

De maksimale anskaffelsessummer pr. m² bruttoetageareal og pr. lejlighed indeksreguleres én gang årligt. Indeksreguleringen skal sikre, at den forudsatte kvalitet af nybyggeriet ikke forringes ved, at den maksimale anskaffelsessum udhules af prisstigninger i den periode, ordningen løber. Der foretages ingen regulering af den maksimale anskaffelsessum i allerede givne tilsagn.

Det vil i samråd med de partier, der indgik aftalen af 15. oktober 2002 om flere og bedre boliger, blive vurderet, om de fastsatte beløbsgrænser for anskaffelsessummerne sikrer, at der bliver bygget nye lejeboliger til en pris, der kan betales af en bredere del af befolkningen. Såfremt det konstateres, at de fastsatte beløbsgrænser ikke fungerer hensigtsmæssigt, er aftalepartierne enige om at ændre beløbsgrænserne ved en ændring af loven.

Bygherren skal lade tinglyse en deklaration på de berørte ejendomme. Det skal fremgå af deklarationen, at lejlighederne skal anvendes til helårsbeboelse og udlejes til dette formål, samt at der i 10 år fra tidspunktet for ibrugtagning, efter at der er opnået ibrugtagningstilladelse til byggeriet, ikke må opkræves lejeforhøjelse for forbedringer, medmindre der er tale om forbedringer, der er påbudt efter anden lov, som er trådt i kraft efter ibrugtagningstidspunktet. For at hindre, at deklarationen vil kunne slettes som uadækket på en tvangsauktion over ejendommen, skal deklarationen tinglyses med prioritetsstilling forud for al gæld i ejendommen. Det er kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen, der er påtaleberettiget efter deklarationen.

Tinglysningsindebærer, at såvel kravet om udlejning til helårsbeboelse som kravet om, at der ikke i en 10-årig periode må opkræves lejeforhøjelse for forbedringer, vil gælde, uanset om ejendommen overdrages til anden ejer.

Ejeren af ejendommen er efter reglerne i lejelovens kapitel XVI som udgangspunkt forpligtet til at tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis, hvis ejendommen ønskes afhændet. Disse regler skal ikke gælde for nybyggeri, der opføres med skattefradragret, i de første 20 år, efter at der er opnået ibrugtagningstilladelse til byggeriet. Herved opnås der sikkerhed for, at lejlighederne er til rådighed for udlejning i mindst 20 år.

For nybyggeri omfattet af forslaget kan lejen fastsættes frit. Der gælder således samme regler for nybyggeri efter forslaget som for lejligheder i andre ejendomme, der er opført efter udgangen af 1991.

Forholdet mellem ejer og lejer i lejlighederne er reguleret af lejelovgivning. Lejeren vil således eksempelvis ikke kunne opsiges som følge af, at ejendommen skifter ejer.

På et frit marked vil investorerne i nyt privat udlejningsbyggeri naturligt søge hen, hvor efterspørgselen er størst. Da der imidlertid er tale om en begrænset investeringsramme, opdeles den i to lige store puljer à 500 mill. kr., som fordeles to gange årligt.

For at sikre, at projekter fra alle dele af landet kan få andel i investeringsrammen, opdeles puljen ved den første årlige tildelingsrunde i to kvoter à 250 mill. kr., som reserveres til henholdsvis kommuner med mindst 90.000 indbyggere og andre kommuner. Inden for kvoterne fordeles tilsagn i den rækkefølge, hvori ansøgningerne modtages.

Ved den anden årlige ansøgningsrunde sker der ikke nogen opdeling af puljen. Puljen vil da bestå af dels 500 mill. kr. samt eventuelle uforbrugte dele af årets første pulje. Også her fordeles tilsagnene i den rækkefølge, hvori ansøgningerne modtages. Denne fordelingsmetode medfører, at rammespild i videst muligt omfang undgås.

Erhvervs- og Boligstyrelsen, som ordningen vil blive henlagt til, meddeler på grundlag af ansøgningen tilsagn med angivelse af, hvilke betingelser der skal iagttages for at opretholde tilsagnet, og hvilke betingelser der skal overholdes for at opnå skattefradragret for byggeriets anskaffelsessum.

Hvis byggeriet overskrider den maksimale investeringsramme for projektet eller på anden måde er i strid med det opnåede tilsagn, bortfalder fradragretten. Formålet herved er at sikre, at anskaffelsessummen holdes på et niveau, som gør det muligt at leje ud til en lejer, som kan betales af en bredere befolkningsgruppe.

Tilsagnsmotageren skal i forbindelse med gennemførelse af byggeriet iagttage bestemmelserne i lov nr. 450 af 7. juni 2001 om indhentning af tilbud i bygge- og anlægssektoren. Dette gælder dog ikke, hvis arbejdet udføres i eget regi, da tilbudsloven alene omfatter indgåelse af kontrakter.

Hvis den pågældende bygherre er et offentligt organ som eksempelvis ATP, finder EU's udbudsregler (dvs. reglerne i bygge- og anlægsdirektivet) anvendelse. Hvis arbejderne overstiger tærskelværdien i dette direktiv, skal der således ske udbud efter EU-reglerne.

Udbudsreglerne har til formål at sikre konkurrencen i byggeriet. Der er intet til hinder for, at der inden for rammerne af disse regler etableres et forpligtende samarbejde mellem bygherren og de valgte entrepre-