

F. t. l. vedr. privat udlejningsbyggeri m.v.

Lovforslag nr. L 10. Fremsat den 8. oktober 2003 af økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, ligningsloven, lov om beskatning af visse pensionskapitaler m.v. og lov om finansiel virksomhed

(Forenkling og stramning af tildelingskriterier m.v.)

§ 1

I lov nr. 1090 af 17. december 2002 om fremme af privat udlejningsbyggeri foretages følgende ændringer:

1. Som overskrift til § 1 indsættes: »*Lovens formål*«.

2. § 1 affattes således:

»§ 1. For at fremme byggeriet af private udlejningslejligheder meddeler Erhvervs- og Boligstyrelsen i årene 2003-2007 efter ansøgning tilsagn om andel i en årlig investeringsramme på 1,0 mia. kr. til opførelse af udlejningsbyggeri, med henblik på opnåelse af ret til at foretage skattemæssigt fradrag, jf. § 5 b i lov om beskatning af visse pensionskapitaler m.v. og § 8 R i ligningsloven.

Stk. 2. Investeringsrammen fordeles efter reglerne i § 1 e, stk. 2-4«.

3. Efter § 1 indsættes: »Betingelser for meddelelse af tilsagn«

§ 1 a. Virksomheder, der beskattes efter selskabsskatteloven eller lov om beskatning af visse pensionskapitaler m.v., kan søge om andel i investeringsrammen.

Stk. 2. Andel i investeringsrammen kan opnås til byggerier;

- 1) der udelukkende omfatter lejligheder, der er bestemt til udlejning til helårsbeboelse, jf. dog stk. 3,
- 2) der mindst indeholder 15 lejligheder, jf. dog stk. 4,
- 3) der alene omfatter opførelse af lejligheder på mindst 85 m² bruttoetageareal, dog således at lejligheder med et bruttoetageareal mellem 65 og 85 m² kan udgøre indtil 5 pct. af byggeriets bruttoetageareal, og
- 4) hvortil der ikke er meddelt byggetilladelse, når ansøgningen om andel i investeringsrammen er kommet frem til Erhvervs- og Boligstyrelsen.

Stk. 3. For byggerier, der er omfattet af § 6 a, stk. 5, i lov om forsikringsvirksomhed eller § 6, stk. 2, i lov om tilsyn med firmapensionskasser, kan der kun opnås andel i investeringsrammen for den del af byggeriet, der er bestemt til udlejning til beboelse. Denne del skal indeholde mindst 15 lejligheder, jf. dog stk. 4.

Stk. 4. Erhvervs- og Boligstyrelsen kan dispensere fra bestemmelsen i § 1 a, stk. 2, nr. 2, og stk. 3, 2. pkt.

§ 1 b. Ansøgninger om andel i investeringsrammen skal fremsendes til Erhvervs- og Boligstyrelsen.

Stk. 2. Ansøgningen skal

- 1) angive den grund, hvor det byggeri, hvortil der søges tilsagn om andel i investeringsrammen, vil blive opført,

- 2) indeholde en erklæring fra ansøgeren om at være finansielt og økonomisk i stand til at gennemføre det byggeri, hvortil der søges tilsagn om andel i investeringsrammen,
- 3) vedlægges en erklæring fra en statsautoriseret eller registreret revisor om, at der en moderat grad af sikkerhed for, at ansøgeren finansielt og økonomisk vil være i stand til at gennemføre det byggeri, hvortil der søges om tilsagn om andel i investeringsrammen, og
- 4) vedlægges en finansieringsplan for det byggeri, hvortil der søges tilsagn om andel i investeringsrammen.

Stk. 3. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om administrationen af ordningen, herunder fastsættelse af ansøgningsfrister.

§ 1 c. Erhvervs- og Boligstyrelsen meddeler betinget tilsagn til en ansøger, der opfylder betingelserne i §§ 1 a og 1 b, og hvis ansøgning indeholder det største antal m² bruttoetageareal, hvortil tilsagnet kan rummes inden for den investeringsramme, der er til rådighed til fordeling, jf. § 1 e, stk. 2-4.

Stk. 2. Tilsagnet bliver endeligt på betingelse af,

- 1) at ansøgeren dokumenterer at eje den grund, hvor byggeriet skal opføres, jf. § 1 b, stk. 2, nr. 1, eller
- 2) at ansøgeren, som ikke ejer den grund, hvor byggeriet skal opføres, jf. § 1 b, stk. 2, nr. 1, dokumenterer at have indgået en aftale om køb af den grund, hvor byggeriet skal opføres.

Stk. 3. Aftalen om køb af den i stk. 2, nr. 2 nævnte grund må kun være betinget af, at ansøgeren opnår tilsagn om andel i investeringsrammen og af betaling af købesummen. Ansøgeren skal til sikkerhed for købsaftalens opfyldelse dokumentere at have deponeret et beløb i et pengeinstitut, der sammen med en eventuelt allerede erlagt del af købesummen svarer til den aftalte købesum for den grund, hvor byggeriet skal opføres, eller dokumentere at have stillet en bankgaranti af samme størrelse over for sælgeren af grunden. Depositum eller bankgaranti skal ikke kunne frigøres til fordel for sælgeren af grunden, før der foreligger et anmærkningsfrit skøde på byggegrunden.

Stk. 4. Dokumentation for ejerskab til den grund, hvor byggeriet skal opføres, eller aftale

om køb af grunden samt sikkerhedsstillelse i form af deponering eller garanti skal være kommet frem til Erhvervs- og Boligstyrelsen senest 14 dage efter datoen for det betingede tilsagn.

Stk. 5. Et betinget tilsagn bortfalder, hvis tilsagnsmodtageren ikke opfylder betingelserne i stk. 2-4.

§ 1 d. En ansøger, der har modtaget endeligt tilsagn, skal frafalde allerede opnået støtte efter anden lovgivning til byggeriet og trække ansøgningen om sådan støtte tilbage.

Stk. 2. Tilsagnsmodtageren skal lade tinglyse deklaration på de ejendomme, der skal udlejes, om, at lejlighederne skal udlejes til helårsbeboelse fra første ibrugtagning efter, at der er opnået enten en betinget eller en endelig ibrugtagningstilladelse efter byggelovgivningen til den udlejede del af byggeriet. Deklarationen skal endvidere angive, at der i 10 år fra samme tidspunkt ikke må opkræves lejeforhøjelse for forbedringer af de enkelte lejligheder eller af den samlede ejendom, medmindre lejen kræves forhøjet som følge af forbedringer, der er påbudt efter anden lov, der er trådt i kraft efter ibrugtagningen. Deklarationen skal være tinglyst senest ved første ibrugtagning af de ejendomme, der skal udlejes. Deklarationen skal tinglyses med prioritet forud for al pantegæld i ejendommen. Påtaleberettiget efter deklarationen er kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen ligger.

Stk. 3. Betinget eller endeligt tilsagn om andel i investeringsrammen kan ikke overdrages.

Fordeling af investeringsrammen

§ 1 e. Den årlige investeringsramme opdeles i to lige store puljer, der hver fordeles én gang årligt. Årets første pulje fordeles med 50 pct. til projekter i kommuner med mindst 90.000 indbyggere og 50 pct. til projekter i andre kommuner. Ved årets anden pulje foretages der ikke nogen fordeling som nævnt i 2. pkt.

Stk. 2. Investeringsrammen fordeles sådan, at der meddeles betinget tilsagn til den ansøgning, der omfatter det største antal m² bruttoetageareal; og hvortil tilsagnet kan rummes indenfor den investeringsramme, jf. stk. 1, der er til rådighed.

Stk. 3. Hvis investeringsrammen ikke opbruges ved fordeling efter stk. 2, meddeles betinget tilsagn til den ansøgning, der omfatter det næststørste antal m² bruttoetageareal, der kan rummes inden for den resterende del af investerings-

rammen og så fremdeles, indtil rammen er opbrugt.

Stk. 4. Hvis flere ansøgninger ved fordeling efter stk. 2 og 3 indeholder samme antal m² bruttoetageareal, meddeles der tilsagn efter lodtrækning.

Beregning af tilsagns størrelse

§ 1 f. Størrelsen af tilsagnet beregnes som den maksimale investering, der kan beregnes i henhold til de i stk. 2 angivne anskaffelsessummer.

Stk. 2. Anskaffelsessummen pr. m² bruttoetageareal for den enkelte beboelseslejlighed opdeles i en grundpris pr. m² bruttoetageareal og i en resterende del af anskaffelsessummen pr. m² bruttoetageareal. Grundprisen omfatter grundens købesum omregnet til kontantpris ved, at den kontante del af købesummen lægges sammen med kursværdien af grundens gældsposter på anskaffelsestidspunktet samt udgifter til byggeomdning, jordbundsundersøgelser, ekstrarfundering, pilotering, fjernelse af forurenede jord, stikledninger til vand, el og kloak, anlæg af interne veje og andre interne arealer, renter af grundkøbesummen og skatter for grunden frem til byggeriets påbegyndelse. Grundprisen pr. m² bruttoetageareal, den resterende del af anskaffelsessummen pr. m² bruttoetageareal og den samlede anskaffelsessum for den enkelte lejlighed må ikke overstige følgende beløbsgrænser, jf. dog stk. 3:

- 1) I Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune, kommunerne i Københavns Amt samt Allerød, Birkerød, Frederiksværk, Græsted-Gilleleje, Helsingør, Hillerød, Hørsholm, Greve, Køge, Roskilde og Solrød kommuner 3.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for grundprisen, 13.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for den resterende del af anskaffelsessummen og 1.800.000 kr. pr. lejlighed.
- 2) I de øvrige kommuner i Frederiksborg og Roskilde amter 2.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for grundprisen, 12.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for den resterende del af anskaffelsessummen og 1.590.000 kr. pr. lejlighed.
- 3) I Odense, Aalborg og Århus kommuner 3.000 kr. pr. m² bruttoetageareal for grundprisen, 10.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for den resterende del af anskaffelsessummen og 1.430.000 kr. pr. lejlighed.
- 4) I de kommuner, der ikke er omfattet af nr. 1-3, 2.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for

grundprisen, 10.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for den resterende del af anskaffelsessummen og 1.380.000 kr. pr. lejlighed.

