

22. marts 2003

FM 2003/31

BETÆNKNING

Afgivet af Landstingets Infrastruktur- og Boligudvalg

vedrørende

Forslag til landstingsforordning om ændring af landstingsforordning om leje af boliger

Afgivet til forslagens 2. behandling

Landstingets Infrastruktur- og Boligudvalg har under behandlingen bestået af:

Landstingsmedlem Isak Davidsen, Atassut, formand
Landstingsmedlem Kalistat Lund, Siumut, næstformand
Landstingsmedlem Jens Napaattooq, Siumut
Landstingsmedlem Johan Lund Olsen, Inuit Ataqatigiit
Landstingsmedlem Palle Christiansen, Demokraterne

Landstingets Infrastruktur- og Boligudvalg har efter 1. behandlingen under forårssamlingen 2003 gennemgået Landsstyrets Forslag til landstingsforordning om ændring af landstingsforordning om leje af boliger med bemærkninger.

Spørgsmål

Udvalget har til brug for udvalgets behandling af forslaget anmodet Landsstyremedlemmet for Infrastruktur, Miljø og Boliger om at besvare en række spørgsmål. Kopi af udvalgets spørgsmål og Landsstyremedlemmets besvarelse er vedlagt nærværende betænkning som bilag.

Forslagets tekniske udformning

Landstingsforordningen er ændret to gange siden 2001. Med en eventuel vedtagelse af nærværende forslag vil der således til den oprindelige Landstingsforordning være knyttet tre ændringsforordninger.

Når der flere gange ændres i en landstingsforordning kan det gøre den vanskelig at overskue for lovens brugere.

Landstingets Infrastruktur- og Boligudvalg henstiller derfor til Landsstyret, at kommende ændringer i retstilstanden søges gennemført ved fremsættelse af et nyt, sammenskrevet lovforslag, således at de gældende regler om leje af boliger påny kan samles i én enkelt lov.

Forslagets indhold

Overordnet set finder Landstingets Infrastruktur- og Boligudvalg de fleste af forslagens tiltag hensigtsmæssige.

Præciseringen af, at forordningen alene gælder fysiske personer, er nyttig, da dette ikke tidligere har fremgået tydeligt af lejeforordningen.

Udvalget har dog hæftet sig ved, at konsekvensen af dette er, at forordningens bestemmelser om huslejeloft ikke gælder for private udlejeres aftaler med Hjemmestyret, kommunerne og andre institutioner. Med tanke på det offentliges store udgifter til vakantboliger finder Landstingets Infrastruktur- og Boligudvalg dette uhensigtsmæssigt.

Et enigt udvalg ønsker derfor, at Landsstyret til 2. behandlingen fremsætter et ændringsforslag, der sikrer, at huslejeloftet gælder for både fysiske og juridiske personers lejeforhold.

Udvalget ser med tilfredshed på, at forslaget sætter loft på den opførelsespris pr. kvadratmeter, der opkræves kapitalafkast af. Dette vil gøre det billigere for de lejere, hvis høje husleje alene er begrundet i høje byggepriser på opførelsestidspunktet.

Forslaget medfører, at lejerne ikke længere omkostningsfrit kan afdrage depositum over 12 måneder. Landsstyret begrundet dette med, at boligafdelingerne mister renteindtægter og påføres ekstra administration ved at udlåne penge til lejere.

Et flertal i udvalget bestående af Atassut, Siumut og Inuit Ataqatigiit bemærker, at dette tiltag vil bebyrde de personer, der i forvejen ikke har mange penge at gøre godt med, mens de økonomisk velstillede blot vil betale hele depositumet ved indflytning.

Ovennævnte udvalgsflertal ønsker derfor, at Landsstyret med et ændringsforslag lader gebyrordningen udgå af forslaget.

Et mindretal i udvalget bestående af Demokraterne tilslutter sig Landsstyrets svarnotat på dette punkt og bemærker hertil, at der er tale om et billigt lån i forhold til de lånetilbud, der ellers findes på markedet.

Et flertal i udvalget bestående af Atassut, Siumut og Inuit Ataqatigiit tilslutter sig forslaget, når Landsstyret har fremsat ændringsforslag i overensstemmelse med flertallets anbefalinger.

