

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

Den lovgivning, der regulerer 20/20/60 boligfinansieringsordningen, har på mange måder virket efter hensigten, og har hjulpet mange mennesker til at få egen bolig.

Imidlertid er ordningen ikke uden skønhedsfejl, eftersom den ikke i tilstrækkeligt omfang hindrer, at boligspekulanter opnår offentlig støtte til opførelse af boliger, som siden udlejes til tårnhøje priser.

§ 9, nr. 4, i den gældende landstingsforordning om boligfinansiering bestemmer, at de lån, som Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen yder til finansiering af nye boliger (lån, som er rente- og afdragsfrie i 20 år), forfalder til betaling, hvis låntager udlejer boligen ”på vilkår, der er i strid med bestemmelserne om lejefastsættelse i landstingsforordningen om leje af boliger”.

Det betyder, at der er grænser for, hvor meget udlejer må tjene på at udleje boligen.

§ 33, stk. 1 i landstingsforordningen om leje af boliger bestemmer således, at lejen i privatejede udlejningsboliger er omkostningsbestemt, og at den ikke må overstige udlejers dokumenterede finansieringsudgifter, dokumenterede driftsudgifter plus en forrentning af ejendommens teknisk-økonomiske værdi svarende til halvdelen af diskontoen.

Problemet er blot, at lejeforordningen kun gælder for lejeforhold, hvor lejer er en fysisk person.

Dette får indirekte den betydning for § 9, nr. 4, i landstingsforordningen om boligfinansiering, at låntager kan leje den pgl. bolig ud med endog meget stor fortjeneste uden at det offentlige rente- og afdragsfrie lån forfalder, hvis blot låntager lejer boligen ud til en *juridisk* person, som f.eks. et selskab eller en myndighed med behov for personaleboliger.

Hensigten bag 20/20/60 boligfinansieringsordningen har selvsagt ikke været at yde offentlig støtte til maksimering af boligspekulanter fortjeneste på privat udlejning. Der er således behov for en ændring af den gældende landstingsforordning om boligfinansiering.

Nærværende forordningsforslag indebærer, at offentlige lån til finansiering af boligopførelse forfalder til betaling, hvis boligen udlejes og lejen overstiger det "lejeloft", som i henhold til lejeforordningen gælder for udlejning til fysiske personer. Dette gælder uanset, om lejeforholdet er omfattet af boligforordningen, og således også hvis boligen lejes ud til en juridisk person.

#### Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Forslaget forventes ikke at have administrative eller økonomiske konsekvenser for det offentlige. Dog må det antages, at forslaget vil kunne medvirke til at reducere prisniveauet for privat boligudlejning især i Nuuk, med den afledte konsekvens at offentlige arbejdsgivers udgifter til vakant indkvartering nedbringes. Omvendt vil udgifterne til vakant indkvartering kunne forøges, hvis forslaget indebærer en mindsket udvidelse af boligmassen, som nødvendiggør en udvidet brug af hotelindkvartering.

#### Høring af myndigheder og organisationer:

Der er ikke forud for forslagens fremsættelse foretaget høring af myndigheder og organisationer m.v. Det foreslås, at Inatsisartut anmoder Naalakkersuisut om forud for 2. behandlingen at foretage høring af relevante myndigheder og organisationer m.v., således at høringssvarene kan indgå i Inatsisartut's udvalgsbehandling.

### **Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser**

#### *Til § 1*

Til nr. 1

§ 9, nr. 4, i den gældende landstingsforordning om boligfinansiering bestemmer, at offentlige lån, til finansiering af nye boliger, forfalder til betaling, hvis låntager udlejer boligen på vilkår, der er i strid med bestemmelserne om lejefastsættelse i landstingsforordningen om leje af boliger.

Imidlertid gælder lejeforordningen kun for lejeforhold, hvor lejer er en fysisk person.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at § 9 (stk. 1), nr. 4 vil finde tilsvarende anvendelse for så vidt angår lejeforhold, hvor lejer er en juridisk person, som f.eks. et aktieselskab eller en myndighed.

Det betyder, at et offentligt lån til finansiering af ny bolig forfalder til betaling, hvis låntager udlejer boligen til en juridisk person, og lejen overstiger udlejers

dokumenterede finansieringsudgifter, dokumenterede driftsudgifter plus en forrentning af ejendommens teknisk-økonomiske værdi svarende til halvdelen af diskontoen.

Dette svarer til, hvad der efter den gældende retstilstand vil være tilfældet, hvis låntager udlejer boligen til en fysisk person.

*Til § 2*

Det foreslås, at ændringerne træder i kraft d. 1. januar 2010.