Stk. 3. De i stk. 2 anførte beløb er opgjort i 2003-niveau og reguleres hvert af årene 2004-2007 den 1. januar efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Indeksreguleringen vedrører alene nye tilsagn meddelt på baggrund af ansøgninger modtaget i det pågældende kalenderår. Beløbene vedrørende grundpriser og resterende dele af anskaffelsessummen pr. m² bruttoetageareal afrundes til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 100. Anskaffelsessummen pr. lejlighed afrundes til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 1.000.

Bortfald af tilsagn og virkningen af bortfald

§ 1 g. Hvis et betinget tilsagn er bortfaldet jf. § 1 c, stk. 5, fordeles andelen af investeringsrammen blandt de øvrige ansøgere i ansøgningsrunden efter bestemmelserne i § 1 e, stk. 2-4.

§ 1 h. Et endeligt tilsagn bortfalder, hvis tilsagnsmotageren ikke opfylder betingelserne for at opnå ret til at foretage skattemæssigt fradrag, jf. § 5 b i lov om beskatning af visse pensionskapitaler m.v. og § 8 R i ligningsloven.

Stk. 2. Endelige tilsagn, der er bortfaldet efter stk. 1, og uudnyttede dele af investeringsrammen overføres til fordeling ved den følgende tildeling af rammeandele. Uudnyttet investeringsramme ved udgangen af et finansår videreføres til følgende finansår inden for perioden 2003-2007.

Klageadgang

§ 1 i. Erhvervs- og Boligstyrelsens afgørelser efter loven eller efter regler udstedt i medfør af loven kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Dog kan afgørelser efter §§ 1 c, 1 e og 1 h indbringes for Erhvervsankenævnet senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Klager over afgørelser efter de nævnte bestemmelser har ikke opsættende virkning.«

4. Som overskrift til § 2 indsættes: »*Forholdet til anden lovgivning*«.

5. Som overskrift til § 4 indsættes: »*Straffebestemmelser*«.

6. I § 4 ændres »§ 1, stk. 4« til »§ 1 d, stk. 2«.

§ 2

I lov om påligningen af indkomstskat til staten (ligningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 791 af 17. september 2002, som ændret senest ved § 431 i lov nr. 453 af 10. juni 2003, foretages følgende ændringer:

1. I § 8R, stk. 1, ændres »efter § 1« til: »efter § 1 f«.
2. I § 8R, stk. 1, nr. 1, ændres »§ 1« til: »§ 1 c«.
3. I § 8R, stk. 1, nr. 2, ændres »i den kommune« til: »på den byggegrund«.

§ 3

I lov om beskatning af visse pensionskapitaler m.v. (pensionsafkastbeskatningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 666 af 31. juli 2002, som ændret senest ved § 433, i lov nr. 453 af 10. juni 2003, foretages følgende ændringer:

1. I § 5 b, stk. 1, ændres »efter § 1« til: »efter § 1 f«.
2. I § 5 b, stk. 1, nr. 1, ændres »§ 1« til: »§ 1 c«.
3. I § 5 b, stk. 1, nr. 2, ændres »i den kommune« til: »på den byggegrund«.

§ 4

I lov nr. 453 af 10. juni 2003 om finansiel virksomhed foretages følgende ændring:

1. Efter § 437 indsættes:

»§ 437 a. I lov nr. 1090 af 17. december 2002 om fremme af privat udlejningsbyggeri, foretages følgende ændring:

1. I § 1 a, stk. 3, ændres »§ 6 a, stk. 5, i lov om forsikringsvirksomhed« til: »§ 29, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed«.

§ 5

Stk. 1. Loven træder i kraft den 15. november 2003.

Stk. 2. Ved beregning af fristen i § 1 c, stk. 4, i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 3, ses der, ved fordeling af anden pulje af investeringsrammen i 2003, jf. § 1 e, stk. 1, i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 3, bort fra perioden 20. december 2003 til 1. januar 2004 begge dage inklusive.

Stk. 3. Uanset § 1 e, stk. 1, i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 3, kan økonomi- og erhvervsministeren gennemføre fordelingen af anden pulje af investeringsrammen for 2003, inden udgangen af marts 2004. De maksimale anskaffelsessummer for byggeriet i § 1 f, stk. 2, i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 3, reguleres ikke ved denne fordeling efter § 1 f, stk. 3, i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 3.

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 incitamenter 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 m² pr. bolig blandt de projekter, der har opnået tilsagn, er på 64 m², hvilket er noget mindre end en gennemsnitlig almen familiebolig. Gennemsnittet spænder dog over lejlighedsstørrelser fra godt 40 m² til over 110 m².

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

ordningen i højere grad målrettes mod familieboliger. Det har ligeledes vist sig behov for at supplere regelsættet, således at der skabes bedre sikkerhed for at tilsagn om andel i investeringsrammen gives til investorer, der har vilje og kapitalstyrke til at gennemføre byggeriet inden for en rimelig tidshorizont.

3. Hovedpunkter i lovforslaget

Med henblik på i højere grad at sikre, at tilsagn gives til investorer, der har vilje og kapitalstyrke til at gennemføre byggeriet, at ordningen retter sig mod opførelse af familieboliger, og at bedre mulighederne for en hurtigere igangsættelse af byggeriet, foreslås følgende ændringer i tilsagnsproceduren:

1. Efter den nugældende ordning gives tilsagn til byggeri i en bestemt kommune. Efter forslaget gives tilsagnet i stedet til byggeri på en bestemt grund, og er betinget af, at ansøgeren efterfølgende inden for en frist på 14 dage dokumenterer, at ansøgeren allerede ejer eller har indgået aftale om køb af den angivne byggegrund, hvor det ansøgte byggeri kan opføres.

For at sikre, at en ansøger bliver ejer af byggegrunden, såfremt han opnår tilsagn efter loven, må aftalen kun være betinget af, at ansøgeren opnår tilsagnet og af betaling af købesummen. Sælger skal således efter aftalen være forpligtet til at afhænde byggegrunden til den aftalte pris, hvis køber opnår tilsagn om andel i investeringsrammen, og køber skal være forpligtet til at opfylde aftalen, hvis køber opnår tilsagn om andel i investeringsrammen. Den aftalte kontantpris for erhvervelsen af grunden skal angives.

Kravet om, at ansøgeren skal angive en bestemt byggegrund, som projektet kan opføres på, og som ansøgeren kan dokumentere at eje eller have indgået en købsaftale om, medfører, at en ansøger i højere omfang må investere ressourcer i et projekt både vedrørende projektering og anskaffelse af egnet byggegrund, inden en ansøgning indsendes, idet ansøgeren må sikre sig, at projektet kan opføres på den pågældende grund. Kravene forventes at medføre en høj grad af seriøsitet blandt ansøgerne, således at projekterne vil være mere gennemarbejdede og flere forhold om processen afklaret på et tidligere tidspunkt i forhold til de gældende regler, så byggerierne kan påbegyndes hurtigere.

2. Det foreslås, at tilsagn til en ansøger, der ikke allerede ejer grunden, betinges af, at ansøgeren inden for en frist på 14 dage skal dokumentere at have stillet bankgaranti for eller deponeret et beløb, der sammen med den del af købesummen, der eventuelt allerede er betalt i forbindelse med indgåelsen af aftalen - svarer til den aftalte kontante købspris for grunden. Sikker-

heden skal være stillet til fordel for sælgeren af grunden og skal herved sikre anskaffelsen af byggegrunden. Ejer ansøgeren allerede på ansøgningstidspunktet grunden, skal ansøgeren blot dokumentere at være ejer f.eks. ved fremsendelse af kopi af skøde på grunden, hvoraf ejerskabet fremgår.

Såfremt dokumentation ikke er modtaget rettidigt af Erhvervs- og Boligstyrelsen, der administrerer ordningen, bortfalder det betingede tilsagn, og den herved frigjorte investeringsramme fordeles efter samme fordelingskriterier blandt de øvrige ansøgninger til den pågældende ansøgningsrunde.

3. Efter den gældende ordning fordeles tilsagnene efter først til mølle-princippet. Det foreslås, at dette princip opgives og erstattes af et hovedkriterium, hvorefter tilsagn meddeles til den ansøgning, der omfatter byggeri med det største antal m² bruttoetageareal. Herefter meddeles tilsagn til den ansøgning, der omfatter det næststørste antal m² bruttoetageareal. Modtages der inden udløbet af en ansøgningsfrist flere ansøgninger, der vedrører opførelse af samme antal m² bruttoetageareal, skal notarius publicus foretage lodtrækning blandt disse ansøgninger for herved at få taget stilling til, hvilken ansøgning der skal gives tilsagn.

Det er forudsætningen for anvendelsen af såvel hovedkriteriet som det supplerende tildelingskriterium, at ansøgningen kan rummes inden for investeringsrammen eller den resterende del heraf, som er til rådighed til fordeling. Hvis investeringsrammen ikke er tilstrækkelig stor til, at der fuldt ud kan meddeles tilsagn om investeringsramme til en ansøgning, meddeles tilsagn til den ansøgning, der omfatter et mindre bruttoetageareal, men dog det største, der er mulighed for at give tilsagn. Det kan derfor forekomme, at der ikke meddeles tilsagn til en ansøgning, selvom den omfatter et større bruttoetageareal end den ansøgning, der gives tilsagn til.

Tilsagnets størrelse beregnes ud fra ansøgers oplysninger om byggeriet som det tilsagn, der maksimalt kan beregnes efter reglerne om anskaffelsessumme i lovens § 1 f. En ansøgning kan derfor ikke meddeles et tilsagn, der ikke omfatter investeringsramme til hele det byggeri, ansøgningen omfatter.

Prioritering af ansøgninger med det største antal m² bruttoetageareal, vil medvirke til at eliminere usikkerheden i forbindelse med det hidtidige tildelingskriterium først til mølle. Ændringen vil for det første betyde, at ansøgerne får sikkerhed for, at deres ansøgning vil indgå i den endelige prioritering, såfremt den er modtaget inden udløbet af ansøgningsfristen og opfylder

ansøgningskriterierne. For det andet lægges hovedvægten i prioriteringen på egentlige familieboliger.

Det andet tildelingskriterium indebærer, at der skal foretages lodtrækning blandt de ansøgninger med lige stort samlet areal, der er ligestillede efter anvendelse af det oven for nævnte tildelingskriterium, for at finde den eller de ansøgninger, der skal meddeles tilsagn. Dette tildelingskriterium sikrer, at det altid på objektivet grundlag vil være muligt blandt disse ansøgninger at finde den ansøgning, der skal have tilsagn om andel i investeringsrammen. Lodtrækningen foretages af notarius publicus med adgang for deltagerne i lodtrækningen til at overvære lodtrækningen.