Et mindretal i udvalget bestående af Demokraterne tilslutter sig forslaget, når Landsstyret har fremsat ændringsforslag til sikring af huslejeloftets gyldighed for både fysiske og juridiske personers lejeforhold i henhold til det enige udvalgs anbefalinger.

Med disse bemærkninger skal Landstingets Infrastruktur og Boligudvalg overgive dette Forslag til landstingsforordning om ændring af landstingsforordning om leje af boliger til 2. behandling.

Isak Davidsen

Formand

Kalistat Lund

Jens Napaattooq

Næstformand

Johan Lund Olsen

Palle Christiansen

1. Ifølge de almindelige bemærkninger er det ca. 0,6 % af Hjemmestyrets boligmasse, der bliver berørt af forordningsforslagets loft på 15.000 kr. på den opførelsespris pr. kvadratmeter, der opkræves kapitalafkast af. Hvorfor er grænsen for kvadratmeterpriser sat ved 15.000 kr., jf. den ny § 11, stk. 1?

Det skal bemærkes, at Hjemmestyrets boligmasse i det væsentlige blev opført af Den Danske Stat inden Hjemmestyrets overtagelse i 1987, hvorfor denne del af den offentlige boligmasse har en opførelsespris på under 15.000 kr. pr. m².

De grønlandske kommuner opfører boliger, hvor prisen på landsgennemsnit ligger omkring 15.000 kr. pr. m². Dette er den ene baggrund for, at grænsen blev sat her. Den anden og mindst ligeså vigtige grund er at sikre, at kapitalafkastet, der beregnes på baggrund af opførelsesomkostningen og tilfalder boligens ejer, ikke er med til at hæve huslejen over en acceptabel grænse.

2. I forbindelse med besvarelsen af spørgsmål nr. 1 ønsker udvalget nærmere oplysninger om, hvilke økonomiske konsekvenser det ville have, hvis loftet i stedet blev sat ved 14.000 kr. eller 16.000 kr.

Såfremt grænset havde været sat til 16.000 kr. pr. m² ville det medføre at Hjemmestyret tabte 455 kr. i forhold til i dag, idet Hjemmestyret har i alt 4 udlejningsejendomme med et samlet areal på 1.784,6 m², hvor opførelsessummen er højere end 16.000 kr. pr. m².

Henset til den korte tidsfrist har det ikke været muligt at indhente data til at beregne den faktiske forskel for kommunerne. På baggrund af eksisterende undersøgelser vides, at kommunerne har mindst 25.275 m² med en opførelsesomkostning på over 15.000 kr. pr. m², hvilket indebærer, at kommunerne vil miste 458.793 kr. i kapitalafkast ved den foreslåede ændring. Hvis dette lægges til grund, mister kommunerne i gennemsnit 18,15 kr. pr. m².

Hvis grænsen sænkes fra 15.000 kr. til 14.000 kr. pr. m² mister kommunerne 1,5% af de 1.000 kr. beregningsgrundlaget sænkes med, svarende til 15 kr. pr. m². Hvis det antages, at 15.000 m² har en opførelsesomkostning, der ligger over 14.000 kr. pr. m² men under 15.000 kr. pr. m², vil tabet for kommunerne kunne estimeres til 225.000 kr.

Hvis grænsen omvendt blev sat til 16.000 kr., og det antages, at 15.000 m² har en opførelsesomkostning, der ligger over 15.000 kr. pr. m² men under 16.000 kr. pr. m², vil tabet for kommunerne kunne estimeres til 233.793 kr. (458.793 kr. minus 225.000 kr.)

Tillægsspørgsmål 1.

Med forordningsforslaget sættes der et loft på 15.000 kr. på den opførelsespris pr. kvadratmeter, der opkræves kapitalafkast af. Landsstyret har redegjort for Hjemmestyrets og kommunernes tab i forbindelse hermed. Landstingets Infrastruktur- og Boligudvalg ønsker nærmere oplysninger om konsekvenserne for de enkelte lejere. Hvor mange lejere bliver begunstiget ved at sætte grænsen ved 15.000 kr.?

