

Aalborg og Århus kommuner, og den sidste af landets øvrige kommuner.

Grundprisen pr. m² bruttoetageareal varierer mellem 3.500 kr. i hovedstadsregionen og 2.500 kr. i de mindre kommuner i provinsen, mens anskaffelsessummerne ekskl. grundprisen pr. m² bruttoetageareal tilsvarende varierer mellem 13.500 kr. og 10.500 kr. Anskaffelsessummerne pr. lejlighed varierer mellem 1,8 mill. kr. og 1,38 mill. kr.

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, ekstrapundering 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. Herved fastsættes grundprisen efter de samme principper, som gælder for opgørelsen af grundprisen ved støtte til nye almene boliger. I den resterende del af anskaffelsessummen indgår både byggeomkostninger og andre omkostninger i forbindelse med byggeriet, herunder eksempelvis byggelånsrenter, tinglysningsudgifter og udgifter til indretning af parkeringspladser.

Efter økonomi- og erhvervsministerens forslag til lov om fremme af privat udlejningsbyggeri indekseres anskaffelsessummerne én gang årligt. Indeksreguleringen skal sikre, at den forudsatte kvalitet af nybyggeriet ikke forringes ved, at de maksimale anskaffelsessummer udhules af prisstigninger i den periode, ordningen løber. Der foretages ingen regulering af de maksimale anskaffelsessummer 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 aftalpartierne enige om at ændre beløbsgrænserne ved en ændring af økonomi- og erhvervsministerens lov om fremme af privat udlejningsbyggeri.

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 á 500 mill. kr., som fordeles to gange årligt, jf. økonomi- og erhvervsministerens forslag til lov om fremme af privat udlejningsbyggeri.

For at sikre, at projekter fra alle dele af landet kan få andel i investeringsrammen, opdeles for eksempel puljen ved den første årlige tildelingsrunde i to kvoter á 250 mill. kr., som reserveres til henholdsvis kommuner med mindst 90.000 indbyggere og andre kommuner. Som en følge heraf er det en betingelse for fradragsret, at den faste ejendom opføres i den kommune, der fremgår af tilsagnet.

Der foreslås, at den faste ejendom mindst skal indeholde det antal beboelseslejligheder, der fremgår af tilsagnet. Det er regeringens mål, at der opføres større og solide byggeprojekter. Derfor foreslås det i økonomi- og erhvervsministerens forslag til lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, at det enkelte byggeri mindst skal indeholde 15 beboelseslejligheder. Økonomi- og erhvervsministeren kan dog dispensere herfra, når særlige forhold taler herfor.

Der skal være tale om et samlet byggeri, således at der ikke kan foretages en matrikulær opdeling af byggeriet efterfølgende. Dette udelukker ikke, at bebyggelsen kan opføres som række- eller kædehuse, når disse ikke kan udmatrikuleres særskilt, ligesom der vil være mulighed for at opdele byggeriet i ejerlejligheder.

Der skal være tale om en ejendom, der udelukkende indeholder helårsboliger. Det vil sige, at en ejendom, der indeholder andet end boliger, f.eks. butiklokaler, kontorlokaler eller daginstitutioner ikke er omfattet af bestemmelsen. Det er imidlertid ikke i strid med dette krav, at byggeriet indeholder sædvanlige »udenomsrum«, der indeholder faciliteter, som knytter sig til boligerne. Af sådanne rum kan nævnes pulterrum, vaskeskælder, cykelkælder og beboerlokaler. Det bemærkes, at blandede lejemål, det vil sige lejemål med både beboelse og erhverv, efter lejelovgivningens anses som beboelse.

For det enkelte byggeri skal byggetilladelse være opnået inden 9 måneder efter modtagelsen af tilsagn om andel i investeringsrammen. Ansøgning om andel i rammen kan dermed ske, inden byggetilladelse foreligger.

Det er desuden en betingelse for fradragsretten, at ibrugtagningstilladelse til byggeriet foreligger senest 4 år efter, at der er givet byggetilladelse.

Bygherren skal ligeledes efter økonomi- og erhvervsministerens forslag til lov om fremme af privat udlejningsbyggeri lade tinglyse en deklaration på de berørte ejendomme. Det skal fremgå af deklarationen, at boligerne skal anvendes til udlejning som helårsbeboelse, samt at der i 10 år fra første ibrugtagning, efter at der er opnået ibrugtagningstilladelse efter bygge- og lejelovgivningens, ikke må opkræves lejeforhøjelse for