4. Hensigten med lov om fremme af privat udlejningsbyggeri er at få opført familieboliger, samtidig med at ansøgeren stadig vil have mulighed for en vis fleksibilitet ved indretningen af byggeriet. Det gælder både ved fastlæggelsen af størrelsen af familieboligerne og ved adgangen til at kunne modtage lejligheder i en størrelse, der svarer til ældreboliger til enlige.

Udgangspunktet er derfor, at lejlighederne i de byggerier, der opnår tilsagn, skal være på mindst 85 m² bruttoetageareal. Dog gives der mulighed for at byggeriet indeholder et begrænset antal mindre lejligheder.

Andelen af mindre lejligheder kan kun være på indtil 5 pct. af bruttoetagearealet, og ingen lejligheder må være på under 65 m².

Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

De foreslåede ændringer har til formål at fastholde sigtet med reglerne, hvilket ikke har skatteprovenuemæssige konsekvenser. Det forudsættes således fortsat, jf. lov nr. 1060 om ændring af ligningsloven og lov om beskatning af visse pensionskapitaler m.v. (L 68, 2002-03), at den årlige investeringsramme på 1 mia. kr. udnyttes fuldt ud, samt at ca. 75 pct. af inve-

steringsrammen fradrages i pensionsafkastgrundlag og ca. 25 pct. i selskabsskattepligtig indkomst.

De foreslåede opstramninger af tildelingskriterierne vil medføre en vis administrativ merbelastning i Erhvervs- og Boligstyrelsen i forbindelse med behandlingen af de enkelte ansøgninger. Samtidig forventes en reduktion i antallet af ansøgninger. Samlet skønnes der derfor at blive tale om en meget begrænset merbelastning, som vil blive afholdt inden for Økonomi- og Erhvervsministeriets rammer.

Forslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for kommunerne.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med de kommunale parter.

Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Det forventes ikke, at lovforslaget vil påvirke efterspørgslen efter ydelser fra udførende, rådgivende og finansielle virksomheder i forhold til de gældende regler i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri.

Lovforslaget har været forelagt Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering, som har vurderet, at forslaget ikke indeholder så væsentlige administrative konsekvenser for erhvervslivet, der berettiger, at det bliver forelagt et af Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspaneler.

Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

Forholdet til EU-retten

De foreslåede ændringer af lov om fremme af privat udlejningsbyggeri er ikke omfattet af traktatens regler om statsstøtte, herunder anmeldelsespligten, da lovens tilskudsordning ikke er selektiv.

Lovforslaget indeholder derfor ikke EU-retlige aspekter.

Samlet vurdering af konsekvenserne

	Positive konsekvenser	Negative konsekvenser
Økonomiske konsekvenser for stat, amter og kommuner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, amter og kommuner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Forslaget indeholder ikke EU-aspekter	

Høring

Følgende parter er hørt over forslaget:

Advokatrådet, Arbejdsmarkedets Tillægspension, BAT Kartellet, Bygherreforeningen i Danmark, Bygesocietetet, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Industri, Den Danske Dommerforening, Den Danske Skatteborgerforening, Ejendomsforeningen Danmark, Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, Finansministeriet, Finansrådet, Finanstilsynet, Foreningen af Firmapensionskasser, Foreningen Registrerede Revisorer, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Forsikring & Pension, Frederiksberg kommune, InvesteringsForeningsRådet, Jydske Grundejerforeninger, Justitsministeriet, Kommunernes Landsforening, Konkurrencestyrelsen, Københavns Kommune, Lejernes Landsorganisation, Lønmodtagernes Dyrtidsfond, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Realkreditrådet, Skattechefforeningen, Skatteministeriet, Skatterevisorforeningen, Socialministeriet, Statsministeriet og Told- og Skattestyrelsen.

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser**Til § 1*

Det er i § 1 foreslået, at der foretages en opdeling af den gældende § 1 i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri. § 1 vedrører herefter lovens formål, §§ 1 a-d vedrører betingelser for meddelelse af tilsagn, § 1 e vedrører fordeling af investeringsrammen, § 1 f vedrører beregning af tilsagnets størrelse §§ 1 g og 1 h vedrører bortfald af tilsagn og virkningen af bortfald, og § 1 i vedrører klageadgang.

Til nr. 1 og 2

§ 1 er lovens formålsbestemmelse. Ændringerne er hovedsagelig af redaktionel karakter.

Det foreslås dog som noget nyt, at Erhvervs- og Boligstyrelsen i loven tillægges kompetencen til at tildele tilsagn m.v. i henhold til loven. Styrelsen har hidtil forestået administrationen af ordningen på baggrund af delegation fra økonomi- og erhvervsministeren. Ændringen er begrundet i hensynet til at klargøre, at Erhvervs- og Boligstyrelsen forestår den konkrete administration af loven. Samtidig bibeholder økonomi- og erhvervsministeren kompetencen til at udstede generelle regler om ordningens administration jf. § 1 b, stk. 3. Der tilsigtes således ikke nogen ændring af kompetenceforholdene, ligesom økonomi- og erhvervsministeren forsat har det overordnede ansvar for ordningen.

I stk. 2 er det anført, efter hvilke tildelingskriterier andele i investeringsrammen fordeles.

*Til nr. 3**Til § 1 a*

I § 1 a foreslås det at samle bestemmelserne om, hvem der kan ansøge, og til hvilke byggerier der kan opnås tilsagn.

Forslagets stk. 1 præciserer, at kun virksomheder, der er skattepligtige efter selskabsskatteoven eller lov om beskatning af visse pensionskapitaler m.v. kan benytte ordningen.

Bestemmelsen i stk. 2, nr. 1, om at der kun kan opnås tilsagn til byggerier, som udelukkende omfatter lejligheder bestemt til udlejning til helårsbeboelse, og bestemmelsen i nr. 2 om, at byggerierne skal indeholde mindst 15 lejligheder, er identisk med bestemmelse

serne i den gældende lovs § 1, stk. 1, og § 1, stk. 3, 1. pkt.

I stk. 2, nr. 3, foreslås det som udgangspunkt, at lejlighederne i de byggerier, der opnår tilsagn, skal være på mindst 85 m². For at sikre fleksibilitet ved udformningen af byggeriet, og for at opnå den bedste udnyttelse af byggegrunden og den mest hensigtsmæssige drift af ejendommen efter byggeriets opførelse, foreslås det dog, at byggeriet kan omfatte lejligheder på mindst 65 m². Lejligheder med et bruttoetageareal på melding 65 m² og 85 m² må dog tilsammen kun udgøre 5 pct. af byggeriets samlede bruttoetageareal.

De foreslåede arealstørrelser sikrer, at tilsagnsrammen fordeles til projekter med lejligheder i en størrelse, der er egnede som familieboliger, samtidig med at der stadig vil være mulighed for at modtage lejligheder i en størrelse, der svarer til ældreboliger til enlige.

Det er i bekendtgørelse nr. 65 af 29. januar 2003 om fremme af privat udlejningsbyggeri fastlagt, at bruttoetageareal opgøres efter de regler, der er fastsat i henhold til lov om bygnings- og boligregistrering.

I stk. 2 nr. 4 er det foreslået, at byggeprojekter, der har fået byggetilladelse, når ansøgningen om andel i investeringsrammen modtages i Erhvervs- og Boligstyrelsen, ikke kan opnå andel i investeringsrammen. Baggrunden herfor er, at det må formodes, at byggeprojekter, der er så langt fremskredet, vil blive opført under alle omstændigheder. Tilsagn om andel i investeringsrammen vil derfor være støttespild.

Stk. 3 er identisk med den gældende lovs § 1, stk. 5.

Stk. 4 er identisk med den gældende lovs § 1, stk. 10. Det er i bekendtgørelse nr. 65 af 29. januar 2003 om fremme af privat udlejningsbyggeri fastsat, at der kan meddeles dispensation i tilfælde, hvor det ikke er muligt at opføre et byggeri på mindst 15 lejligheder på den angivne grund. Der kan dog ikke meddeles dispensation til opførelse af mindre end 10 lejligheder. Det er ikke hensigten at ændre bekendtgørelsens bestemmelser om dispensation.

Til § 1 b

I stk. 1 foreslås det, at ansøgningen skal fremsendes til Erhvervs- og Boligstyrelsen, som administrerer ordningen.

Stk. 2, nr. 1, bestemmer, at ansøger i ansøgningen skal angive den konkrete byggegrund, hvor det ansøgte udlejningsbyggeri skal opføres. Tilsagnet vil i givet fald blive meddelt til opførelse af byggeriet på den pågældende byggegrund. Ved meddelelse af tilsagn vil tilsagnet blive gjort betinget af, at ansøgeren efterføl-

gende kan dokumentere at eje grunden eller at have indgået en aftale om erhvervelse af grunden.

Kravet om, at ansøger skal angive den byggegrund, hvor byggeriet vil blive opført, følges op af de i forslagens §§ 2 og 3, foreslåede ændringer i ligningsloven og pensionsafkastbeskatningsloven. Det betyder, at en ansøger, som ikke opfører byggeriet på den nævnte grund, ikke kan opnå skattefradrag for sin investering.

Kravet om at det i ansøgningen skal oplyses, hvor byggeriet vil blive opført, indebærer, at ansøger inden indsendelse af sin ansøgning bør foretage en vurdering af, om det vil være muligt at opføre byggeriet på grunden. Herunder bør ansøgeren vurdere, om det vil være muligt at opføre byggeriet i overensstemmelse med den lokalplan, der er vedtaget for området, eller om det er muligt at få vedtaget en lokalplan, der muliggør byggeriet, ligesom ansøgeren må vurdere mulighederne for at opnå byggetilladelse til byggeriet på den pågældende grund. For en seriøs investor vil det således naturligt indgå i overvejelserne, at projekteringen må være gennemført i et sådant omfang, at det er muligt at vurdere, om der kan opnås byggetilladelse til byggeriet.