Det kapitalafkast, som kommunerne/Hjemmestyret mister, svarer til den huslejelettelse, som lejerne samlet set vil få. De ca. 30 berørte lejere i Hjemmestyrets udlejningsejendomme vil mærke et huslejefald på 14 kr. pr. m² pr. år. Dette vil svare til en månedlig lettelse på ca. 82 kr. for en lejlighed på 70 m².

For kommunernes vedkommende anslås ændringen at berøre ca. 360 lejere, der i gennemsnit vil mærke en huslejereduktion på 18,15 kr. pr. m² pr. år. Antaget at disse lejere i gennemsnit bebor en 70 m² bolig, vil forordningsforslaget medføre en månedlig huslejelettelse på knapt 106 kr.

Tillægsspørgsmål 2.

Og hvor mange lejere ville blive begunstigede ved at sætte grænsen ved henholdsvis 14.000 kr. og 16.000 kr.?

Landsstyret er ikke i besiddelse af det faktiske antal lejere, der ville være omfattet af en grænseændring til 14.000 kr. eller 16.000 kr. Men på baggrund af det datasæt, der er til rådighed, kan det estimeres, at såfremt grænsen sættes til 16.000 kr. pr. m² ville det medføre, at ca. 30 lejere i Hjemmestyret udlejningsboliger til sammen fik en lettelse på 455 kr. i forhold til i dag, hvilket svarer til godt 1 kr. pr. måned.

Hvis grænsen blev sat til 16.000 kr., og det antages, at 15.000 m² af de kommunale udlejningsboliger har en opførelsesomkostning, der ligger over 15.000 kr. pr. m² men under 16.000 kr. pr. m², vil den samlede huslejestigning kunne estimeres til 233.793 kr. (458.793 kr. minus 225.000 kr.), hvilket svarer til 15,59 kr. pr. m² pr. år eller godt 90 kr. om måneden for en 70 m² bolig.

Hvis grænsen sænkes fra 15.000 kr. til 14.000 kr. pr. m² falder huslejen med 1,5% af de 1.000 kr. beregningsgrundlaget sænkes med, svarende til 15 kr. pr. m² pr. år. Hvis det igen antages, at 15.000 m² eller godt 214 lejemål har en opførelsesomkostning, der ligger over 14.000 kr. pr. m² men under 15.000 kr. pr. m², vil den samlede huslejereduktion kunne estimeres til 225.000 kr., hvilket svarer til 97,50 kr. om måneden for en 70 m² bolig.

3. Det har hidtil været muligt gratis at afdrage sit depositum over 12 måneder. Hvad er me-ningen med, at der nu pålægges gebyr på i alt 1.100 kr. plus 2 % af det skyldige beløb udover 1.000 kr. for denne service, jf. den ny § 17, stk. 2 ?

Det har aldrig være gratis at afdrage depositum. Det, at en lejer ikke kontant betaler sit depositum, betyder, at den boligafdeling, pågældende bebor, er i udlæg og derved mister potentielle renteindtægter. Dette kan i værste fald medføre, at det bliver de øvrige lejere, der skal dække et tab i form af mistet depositum. Det skal også erindres, at regningen for samtlige omkostninger ved driften af boliger i en boligafdeling kun kan sendes et sted – til lejerne.

Det foreslås, at fremover kan lejerne vælge mellem at indbetale depositum kontant fra egen formue, låne beløbet i sin bank eller låne beløbet hos "de øvrige lejere". Det er forbundet med en vis administration at oprette, opkræve og rykke for depositumbetalinger, og det er ikke rimeligt at lade disse omkostninger dække af de øvrige lejere kollektivt. Derfor vil flere og flere serviceydelser blive udskilt fra Boligselskabets standard administration, så der for disse ydelser fremover skal betales særskilt. Det er kun rimeligt, at det er dem, der efterspørger ydelser, der betaler for den.

