

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslagets formål og baggrund

Regeringen vil styrke vækst, velfærd og fornyelse. Det gælder også på boligområdet. En rimelig bolig er vigtig for den enkeltes velfærd. Der skal være mulighed for et reelt valg mellem ejer- og lejligheder.

Boligpolitikken skal også understøtte strategien for øget vækst og konkurrencedygtighed. Boligforsyningen er et vigtigt element i denne udvikling. Velfungerende byer med et varieret udbud af boliger giver gode muligheder for at bo og leve og tiltrækker derfor den arbejdskraft, der er nødvendig for virksomhedernes vækst.

Boligmarkedet har i mange år været præget af ubalancer. Det private udlejningsbyggeri har længe ligget på et alt for lavt niveau. Mens det private udlejningsbyggeri i 1970 udgjorde ca. 35 pct. af den samlede boligbestand, er andelen nu kun godt 18 pct.

Regeringen har derfor med sit udspil "Vækst og fornyelse på boligmarkedet" fra den 26. august 2002 og med aftalen af 15. oktober 2002 med Socialdemokraterne, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre og Kristeligt Folkeparti om flere og bedre boliger igangsat en samlet boligpolitisk indsats, der skal bidrage til at tilvejebringe en bedre balance på boligmarkedet. Der er enighed om en flerårig indsats for at skaffe flere boliger til unge, flere boliger til handicappede, flere private udlejningsboliger og flere almene boliger, herunder ældreboliger. Det er målet, at der i de kommende 5 år påbegyndes over 20.000 nye boliger årligt.

Der bygges ikke nok privat udlejningsbyggeri, og det, der er blevet bygget, har hovedsageligt været af luksusbetonet karakter. På trods af, at det siden udgangen af 1991 har været muligt at kræve markedsleje for nybyggeri af private udlejningsboliger, har det ikke været muligt for investorer at få et acceptabelt afkast ved at bygge i en standard, der henvender sig til en bredere del af befolkningen. For at få gang i byggeri af denne slags private udlejningsboliger, er det nødvendigt at skabe bedre økonomiske incitamenter for

pensionsinstitutter og private investorer til at igangsætte byggeri. Forslaget indeholder derfor en række økonomiske initiativer, som samlet bevirker, at afkastet af de private og institutionelle investorer investering i større og solide byggeprojekter bliver konkurrencedygtigt i forhold til en tilsvarende investering i obligationer.

Der eksisterer i dag et betydeligt potentiale for indretning af tagboliger i eksisterende, centralt beliggende private udlejningsejendomme. Forslaget sigter derfor på at sikre en forbedring af de økonomiske vilkår for at indrette nye tagboliger i eksisterende udlejningsejendomme og herved øge udbuddet af private udlejningsboliger, hvor efterspørgslen er størst. Herudover tilsigter forslaget at lette beslutningsproceduren i forbindelse med indretning af tagboliger i ejerlejlighedsejendomme.

Det er regeringens vurdering, at de byggepolitiske initiativer, der er taget og vil blive taget til forbedring af effektiviteten og konkurrencen i byggeriet, på længere sigt vil gøre byggeriet billigere og dermed også gøre det private udlejningsbyggeri mere økonomisk rentabelt for pensionsinstitutter og andre investorer at opføre.

Samlet skønnes forslaget om en årlig investeringsramme på 1 mia. kr. i 5 år og om indretning af tagboliger i eksisterende udlejningsejendomme at medføre en forøgelse af udbuddet af private udlejningsboliger på 6.000-6.500.

Lovforslaget skal ses i sammenhæng med det samtidigt fremsatte forslag til lov om ændring af ligningsloven og lov om beskatning af visse pensionskapitaler m.v.

Lovforslagets hovedindhold

Lovforslaget omfatter en række elementer, der samlet set skal skabe grundlag for, at det bliver økonomisk attraktivt for såvel pensionsinstitutter som selskabskattepligtige investorer at opføre private udlejningsboliger og indrette nye tagboliger. Pensionsinstitutter