I stk. 2, nr. 2, foreslås det, at ansøger i ansøgningen skal afgive en erklæring om at være finansielt og økonomisk i stand til at gennemføre det projekt, der søges tilsagn til. Kravet er en forudsætning for, at en statsautoriseret eller registreret revisor kan afgive den i stk. 2, nr. 3, angivne erklæring. Der er tale om krav, der stilles i den gældende bekendtgørelse om fremme af privat udlejningsbyggeri. Det foreslås, at det i stedet i loven præciseres, at kravet skal være opfyldt, for at en ansøgning kan meddeles tilsagn om andel i investeringsrammen.

I stk. 2, nr. 3, er endvidere foreslået præciseret, hvilke krav der stilles til revisorerklæringen. Revisor skal bedømme den vurdering, som ansøgeren har foretaget af sin finansielle og økonomiske formåen. Udgangspunktet for revisors arbejde er derfor den erklæring, som ansøger har afgivet i ansøgningen.

Revisor skal afgive en erklæring om ansøgers finansielle og økonomiske mulighed for at gennemføre byggeriet. Revisor skal som grundlag for sin erklæring vurdere, om ansøgers finansielle og økonomiske planer hviler på velbegrundede forudsætninger om forventningerne til den af projektet afledte drift og likviditet. Revisors arbejde skal give en moderat grad af sikkerhed for, at ansøgeren er i stand til såvel finansielt som økonomisk at gennemføre byggeriet. Det skal fremgå af erklæringen, at revisor anser det fremlagte materiale for at give tilstrækkeligt grundlag for

revisors konklusion, samt at revisor har konkluderet, at revisor ikke er blevet bekendt med forhold, der afkræfter ansøgers vurdering af sin finansielle og økonomiske mulighed for at gennemføre projektet.

Foreningen af Statsautoriserede Revisorers revisions tekniske udvalg skriver følgende om anvendelsen af udtrykket »moderat grad af sikkerhed«:

»Udtrykket moderat grad af sikkerhed refererer til, at revisor har tilvejebragt tilstrækkelige beviser til at være overbevist om, at udsagnet om det undersøgte emne er plausibelt under omstændighederne. Revisor tilrettelægger opgaven med henblik på, at risikoen for en forkert konklusion reduceres til et moderat niveau. Revisor udformer erklæringen, så den giver moderat grad af sikkerhed med hensyn til overensstemmelse mellem det undersøgte emne og de fastsatte kriterier.«

Kravene svarer til det niveau for revisionsarbejdet, der stilles til revisorerklæringen ved ansøgning om tilskud efter lov om støttede private ungdomsboliger, og som nævnt til, hvad der gjaldt ved 1. ansøgningsrunde efter lov om fremme af privat udlejningsbyggeri. Det er vurderingen, at den sikkerhed, der herved opnås for rigtigheden af erklæringen, står i et rimeligt forhold til de udgifter, som ansøgeren vil have med at opnå revisorerklæringen til brug for ansøgningen.

Endelig foreslås det i stk. 2, nr. 4, at ansøgningen skal vedlægges en finansieringsplan for byggeriet. Det skal af planen fremgå, hvilket omfang ansøgerens egenfinansiering forventes at have, hvordan byggeriet finansieres indtil byggeriets færdiggørelse, samt hvorledes den endelige finansiering af det færdige byggeri tilvejebringes.

Det er hensigten at udnytte bemyndigelsen i stk. 3 til at fastsætte nærmere regler om, hvilke oplysninger der som minimum skal være angivet i finansieringsplanen. Der tænkes fastsat bestemmelser om, at der skal være redegjort for, i hvilket omfang ansøgeren selv vil finansiere byggeriet frem til byggeriets færdiggørelse og efterfølgende, samt en redegørelse for de forventede udgifter og indtægter ved driften af det færdige byggeri. Endvidere tænkes der fastsat bestemmelser om, at det i finansieringsplanen skal angives, i hvilket omfang byggeriet skal finansieres med byggelån indtil færdiggørelsen, hvorledes tilsagnsmottageren vil stille sikkerhed for byggelånet, samt hvorledes byggelånet skal indfries, herunder i hvilket omfang det færdige byggeri skal finansieres med realkreditlån.

I stk. 3, fastsættes, som i den gældende lov, en bemyndigelse til økonomi- og erhvervsministeren om fastsættelse af nærmere regler om administration af

ordningen m.v., herunder også mulighed for udformning af f. eks. bankgaranti og depositum.

Det er således hensigten, at videreføre reglerne i bekendtgørelse nr. 65 af 29. januar 2003 om fremme af privat udlejningsbyggeri om, at ansøgningen skal indeholde oplysninger om ansøgerens navn, adresse, telefonnummer, eventuel e-mailadresse samt virksomhedens CVR-nummer. Ligeledes videreføres bekendtgørelsens regel om, at det skal angives i ansøgningen, om ansøgeren er skattepligtig efter selskabsskatte loven eller efter pensionsafkastbeskatningsloven, og navnet på den skatteansættende myndighed skal anføres.

Vedrørende byggeriet er det hensigten i bekendtgørelsen at fastsætte regler om, at ansøgningen skal indeholde oplysninger om størrelsen af det samlede byggeri og antallet af lejligheder og disses størrelse, så det er muligt at tage stilling til, om ansøgningen opfylder de foreslåede krav i lovens § 1 a, stk. 2, nr. 3, om mindstekrav til lejlighedernes størrelse.

Endelig er det hensigten i bekendtgørelsen at bibeholde kravet om, at ansøgningen skal være kommet frem til Erhvervs- og Boligstyrelsen inden udløbet af den ansøgningsfrist, der fastsættes og offentliggøres for hver ansøgningsrunde. En ansøgning, der ikke imødekommes, skal således indsendes på ny, hvis den skal kunne komme i betragtning ved en senere ansøgningsrunde.

Der vil ikke kunne meddeles tilsagn om andel i investeringsrammen, hvis ansøgningen ikke opfylder kravene i bekendtgørelsen og loven. Der vil f.eks. ikke kunne meddeles tilsagn, hvis det ikke angives, hvilken byggegrund byggeriet skal opføres på, hvis ansøgningen ikke er indsendt inden ansøgningsfristens udløb, eller der ikke er medsendt en revisorerklæring.

Til § 1 c

I stk. 1, foreslås det, at der meddeles betinget tilsagn til ansøgere, der opfylder kravene i §§ 1 a og § 1 b, såfremt ansøgeren opnår andel i investeringsrammen i henhold til de i § 1 e, stk. 2-4 fastsatte fordelingsregler.

I stk. 2, nr. 1, er det foreslået, at det betingede tilsagn bliver endeligt, hvis ansøgeren dokumenterer at eje den grund, hvor byggeriet skal opføres.

Dokumentation for ejerskabet kan ske ved fremsendelse af kopi af tinglyst eller endnu ikke tinglyst skøde på grunden eller ved fremsendelse af slutseddel vedrørende grundkøbet, hvor det fremgår af aftalen, at ejendomsretten er overgået til køber på det tidspunkt, hvor dokumentationen fremsendes.

Hvis flere virksomheder ansøger i forening, vil det være tilstrækkeligt at dokumentere, at én af ansøgerne ejer byggegrunden eller har indgået aftale om køb af den i ansøgningen anførte byggegrund.

I stk. 2, nr. 2, er det foreslået, at det betingede tilsagn i de tilfælde, hvor ansøgeren ikke ejer grunden, bliver endeligt, hvis ansøger dokumenterer at have indgået en aftale med ejeren om køb af grunden. Dokumentation herfor kan være en købsaftale eller en slutseddel vedrørende købet, som ingen af parterne kan fortryde.

Herudover foreslås det i stk. 3, at købsaftalen må kun være betinget af, at ansøger får andel i investeringsrammen og af købesummens betaling. Endvidere foreslås det som betingelse, at ansøger til sikkerhed for købesummens betaling dokumenterer at have deponeret et beløb svarende til den aftalte pris for grunden eller dokumenterer at have stillet en bankgaranti af samme størrelse over for sælgeren af grunden. Herved sikres det, at tilsagnsmodtager er i stand til at betale købesummen. Hvis ansøgeren kan dokumentere, at der allerede er betalt en del af købesummen, skal der kun etableres sikkerhedsstillelse for den resterende del af den aftalte købspris. Købsprisen skal fremgå af aftalen. Dokumentation for deponering eller bankgaranti sker ved fremsendelse af kopi af deponeringsdokumentet eller kopi af bankgarantien.

Det foreslås endvidere, at det ikke frit skal kunne aftales mellem køber og sælger, at depositum eller bankgaranti frigøres til fordel for sælger, før der foreligger et anmærkningsfrit skøde på byggegrunden. Herved opnås der størst sikkerhed for, at køber økonomisk vil være i stand til at opfylde aftalen om køb af grunden på det tidspunkt, hvor skødet er tinglyst uden anmærkninger, hvilket vil være af afgørende betydning for gennemførelsen af byggeriet og dermed ansøgerens opnåelse af skattemæssigt fradrag.

I forslaget § 1 c, stk. 4, er det foreslået, at den nævnte dokumentation skal være kommet frem til Erhvervs- og Boligstyrelsen senest 14 dage efter datoen for det betingede tilsagn. Datoen fremgår af tilsagnsskrivelsen.

I stk. 5 er det foreslået, at det betingede tilsagn bortfalder, hvis betingelserne i stk. 2 og 3 ikke opfyldes inden den i stk. 4 fastsatte frist på 14 dage. Konsekvensen heraf er, at det meddelte tilsagn frigøres og kan genåbenbares, jf. § 1 g.

Til § 1 d

Den foreslåede § 1 d, stk. 1 og 3, svarer til den gældende lovs § 1, stk. 3, 2. og 3. pkt.. Disse regler be-

stemmer, at en tilsagnsmodtager skal trække alle ansøgninger om støtte til byggeriet efter anden lovgivning tilbage, og give afkald på allerede opnået støtte. Det er dog foreslået præciseret i stk. 3, at betingelsen om, at et tilsagn ikke kan overdrages, både omfatter betingede og endelige tilsagn.

Efter den gældende bestemmelse i § 1, stk. 4, skal tilsagnsmodtageren på ejendommen lade tinglyse en deklaration om pligt for ejeren til at udleje lejlighederne til helårsbeboelse. Det foreslås i stk. 2 præciseret, at denne pligt til at leje ud til helårsbeboelse gælder fra det tidspunkt, hvor lejlighederne første gang tages i brug, efter at der til byggeriet er opnået en betinget eller en endelig ibrugtagningstilladelse.