4. Det tidligere Revisionsudvalg henstillede i sin betænkning om Landskassens regnskaber 2001 (side 101 i den danske version) til "at man politisk foretager tilbunds gående overve-jelser, herunder økonomiske analyser over, hvorledes man vil gøre noget ved det voksende problem, som vakantudgifterne udgør for Hjemmestyret, samt at man politisk genvurderer spørgsmål omkring boligkategorier, retten til bolig og andre boligpolitiske problemstillinger som implicerer fordeling af boliger. I de politiske genvurderinger bør der ske tilbunds gående analyse af såvel de kortsigtede som de langsigtede økonomiske konsekvenser af følgerne af en given boligpolitik."

Landstingets Infrastruktur- og Boligudvalg er klar over, at vakantboliger ikke er omfattet af lejeforordningen, men ønsker i anledning af ovenstående nærmere oplysninger om, hvorvidt der i forbindelse med den store udskiftning blandt det tilkaldte personale i Hjemmestyret er foretaget en analyse af, i hvilken grad de ansattes boligforhold indvirker på udskiftningen. Dette spørgsmål skal ses i lyset af, at det ifølge lejeforordningen ikke længere er muligt at prioritere visse boligområder eller boligtyper frem for andre.

Det er i forbindelse til det rejste spørgsmål vigtigt at gøre sig klart, at vakantboligområdet ikke er omfattet af Landstingsforordning om leje af boliger. Der er i stedet tale om forhold, der reguleres af overenskomster og aftaler, der indgås mellem Hjemmestyret som arbejdsgiver og de faglige organisationer.

Eventuelle løsninger af Hjemmestyrets rekrutteringsproblem eller fastholdelsespolitik føres ikke over Landstingsforordning om leje af boliger, hvorfor de rejste spørgsmål ikke kan besvares. Det er dog næppe nogen tvivl om, at boligforhold også spiller ind på de ansattes trivselsforhold.

Det kan supplerende oplyses, at der på vakantboligområdet er iværksat flere tiltag for såvel at reducere omkostningerne til vakantindkvartering som at sikre, at de ansatte med ret til anvist bolig så hurtigt som muligt anvises en permanent bolig, således de kan optage normal livsførelse.

5. I den ny § 1, stk. 4 fastsættes, at forordningen alene gælder for lejeforhold, hvor lejer er en fysisk person. Denne regel vil betyde, at privat udlejning af (vakant-)boliger til Hjemmestyret og kommunerne bliver placeret uden for lovens rammer. Dette medfører bl.a., at udlejer ikke er underlagt forordningens huslejeloft, ligesom andre regler i lejeforordningen til beskyttelse af lejeren heller ikke vil være gældende.

I de almindelige bemærkninger til forordningsforslaget anføres følgende om den nye bestemmelse:

"Der har fra tid til anden hersket tvivl om landstingsforordningens anvendelsesområde. Således er det af flere fejlagtigt blevet opfattet, som om landstingsforordningen også omfatter lejemål, der indgås mellem selskaber eller institutioner. Dette er ikke tilfældet. Landstingsforordningen gælder alene for lejemål, hvor lejetager er en fysisk person."

Det virker således som om, at det er Landsstyrets opfattelse, at lejeforordningen også før en eventuel vedtagelse af nærværende forslag har været begrænset til at gælde for lejemål, hvor lejetager er en fysisk person. En sådan opfattelse ses imidlertid hverken at have støtte i lejeforordningens ordlyd eller i lovbemærkningerne hertil. Udvalget ønsker derfor uddybende oplysninger om, hvorledes Landsstyremedlemmet kan fastholde, at den gældende landstingsforordning ikke finder anvendelse på lejemål, hvor lejetager er en juridisk person. Kan Landsstyremedlemmet ikke finde tilstrækkelig støtte for sin opfattelse, ønsker udvalget en klar konstatering af, at der er tale om en ændring af retstilstanden.