Det foreslås ligeledes præciseret i loven, at deklarationen skal være tinglyst senest ved første ibrugtagning. Ibrugtagning kan kun lovligt ske, hvis der foreligger en betinget eller en endelig ibrugtagningstilladelse efter bygge Lovgivningen.

Deklarationen skal være tinglyst senest ved opnåelse af en betinget ibrugtagningstilladelse. Hvis der umiddelbart opnås endelig ibrugtagningstilladelse til byggeriet, skal deklarationen være tinglyst senest på dette tidspunkt.

Til § 1 e

Den foreslåede § 1 e, stk. 1, er indholdsmæssigt identisk med gældende lovs § 1, stk. 7, og indeholder regler om opdeling af den årlige investeringsramme. Opdelingen af årets investeringsramme i to lige store puljer og fordelingen af årets første pulje på kommuner med mindst 90.000 indbyggere og andre kommuner indebærer, at et konkret tilsagn til en ansøgning skal holdes inden for den del af investeringsrammen, der er til rådighed for meddelelse af tilsagn efter den pågældende pulje eller – ved årets første pulje – del af puljen.

Det foreslås i stk. 2-4 at erstatte det hidtidige fordelingsprincip, hvorefter der meddeles tilsagn i den rækkefølge, hvori ansøgninger modtages – det såkaldte først til mølle-princip – med et princip, hvorefter tildelelse sker ud fra et objektive kriterium om antallet af m² bruttoetageareal i det byggeri, der er omfattet af en ansøgning.

Det foreslås i stk. 2, at fordelingen sker således, at tilsagn meddeles til den ansøgning, der omfatter det største antal m² bruttoetageareal, forudsat at det beregnede tilsagn kan rummes inden for den ramme, der i henhold til stk. 1 er til rådighed. Tilsagnets størrelse beregnes som det tilsagn, der maksimalt kan beregnes efter de maksimale anskaffelsessummer pr. m² brutto-

etageareal i § 1 f, på baggrund af de oplysninger, der er angivet i ansøgningen om det samlede bruttoetageareal for byggeriet og beliggenheden af byggeriet. Hvis en ansøgning indeholder lejligheder på mindre end 65 m² bruttoetageareal, samt hvis bruttoetagearealet af lejligheder på mellem 65 og 85 m² overstiger 5 pct. af det samlede bruttoetageareal for byggeriet, kan ansøgningen ikke meddeles tilsagn, jf. den foreslåede bestemmelse i § 1 c..

Det foreslås i stk. 3, at hvis rammen ikke er opbrugt i henhold til stk. 2, meddeles der tilsagn til den ansøgning, der omfatter det næststørste antal m² bruttoetageareal, som kan rummes inden for den resterende del af rammen og så fremdeles.

Det kan derfor forekomme, at der ikke inden for den ramme, der er til rådighed til fordeling, jf. stk. 2, og 3, er mulighed for at imødekomme ansøgningen med det største antal m² bruttoetageareal. Grunden hertil kan være, at det beregnede maksimale tilsagn overstiger hele investeringsrammen til fordeling, eller skyldes, at den resterende del af rammen, som er tilbage efter meddelelse af et tilsagn, ikke er tilstrækkelig til at rumme ansøgningen opgjort som det maksimale tilsagn efter reglerne i § 1 f. I sådanne tilfælde udvælges derfor det af de øvrige projekter, der omfatter det største antal m² bruttoetageareal, og hvortil der er tilstrækkelig investeringsramme til at meddele tilsagn. Tildelingskriteriet vil derfor kunne indebære, at en ansøgning imødekommes, selvom den omfatter et mindre antal m² bruttoetageareal end det største byggeri blandt de øvrige ansøgninger.

I stk. 4 er det foreslået, at der, hvis flere ansøgninger efter anvendelse af dette fordelingskriterium er ligestillede, foretages lodtrækning blandt disse ansøgere. Lodtrækningen foretages af notarius publicus, og de ansøgere, der er omfattet af lodtrækningen, vil have adgang til at overvære lodtrækningen.

Til § 1 f

Den foreslåede § 1 f, svarer til den gældende lovs § 1, stk. 2, dog er det i stk. 1 præciseret, at tilsagnets størrelse beregnes som den maksimale investering, der kan foretages i henhold til de i bestemmelsen angivne anskaffelsespriser. Tilsagnet beregnes på baggrund af ansøgers oplysninger om, i hvilken kommune byggegrunden ligger, antal m² bruttoetageareal for de enkelte lejligheder, det samlede byggeri samt antallet af lejligheder.

Der foreslås ikke ændringer i de maksimale anskaffelsessummer, der er fastsat i stk. 2

Til § 1 g

I § 1 g er det foreslået, at den andel af investeringsrammen, der bliver frigjort, hvis et betinget tilsagn bortfalder, fordeles inden for den samme ansøgningsrunde blandt de øvrige ansøgere i den pågældende ansøgningsrunde efter kriterierne i § 1 e, stk. 2-4.

Til § 1 h

§ 1 h svarer til den gældende lovs § 1, stk. 8, hvor efter det endelige tilsagn bortfalder, hvis kravene i skattelovgivningen ikke overholdes, herunder kravet om at tilsagnsmottageren senest 9 måneder efter modtagelsen af tilsagn om andel i investeringsrammen skal have opnået byggetilladelse til byggeriet.

Bestemmelsen i stk. 1 forudsætter, at tilsagnet opretholdes, indtil tilsagnsmottageren endeligt ikke opfylder betingelserne for at opnå skattemæssigt fradrag, f. eks. hvis ibrugtagningstilladelse til byggeriet først foreligger mere end 4 år efter, at der er givet byggetilladelse til byggeriet, eller hvis byggeriet ved den første ibrugtagning efter opnåelse af ibrugtagningstilladelse til byggeriet ikke omfatter mindst det antal lejligheder, som byggeriet efter tilsagnet skal omfatte.

Til § 1 i

Det foreslås i § 1 i, at Erhvervs- og Boligstyrelsen får kompetencen i henhold til loven. Styrelsen forestod også administrationen af ordningen på baggrund af delegation fra økonomi- og erhvervsministeren. Der tilsigtes således ikke nogen ændring af kompetenceforholdene.

I lighed med den gældende ordning er det hensigten, at Erhvervs- og Boligstyrelsens afgørelser ikke skal kunne påklages til økonomi- og erhvervsministeren. Derimod vil der forsat være adgang til at indbringe visse vigtigere afgørelser for Erhvervsankenævnet.

De afgørelser, der kan indbringes for Erhvervsankenævnet, er Erhvervs- og Boligstyrelsens meddelelse af betinget tilsagn om andel i investeringsrammen og afgørelser om, at en modtager af betinget tilsagn ikke rettidigt har indsendt tilfredsstillende dokumentation for at være ejer af grunden eller have indgået en købsaftale samt have stillet sikkerhed for købesummens betaling, jf. lovens § 1 c. Endvidere kan afgørelser efter § 1 e om, i hvilken rækkefølge ansøgninger meddeles tilsagn, indbringes for nævnet, ligesom afgørelser efter § 1 h om bortfald af endeligt tilsagn, hvis betingelserne for at opnå ret til at foretage skattemæssigt fradrag ikke er opfyldt.

Herudover er klageadgangen til Erhvervsankenævnet uændret.

Til § 2

Til nr. 1-3

Efter de gældende regler i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri er det et krav, at en ansøgning om tilsagn om andel i investeringsrammen efter lov om fremme af privat udlejningsbyggeri skal indeholde oplysning om, i hvilken kommune byggeriet skal opføres. Derimod stilles der ikke krav om angivelse af en bestemt byggegrund, hvor byggeriet vil blive opført. I tilsagnet om andel i investeringsrammen, der meddeles af Erhvervs- og Boligstyrelsen, stilles der som følge heraf kun krav om, at byggeriet opføres i den kommune, som ansøger har anført i sin ansøgning.

Det er nu foreslået at ændre tildelingskriterierne i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, så det fremover bliver et krav, at det i en ansøgning om andel i investeringsrammen skal oplyses, på hvilken byggegrund byggeriet vil blive opført. Samtidig er det foreslået, at § 1 i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri opdeles i flere paragraffer.

Som følge heraf foreslås det, at ligningslovens § 8 R, stk. 1, ændres i overensstemmelse hermed, og at bestemmelsens stk. 1, nr. 2, ændres, således at det også bliver et krav for, at den skattepligtige kan foretage fradrag for et beløb, der svarer til det opnåede tilsagn efter lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, at byggeriet opføres på den byggegrund, der er angivet i tilsagnet.

Ændringerne er således en konsekvens af de stramninger i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, der er foreslået i dette lovforslag, navnlig kravet om at ansøgeren skal have en byggegrund, jf. § 1 b, stk. 2, nr. 1.

Til § 3

Til nr. 1-3

Efter de gældende regler i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri er det et krav, at en ansøgning om tilsagn om andel i investeringsrammen efter lov om fremme af privat udlejningsbyggeri skal indeholde oplysning om, i hvilken kommune byggeriet skal opføres. Derimod stilles der ikke krav om angivelse af en bestemt byggegrund, hvor byggeriet vil blive opført. I tilsagnet om andel i investeringsrammen, der meddeles af Erhvervs- og Boligstyrelsen stilles der som følge heraf kun krav om, at byggeriet opføres i den kommune, som ansøger har anført i sin ansøgning.

Det er nu foreslået at ændre tildelingskriterierne i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, så det fremover bliver et krav, at det i en ansøgning om andel

i investeringsrammen skal oplyses, på hvilken byggegrund byggeriet vil blive opført. Samtidig er det foreslået, at § 1 i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri opdeles i flere paragraffer.

Som følge heraf foreslås det, at pensionsafkastbeskatningslovens § 5 b, stk. 1, ændres i overensstemmelse hermed, og at bestemmelsens stk. 1, nr. 2, ændres således, at det også bliver et krav, for at den skattepligtige kan foretage fradrag for et beløb, der svarer til det opnåede tilsagn, at byggeriet opføres på den byggegrund, der er angivet i tilsagnet.

Ændringerne er således en konsekvens af de stramninger i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, der er foreslået i dette lovforslag, navnlig kravet om at ansøgeren skal have en byggegrund, jf. § 1 b, stk. 2, nr. 1.

Til § 4

Til nr. 1

Lov om forsikringsvirksomhed ophæves fra 1. januar 2004, hvor lov om finansiel virksomhed træder i kraft. Den foreslåede ændring er en konsekvens heraf.