Som sagt har det ikke tidligere klart fremgået af Landstingsforordningen om leje af boliger, at den alene omfattede lejeforhold, hvor lejetager var en fysisk person. Dette har imidlertid altid være tilfældet, og markedets aktører har da også ageret herefter. Ydermere følger det af selve lovteksten flere steder, at lejetager er en fysisk person, idet lovteksten i modsat fald i flere tilfælde ville stride mod vores sædvanlige sprogbrug, f.eks.: § 29, stk. 1, "...lejeren husstand..." i relation til en juridisk person. § 29, stk. 4, "Lejeren må ikke fraflytte boligen i utide uden at træffe fornøden aftale med udlejeren." En juridisk person kan næppe fysisk, hverken indflytte eller fraflytte boligen. § 31 "Lejeren og dennes husstand samt personer..." i relation til en juridisk person. § 34 "Lejeren har mod forudgående skriftlig tilladelse fra udlejeren ret til at installere hjælpemidler m.v. efter bestemmelser i den sociale lovgivning.", igen i relation til en juridisk person. § 40 "Ved en lejers død har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet på de hidtidige vilkår. Samme ret har en person, der ikke er medunderskriver på lejekontrakten, men som i mindst 2 år har haft fælles husstand med lejeren.", alt i relation til en juridisk person. § 41 "Ved lejerens separation eller skilsmisse eller ved omstødelse af lejerens ægteskab afgøres det om nødvendigt ved bevillingen eller dommen, hvilken af ægtefællerne der har ret til at fortsætte lejeforholdet."

Det fremgår intets steds i lejeforordningen, at der skulle være tale om, at en lejetager kan være en juridisk person. Der nævnes intetsteds om f.eks. fuldmagtsforhold eller tegningsberettigede.

Det fremgår endvidere af ældre (ikke gældende) cirkulærer om udlejning af Hjemmestyrets udlejningsboliger, Cirkulære afsnit 7. nr. 31, § 2, at "Kommunerne kan på hjemmestyrets vegne

indgå lejeaftaler med myndige personer, som opfylder følgende betingelser:..." Cirkulæret var forløberen for den første Landstingforordning om leje af boliger.

6. I bemærkningerne til de økonomiske konsekvenser af forordningsforslaget angives, at "såvel kommunerne som Landskassen må forvente tab i forbindelse med misligholdte depositumsafdragsordninger."

I sin lovtekniske gennemgang af forslaget kommenterer Landsstyrets Lovkontor dette således: "Der gives ikke nærmere oplysninger om tab eller omkostningers størrelse. For at give Landstinget en fair mulighed for at vurdere konsekvenserne af forordningsforslagets gennemførelse, skal det i videst muligt omfang præciseres hvilken størrelsesorden tab og omkostninger kan forventes at blive."

Bemærkningerne indeholder imidlertid fortsat ingen præcisering af disse økonomiske konsekvenser. Landstingets Infrastruktur- og Boligudvalg ønsker på den baggrund oplyst, hvilken størrelse tabet i forbindelse med misligholdte depositumsafdragsordninger kan forventes at få.

Der er vigtigt at holde begreberne hver for sig.

- Det er Hjemmestyret henholdsvis kommunerne, der er udlejer, og som sådan udarbejder bud-getter og opkræver huslejen.
- A/S Boligselskabet INI er et administrationsselskab, der ikke ejer boligerne.
- Det er derfor Hjemmestyret eller en kommune, der lider tabet ved at husleje ikke indbetales, eller en depositumsafdragsordning ikke overholdes.

Imidlertid er Hjemmestyrets og kommunernes boliger opdelt i boligafdelinger med selvstændig økonomi. Dvs. at hver afdeling har sit eget budget. I dette budget indregner udlejer (Hjemmestyret henholdsvis kommunerne) eventuelle påregnelige omkostninger til dækning af deres tab ved at husleje ikke indbetales, eller en depositumsafdragsordning ikke overholdes.

Jf. foran skal den samlede regning for en boligafdeling dækkes af de lejere, der bor i den pågældende afdeling. Dette gælder således også de tab, der måtte opstå ved misligholdte depositumsafdragsordninger. Det kan oplyses, at der erfaringsmæssigt budgetteres med 10 kr. pr. m² pr. år til dækning af tab i forbindelse med en lejers fraflytning, tomgangsleje, manglende huslejebetaling og misligholdte depositumsafdragsordninger. Beløbet svarer til 58 kr. om måneden for en 70 m² lejlighed.