*Til § 5**Til stk. 1*

Det foreslås i stk. 1, at loven træder i kraft den 15. november 2003, da der er behov for, at loven træder i kraft hurtigst muligt, for at årets anden ansøgningsrunde om andel i investeringsrammen kan gennemføres i 2003.

Herved skabes der de bedste muligheder for tilrettelæggelsen af anden ansøgningsrunde i 2003, så det bliver muligt at gennemføre runden i november eller december 2003.

Til stk. 2

Det er i stk. 2 foreslået, at der i anden ansøgningsrunde skal gives en modtager af et betinget tilsagn om andel i investeringsrammen en længere frist end de 14 dage, der er foreslået § 1 c, stk. 4, i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, hvis der meddeles tilsagn så tæt på årets slutning, at helligdagene i december 2003 kommer til at udgøre en del af 14-dagesfristen. Det er derfor foreslået, at der ved beregning af fristen ses bort fra perioden 20. december 2003 til 1. januar 2004, begge dage inklusive. Herved får tilsagnsmodtageren mindst den samme frist til at dokumentere sit ejerskab eller indgåelse af forpligtende købsaftale vedrørende byggegrund og sikkerhedsstilling for købet, som ansøger ved efterfølgende ansøgningsrunder.

Til stk. 3

I forbindelse med annonceringen af en ansøgningsrunde offentliggøres det, i hvilken periode ansøgere vil kunne indsende ansøgninger om andel i investeringsrammen. Ved første ansøgningsrunde 2003 var der adgang til at indsende ansøgninger i perioden 5.-20. marts 2003.

Det er nødvendigt for at kunne gennemføre anden ansøgningsrunde 2003 hurtigst muligt at fastsætte en kortere frist for ansøgning til denne runde, end der ellers vil gælde for ansøgningsrunderne. Det er hensigten, at der efter lovens ikrafttræden skal fastsættes en kort, men dog rimelig frist for at indsende ansøgning til anden ansøgningsrunde 2003 om andel i investeringsrammen til privat udlejningsbyggeri. Det vil dog kunne forekomme, at det ikke er muligt at gennemføre såvel ansøgningsrunden som tilsagnsgivningen inden årets udgang.

Det foreslås derfor, at økonomi- og erhvervsministeren bemyndiges til at gennemføre den anden ansøgningsrunde i 2003 inden udgangen af marts 2004.

Begrundelsen for at forlænge fristen for gennemførelse af anden ansøgningsrunde med 3 måneder er, at det efter forslaget til § 1 g, jf. § 1 c, stk. 5, kan forekomme, at en tilsagnsmodtager ikke er i stand til at opfylde kravet om dokumentation for at være ejer af byggegrunden eller at have indgået forpligtende købsaftale om grunden, herunder at have stillet den krævede sikkerhed i form af deponering eller bankgaranti inden for fristen på 14 dage. Der skal derfor i et sådant tilfælde meddeles betinget tilsagn til den næste ansøger, der er berettiget efter de opstillede tildelingskriterier, som herefter har 14 dage til at opfylde dokumentationskravet. Det kan ligeledes forekomme, at denne procedure må gentages over for den næste ansøger, der kommer i betragtning efter tildelingskriterierne.

Det er endvidere foreslået, at der ikke foretages nogen regulering af de maksimale anskaffelsessummer i § 1 f, stk. 2, i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri ved den tilsagnsgivning, der vedrører anden ansøgningsrunde 2003. Herved behandles disse tilsagn, som om de var meddelt i 2003.

Bilag 1

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

§ 1. Med henblik på at fremme byggeriet af private udlejningslejligheder giver økonomi- og erhvervsministeren i årene 2003-2007 efter ansøgning tilsagn om andel i en årlig investeringsramme på 1,0 mia. kr. til opførelse af byggeri, som udelukkende indeholder lejligheder, der er bestemt til udlejning til helårsbeboelse, jf. dog stk. 5, med henblik på opnåelse af ret til at foretage skattemæssigt fradrag, jf. § 5 b i lov om beskatning af visse pensionskapitaler m.v. og § 8 R i ligningsloven.

Stk. 2. Anskaffelsessummen pr. m² bruttoetageareal for den enkelte beboelseslejlighed opdeles i en grundpris pr. m² bruttoetageareal og den resterende del af anskaffelsessummen pr. m² bruttoetageareal. Grundprisen omfatter grundens købesum omregnet til kontantpris ved, at den kontante del af købesummen lægges sammen med kursværdien af grundens gældsposter på anskaffelsestidspunktet, samt udgifter til byggemodning, jordbundsundersøgelser, ekstrafundering og pilotering, fjernelse af forurenede jord, stikledninger til vand, el og kloak, anlæg af interne veje og andre interne arealer, renter af grundkøbesummen og skatter for grunden frem til byggeriets påbegyndelse. Grundprisen pr. m² bruttoetageareal, den resterende del af anskaffelsessummen pr. m² bruttoetageareal og den samlede anskaffelsessum for den enkelte lejlighed må ikke overstige følgende beløbsgrænser, jf. dog stk. 9:

Lovforslaget

§ 1

I lov nr. 1090 af 17. december 2002 foretages følgende ændringer:

1. Som overskrift til § 1 indsættes: »Lovens formål«.

2. § 1 affattes således:

»§ 1. For at fremme byggeriet af private udlejningslejligheder meddeler Erhvervs- og Boligstyrelsen i årene 2003-2007 efter ansøgning tilsagn om andel i en årlig investeringsramme på 1,0 mia. kr. til opførelse af udlejningsbyggeri, med henblik på opnåelse af ret til at foretage skattemæssigt fradrag, jf. § 5 b i lov om beskatning af visse pensionskapitaler m.v. og § 8 R i ligningsloven.

Stk. 2. Investeringsrammen fordeles efter reglerne i § 1 e, stk. 2-4«.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

- 1) I Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune, kommunerne i Københavns Amt samt Allerød, Birkerød, Frederiksværk, Græsted-Gilleleje, Helsingør, Hillerød, Hørsholm, Greve, Køge, Roskilde og Solrød Kommuner 3.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for grundprisen, 13.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for den resterende del af anskaffelsessummen og 1.800.000 kr. pr. lejlighed.
- 2) I de øvrige kommuner i Frederiksborg og Roskilde Amter 2.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for grundprisen, 12.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for den resterende del af anskaffelsessummen og 1.590.000 kr. pr. lejlighed.
- 3) I Odense, Aalborg og Århus Kommuner 3.000 kr. pr. m² bruttoetageareal for grundprisen, 10.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for den resterende del af anskaffelsessummen og 1.430.000 kr. pr. lejlighed.
- 4) I de kommuner, der ikke er omfattet af nr. 1-3, 2.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for grundprisen, 10.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for den resterende del af anskaffelsessummen og 1.380.000 kr. pr. lejlighed.

Stk. 3. Der kan kun opnås tilsagn, hvis det enkelte byggeri indeholder mindst 15 beboelseslejligheder, jf. dog stk. 10. Opnås der tilsagn om andel i investeringsrammen, er ansøgeren forpligtet til at frafalde allerede opnåede tilsagn om støtte efter anden lovgivning til byggeriet og trække ansøgninger om sådan støtte tilbage. Tilsagn om andel i investeringsrammen kan ikke overdrages.

Bilag til f. t. l. vedr. privat udlejningsbyggeri m.v.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

Stk. 4. Tilsagnsmotageren skal lade tinglyse deklaration på de ejendomme, der skal udlejes, om, at lejlighederne skal udlejes til helårsbeboelse fra første ibrugtagning efter, at der er opnået ibrugtagningstilladelse efter byggelovgivningen til den udlejede del af byggeriet, samt at der i 10 år fra samme tidspunkt ikke må opkræves lejeforhøjelse for forbedringer af de enkelte lejligheder eller af den samlede ejendom, medmindre lejen kræves forhøjet som følge af forbedringer, der er påbudt efter anden lov, der er trådt i kraft efter ibrugtagningen. Deklarationen skal tinglyses med prioritet forud for al pantegæld i ejendommen. Påtaleberettiget efter deklarationen er kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen ligger.

Stk. 5. For byggerier, der er omfattet af § 6 a, stk. 5, i lov om forsikringsvirksomhed eller § 6, stk. 2, i lov om tilsyn med firmapensionskasser, kan der kun opnås andel i investeringsrammen for den del af byggeriet, der er bestemt til udlejning. Denne del skal indeholde mindst 15 beboelseslejligheder, jf. dog stk. 10.

Stk. 6. Den årlige investeringsramme opdeles i to lige store puljer. Hver pulje fordeles én gang årligt. Tilsagn om andel i investeringsrammen meddeles efter ansøgning.

Stk. 7. Fordeling af investeringsrammen sker efter følgende principper:

- 1) Ved ansøgning om tilsagn om andel i årets første pulje fordeles puljen med 50 pct. til projekter i kommuner med mindst 90.000 indbyggere og 50 pct. til projekter i andre kommuner. Inden for de to kvoter meddeles tilsagn om andel i investeringsrammen i den rækkefølge, hvori ansøgninger modtages.
- 2) Ved ansøgning om tilsagn om andel i årets anden pulje meddeles tilsagn om andel i investeringsrammen i den rækkefølge, hvori ansøgninger modtages.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

Stk. 8. Tilsagn bortfalder, hvis betingelserne for at opnå ret til at foretage skattemæssigt fradrag ikke er opfyldt. Sådanne tilsagn, uudnyttede rammeandele samt frafaldne tilsagn anses for uudnyttet investeringsramme og overføres til fordeling ved den følgende tildeling af rammeandele. Uudnyttet investeringsramme ved udgangen af et finansår videreføres til følgende finansår inden for perioden 2003-2007.

Stk. 9 De i stk. 2 anførte beløb er opgjort i 2003-niveau og reguleres hvert af årene 2004-2007 den 1. januar efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Indeksreguleringen vedrører alene nye tilsagn meddelt på baggrund af ansøgninger modtaget i det pågældende kalenderår. Beløbene vedrørende grundpriser og resterende dele af anskaffelsessummer pr. m² bruttoetageareal afrundes til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 100. Anskaffelsessummer pr. lejlighed afrundes til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 1.000.

Stk. 10. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om administrationen af ordningen. Økonomi- og erhvervsministeren kan meddele dispensation fra bestemmelsen i stk. 3 om, at det enkelte byggeri skal indeholde mindst 15 beboelseslejligheder.

Stk. 11. Henlægger økonomi- og erhvervsministeren sine beføjelser efter denne lov til Erhvervs- og Boligstyrelsen, kan ministeren fastsætte regler om klageadgang, herunder at klagen ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, jf. dog stk. 12.

Stk. 12. Henlægger ministeren sine beføjelser efter § 1, stk. 1, 3, 5 og 8, til Erhvervs- og Boligstyrelsen, kan Erhvervs- og Boligstyrelsens afgørelser efter disse regler indbringes for Erhvervsankenævnet senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Klager over afgørelser truffet efter § 1, stk. 1, 3, 5 og 8, har ikke opsættende virkning.

Gældende formulering

Lovforslaget

3. Efter § 1 indsættes:

»Betingelser for meddelelse af tilsagn

§ 1 a. Virksomheder, der beskattes efter selskabsskatteloven eller lov om beskatning af visse pensionskapitaler m.v., kan søge om andel i investeringsrammen.

Stk. 2. Andel i investeringsrammen kan opnås til byggerier,

- 1) der udelukkende omfatter lejligheder, der er bestemt til udlejning til helårsbeboelse, jf. dog stk. 3,
- 2) der mindst indeholder 15 lejligheder, jf. dog stk. 4,
- 3) der alene omfatter opførelse af lejligheder på mindst 85 m² bruttoetageareal, dog således at lejligheder med et bruttoetageareal mellem 65 og 85 m² kan udgøre indtil 5 pct. af byggeriets bruttoetageareal, og
- 4) hvortil der ikke er meddelt byggetilladelse, når ansøgningen om andel i investeringsrammen er kommet frem til Erhvervs- og Boligstyrelsen.

Stk. 3. For byggerier, der er omfattet af § 6 a, stk. 5, i lov om forsikringsvirksomhed eller § 6, stk. 2, i lov om tilsyn med firmapensionskasser, kan der kun opnås andel i investeringsrammen for den del af byggeriet, der er bestemt til udlejning til beboelse. Denne del skal indeholde mindst 15 lejligheder, jf. dog stk. 4.

Stk. 4. Erhvervs- og Boligstyrelsen kan dispensere fra bestemmelsen i § 1 a, stk. 2, nr. 2 og stk. 3, 2. pkt.

§ 1 b. Ansøgninger om andel i investeringsrammen skal fremsendes til Erhvervs- og Boligstyrelsen.

Stk. 2. Ansøgningen skal

- 1) angive den grund, hvor det byggeri, hvortil der søges tilsagn om andel i investeringsrammen, vil blive opført,
- 2) indeholde en erklæring fra ansøgeren om at være finansielt og økonomisk i stand til at gennemføre det byggeri, hvortil der søges tilsagn om andel i investeringsrammen,

*Gældende formulering**Lovforslaget*

vedlægges en erklæring fra en statsautoriseret eller registreret revisor om, at der en moderat grad af sikkerhed for, at ansøgeren finansielt og økonomisk vil være i stand til at gennemføre det byggeri, hvortil der søges om tilsagn om andel i investeringsrammen, og

- 4) vedlægges en finansieringsplan for det byggeri, hvortil der søges tilsagn om andel i investeringsrammen.

Stk. 3. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om administrationen af ordningen, herunder fastsættelse af ansøgningsfrister.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

§ 1 c. Erhvervs- og Boligstyrelsen meddeler betinget tilsagn til en ansøger, der opfylder betingelserne i §§ 1 a og 1 b, og hvis ansøgning indeholder det største antal m² bruttoetageareal, hvortil tilsagnet kan rummes inden for den investeringsramme, der er til rådighed til fordeling, jf. § 1 e, stk. 2-4.

Stk. 2. Tilsagnet bliver endeligt på betingelse af,

- 1) at ansøgeren dokumenterer at eje den grund, hvor byggeriet skal opføres, jf. § 1 b, stk. 2, nr. 1, eller
- 2) at ansøgeren, som ikke ejer den grund, hvor byggeriet skal opføres, jf. § 1 b, stk. 2, nr. 1, dokumenterer at have indgået en aftale om køb af den grund, hvor byggeriet skal opføres.

Stk. 3. Aftalen om køb af den i stk. 2, nr. 2 nævnte grund må kun være betinget af, at ansøgeren opnår tilsagn om andel i investeringsrammen og af betaling af købesummen. Ansøgeren skal til sikkerhed for købsaftalens opfyldelse dokumentere at have deponeret et beløb i et pengeinstitut, der sammen med en eventuelt allerede erlagt del af købesummen svarer til den aftalte købesum for den grund, hvor byggeriet skal opføres, eller dokumentere at have stillet en bankgaranti af samme størrelse over for sælgeren af grunden. Depositum eller bankgaranti skal ikke kunne frigøres til fordel for sælgeren af grunden, før der foreligger et anmærkningsfrit skøde på byggegrunden.

Stk. 4. Dokumentation for ejerskab til den grund, hvor byggeriet skal opføres, eller aftale om køb af grunden samt sikkerhedsstilling i form af deponering eller garanti skal være kommet frem til Erhvervs- og Boligstyrelsen senest 14 dage efter datoen for det betingede tilsagn.

Stk. 5. Et betinget tilsagn bortfalder, hvis tilsagnsmotageren ikke opfylder betingelserne i stk. 2-4.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

§ 1 d. En ansøger, der har modtaget endeligt tilsagn, skal frafalde allerede opnået støtte efter anden lovgivning til byggeriet og trække ansøgninger om sådan støtte tilbage.

Stk. 2. Tilsagnsmotageren skal lade tinglyse deklaration på de ejendomme, der skal udlejes, om, at lejlighederne skal udlejes til helårsbeboelse fra første ibrugtagning efter, at der er opnået enten en betinget eller en endelig ibrugtagningstilladelse efter byggelovgivningen til den udlejede del af byggeriet. Deklarationen skal endvidere angive, at der i 10 år fra samme tidspunkt ikke må opkræves lejeforhøjelse for forbedringer af de enkelte lejligheder eller af den samlede ejendom, medmindre lejen kræves forhøjet som følge af forbedringer, der er påbudt efter anden lov, der er trådt i kraft efter ibrugtagningen. Deklarationen skal være tinglyst senest ved første ibrugtagning af de ejendomme, der skal udlejes. Deklarationen skal tinglyses med prioritet forud for al pantegæld i ejendommen. Påtaleberettiget efter deklarationen er kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen ligger.

Stk. 3. Betinget eller endeligt tilsagn om andel i investeringsrammen kan ikke overdrages.

Fordeling af investeringsrammen

§ 1 e. Den årlige investeringsramme opdeles i to lige store puljer, der hver fordeles én gang årligt. Årets første pulje fordeles med 50 pct. til projekter i kommuner med mindst 90.000 indbyggere og 50 pct. til projekter i andre kommuner. Ved årets anden pulje foretages der ikke nogen fordeling som nævnt i 2. pkt.

Stk. 2. Investeringsrammen fordeles sådan, at der meddeles betinget tilsagn til den ansøgning, der omfatter det største antal m² bruttoetageareal, og hvortil tilsagnet kan rummes indenfor den investeringsramme, jf. stk. 1, der er til rådighed.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

Stk. 3. Hvis investeringsrammen ikke opbruges ved fordeling efter stk. 2, meddeles betinget tilsagn til den ansøgning, der omfatter det næststørste antal m² bruttoetageareal, der kan rummes inden for den resterende del af investeringsrammen og så fremdeles, indtil rammen er opbrugt.

Stk. 4. Hvis flere ansøgninger ved fordeling efter stk. 2 og 3 indeholder samme antal m² bruttoetageareal, meddeles der tilsagn efter lodtrækning.

Beregning af tilsagns størrelse

§ 1 f. Størrelsen af tilsagnet beregnes som den maksimale investering, der kan beregnes i henhold til de i stk. 2 angivne anskaffelsessummer.

Stk. 2. Anskaffelsessummen pr. m² bruttoetageareal for den enkelte beboelseslejlighed opdeles i en grundpris pr. m² bruttoetageareal og i en resterende del af anskaffelsessummen pr. m² bruttoetageareal. Grundprisen omfatter grundens købesum omregnet til kontantpris ved, at den kontante del af købesummen lægges sammen med kursværdien af grundens gældsposter på anskaffelsestidspunktet samt udgifter til byggemodning, jordbundsundersøgelser, ekstrafundering, pilotering, fjernelse af forurenede jord, stikledninger til vand, el og kloak, anlæg af interne veje og andre interne arealer, renter af grundkøbesummen og skatter for grunden frem til byggeriets påbegyndelse. Grundprisen pr. m² bruttoetageareal, den resterende del af anskaffelsessummen pr. m² bruttoetageareal og den samlede anskaffelsessum for den enkelte lejlighed må ikke overstige følgende beløbsgrænser, jf. dog stk. 3:

- 1) I Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune, kommunerne i Københavns Amt samt Allerød, Birkerød, Frederiksværk, Græsted-Gilleleje, Helsingør, Hillerød, Hørsholm, Greve, Køge, Roskilde og Solrød kommuner 3.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for grundprisen, 13.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for den resterende del af anskaffelsessummen og 1.800.000 kr. pr. lejlighed.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

- 2) I de øvrige kommuner i Frederiksborg og Roskilde amter 2.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for grundprisen, 12.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for den resterende del af anskaffelsessummen og 1.590.000 kr. pr. lejlighed.
- 3) I Odense, Aalborg og Århus kommuner 3.000 kr. pr. m² bruttoetageareal for grundprisen, 10.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for den resterende del af anskaffelsessummen og 1.430.000 kr. pr. lejlighed.
- 4) I de kommuner, der ikke er omfattet af nr. 1-3, 2.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for grundprisen, 10.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for den resterende del af anskaffelsessummen og 1.380.000 kr. pr. lejlighed.

Stk. 3. De i stk. 2 anførte beløb er opgjort i 2003-niveau og reguleres hvert af årene 2004-2007 den 1. januar efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Indeksreguleringen vedrører alene nye tilsagn meddelt på baggrund af ansøgninger modtaget i det pågældende kalenderår. Beløbene vedrørende grundpriser og resterende dele af anskaffelsessummer pr. m² bruttoetageareal afrundes til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 100. Anskaffelsessummer pr. lejlighed afrundes til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 1.000.

*Gældende formulering**Lovforslaget**Bortfald af tilsagn og virkningen af bortfald*

§ 1 g. Hvis et betinget tilsagn er bortfaldet jf. § 1 c, stk. 5, fordeles andelen af investeringsrammen blandt de øvrige ansøgere i ansøgningsrunden efter bestemmelserne i § 1 e, stk. 2-4.

§ 1 h. Et endeligt tilsagn bortfalder, hvis tilsagnsmotageren ikke opfylder betingelserne for at opnå ret til at foretage skattemæssigt fradrag, jf. § 5 b i lov om beskatning af visse pensionskapitaler m.v. og § 8 R i ligningsloven.

Stk. 2. Endelige tilsagn, der er bortfaldet efter stk. 1, og uudnyttede dele af investeringsrammen overføres til fordeling ved den følgende tildeling af rammeandele. Uudnyttet investeringsramme ved udgangen af et finansår videreføres til følgende finansår inden for perioden 2003-2007.

Klageadgang

§ 1 i. Erhvervs- og Boligstyrelsens afgørelser efter loven eller efter regler udstedt i medfør af loven kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Dog kan afgørelser efter §§ 1 c, 1 e og 1 h indbringes for Erhvervsankenævnet senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Klager over afgørelser efter de nævnte bestemmelser har ikke opsættende virkning.«

4. Som overskrift til § 2 indsættes: »*Forholdet til anden lovgivning*«.

5. Som overskrift til § 4 indsættes: »*Straffebestemmelser*«.

6. I § 4 ændres »§ 1, stk. 4« til »§ 1 d, stk. 2«.

§ 4. Med bøde straffes den ejer, som i strid med reglerne i § 1, stk. 4, undlader at udleje lejlighederne i overensstemmelse med den tinglyste deklaration eller i strid med deklarationen opkræver lejeforhøjelse for forbedringer. Undtaget er dog boliger, der bebos af andelshavere, hvis ejendommen mindst 20 år efter ibrugtagning efter udstedelse af ibrugtagningstilladelse i henhold til byggelovgivningen er erhvervet af en af lejerne dannet andelsboligforening efter reglerne om tilbudspligt i kapitel XVI i lov om leje.

Stk. 2. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Gældende formulering

§ 8 R. Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst for det indkomstår, hvor den faste ejendom er taget i brug, efter at der er opnået ibrugtagningstilladelse efter byggelovgivningen, kan skattepligtige efter selskabsskatteloven fradrage et beløb svarende til anskaffelsessummen, opgjort efter § 1 i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, for nyopført fast ejendom, der udelukkende er bestemt til udlejning som helårsbeboelse, når betingelserne i nr. 1-5 er opfyldt:

- 1) Den skattepligtige skal have fået tilsagn om andel i den for årene 2003-2007 fastsatte årlige investeringsramme på 1,0 mia. kr., jf. § 1 i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, og sørge for, at byggeriet opføres i overensstemmelse med tilsagnet, og at det holder sig inden for den tildelte andel af rammen.
- 2) Den faste ejendom skal opføres i den kommune, der fremgår af tilsagnet.
- 3) Den skattepligtige skal have opnået byggetilladelse til byggeriet senest 9 måneder efter modtagelsen af tilsagn om andel i investeringsrammen.
- 4) Den faste ejendom skal ved første ibrugtagning efter, at der er opnået ibrugtagningstilladelse efter byggelovgivningen, mindst indeholde det antal beboelseslejligheder, der fremgår af tilsagnet.
- 5) Ibrugtagningstilladelse til byggeriet skal foreligge senest 4 år efter, at der er givet byggetilladelse.

Lovforslaget

§ 2

I lov om påligningen af indkomstskat til staten (ligningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 791 af 17. september 2002, som ændret senest ved § 431 i lov nr. 453 af 10. juni 2003, foretages følgende ændringer:

1. I § 8R, stk. 1, ændres »efter § 1« til: »efter § 1 f«.
2. I § 8R, stk. 1, nr. 1, ændres » § 1« til: » § 1 c«.
3. I § 8R, stk. 1, nr. 2, ændres »i den kommune« til: »på den byggegrund«.

Gældende formulering

§ 5 b. Ved opgørelsen af beskatningsgrundlaget for det indkomstår, hvor den faste ejendom er taget i brug, efter at der er opnået ibrugtagningstilladelse efter byggelovgivningen, fradrages et beløb svarende til anskaffelsessummen, opgjort efter § 1 i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, for nyopført fast ejendom, der udelukkende er bestemt til udlejning som helårsbeboelse, når betingelserne i nr. 1-5 er opfyldt:

- 1) Den skattepligtige skal have fået tilsagn om andel i den for årene 2003-2007 fastsatte årlige investeringsramme på 1,0 mia. kr., jf. § 1 i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, og sørge for, at byggeriet opføres i overensstemmelse med tilsagnet, og at det holder sig inden for den tildelte andel af rammen.
- 2) Den faste ejendom skal opføres i den kommune, der fremgår af tilsagnet.
- 3) Den skattepligtige skal have opnået byggetilladelse til byggeriet senest 9 måneder efter modtagelsen af tilsagn om andel i investeringsrammen.
- 4) Den faste ejendom skal ved første ibrugtagning efter, at der er opnået ibrugtagningstilladelse efter byggelovgivningen, mindst indeholde det antal beboelseslejligheder, der fremgår af tilsagnet.
- 5) Ibrugtagningstilladelse til byggeriet skal foreligge senest 4 år efter, at der er givet byggetilladelse.

*Lovforslaget***§ 3**

I lov om beskatning af visse pensionskapitaller m.v. (pensionsafkastbeskatningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 773 af 13. september 2002, som ændret senest ved § 433 i lov nr. 453 af 10. juni 2003, foretages følgende ændringer:

1. I § 5 b, stk. 1, ændres »efter § 1« til: »efter § 1 f«.
2. I § 5 b, stk. 1, nr. 1, ændres » § 1« til: » § 1 c«.
3. I § 5 b, stk. 1, nr. 2, ændres »i den kommune« til: »på den byggegrund«.

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 4

I lov nr. 453 af 10. juni 2003 om finansiel virksomhed foretages følgende ændring:

1. Efter § 437 indsættes:

»§ 437 a. I lov nr. 1090 af 17. december 2002 om fremme af privat udlejningsbyggeri, foretages følgende ændring:

1. I § 1 a, stk. 3, ændres »§ 6 a, stk. 5, i lov om forsikringsvirksomhed« til: »§ 29, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed«.

§ 5

Stk. 1. Loven træder i kraft den 15. november 2003.

Stk. 2. Ved beregning af fristen i § 1 c, stk. 4, i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 3, ses der, ved fordeling af anden pulje af investeringsrammen i 2003, jf. § 1 e, stk. 1, i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 3, bort fra perioden 20. december 2003 til 1. januar 2004 begge dage inklusive.

Stk. 3. Uanset § 1 e, stk. 1, i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 3, kan økonomi- og erhvervsministeren gennemføre fordelingen af anden pulje af investeringsrammen for 2003, inden udgangen af marts 2004. De maksimale anskaffelsessummer for byggeriet i § 1 f, stk. 2, i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 3, reguleres ikke ved denne fordeling efter § 1 f, stk. 3, i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 3.

Bilag 2

Folketingets forhandlinger vedrørende lov om fremme af privat udlejningsbyggeri

Folketingsåret 2002-03:

Sp. 1064, 2111, 2855

A 1216, B 139, C 106

Loven stadfæstet 17. december 2002.

(Lovtidende nr. 1090)

Til lovforslag nr. L 10. Skriftlig fremsættelse (8. oktober 2003)

Økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen) :

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, ligningsloven, lov om beskatning af visse pensionskapitaler m.v. og lov om finansiel virksomhed (Forenkling og stramning af tildelingskriterier m.v.)

(Lovforslag nr. L 10)

Med lov om fremme af privat udlejningsbyggeri og tilhørende ændringer i ligningsloven og pensionsafkastbeskatningsloven 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.

På baggrund af erfaringerne fra første ansøgningsrunde efter lov om fremme af privat udlejningsbyggeri er formålet med lovforslaget at stramme tildelingskriterierne i loven dels for at sikre, at byggerierne overvejende indeholder lejligheder af en størrelse, der gør dem egnede som familieboliger, dels for at målrette ordningen mod investorer, der har vilje og kapitalstyrke til at gennemføre det byggeri, de søger investeringsramme til. Samtidig er det hensigten med forslaget at sikre en hurtigere igangsættelse af byggeriet, efter at der er opnået tilsagn om andel i investeringsrammen.

Forslaget indeholder følgende hovedpunkter:

- Tilsagn gives fremover til byggeri på en bestemt byggegrund, som er angivet i ansøgningen. Tilsagnsmodtageren skal inden 14 dage dokumentere at være ejer af eller at have indgået aftale om at erhverve grunden.

- Tilsagnet til ansøgere, der ikke er ejere af byggegrunden, betinges af, at tilsagnsmodtageren inden 14 dage stiller sikkerhed for den del af den aftalte købspris, der ikke allerede er betalt i forbindelse med aftalens indgåelse.

- Der indføres et nyt fordelingskriterium for investeringsrammen. Det primære fordelingskriterium er fremover ansøgninger, der indeholder det største antal m² bruttoetageareal, i det omfang det er muligt at give tilsagn inden for den til rådighed værende investeringsramme.

- For at sikre opførelse af familieboliger, der er mindst 85 m², men samtidig give mulighed for en vis fleksibilitet ved indretningen af byggeriet, kan kun indtil 5 pct. af det samlede bruttoetageareal for byggeriet indrettes som lejligheder på mellem 65 og 85 m².

Det skønnes, at de foreslåede ændringer ikke vil ændre den forventede effekt af loven på opførelse af 7-800 udlejningsboliger årligt i 5 årsperioden.

For så vidt angår de offentlige økonomiske og administrative konsekvenser medfører forslaget ingen ændringer i de skatteprovenumæssige konsekvenser. Forslaget medfører en meget begrænset administrativ merbelastning i Erhvervs- og Boligstyrelsen. Forslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for kommunerne. De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med de kommunale parter.

Forslaget har ikke økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Forslaget har ikke miljømæssige konsekvenser, ligesom forslaget ikke indeholder EU-retlige aspekter.

Det foreslås, at loven træder i kraft 15. november 2003.

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