

BETÆNKNING**Afgivet af Anlægsudvalget****vedrørende****Forslag til: Inatsisartutlov nr. xx af xx. xxx 2020 om ændring af Inatsisartutlov om boligfinansiering (Lån til opførelse af nye boliger ydes alene til fysiske personer og fysiske personer kan alene opnå lån til 1 bolig)***Fremsat af Naalakkersuisoq for Boliger og Infrastruktur***Afgivet til forslagets 2. behandling**

Udvalget har under behandlingen bestået af:

Medlem af Inatsisartut Justus Hansen, Demokraatit, formand

Medlem af Inatsisartut Aqqaluaq B. Egede, Inuit Ataqatigiit, næstformand

Medlem af Inatsisartut Erik Jensen, Siumut

Medlem af Inatsisartut Pele Broberg, Partii Naleraq

Medlem af Inatsisartut Nikkulaat Jeremiassen, Siumut

Udvalget har efter 1. behandlingen 7. oktober 2020 under EM2020 gennemgået forslaget.

1. Forslagets indhold og formål

Med nærværende forslag til ændring af lov om boligfinansiering foreslås det blandt andet at offentlige lån til opførelsen af nye boliger kun skal ydes til fysiske personer. Det foreslås ligeledes at fysiske personer, kun kan have ét offentligt lån, ydet til opførelse af nye boliger. Dette betyder, at borgere som allerede har et sådant lån, ikke kan optage flere, eller overtage en allerede opført bolig med bestående offentlige lån ydet til nye boliger.

Forslaget indebærer også en ændring ift. private bygherrer, som stadig skal kunne opnå tilsagn om lån til opførelse af nye boliger. Med ændringen ydes lånetilsagnet på det vilkår, at nyopførte boliger skal sælges til fysiske personer senest 6 måneder efter, at der er meddelt ibrugtagningstilladelse. Lånetilsagn bortfalder for de boliger, der ikke er blevet solgt efter de 6 måneder. Derudover foreslås der ændringer vedrørende ejerskifte. Forslaget forventes at træde i kraft pr. 1. januar 2021.

Formålet med lovforslaget er, at sikre, at kun fysiske personer har offentlige lån til opførelse, istandsættelse, udvidelse og forbedring af boliger, samt at undgå, at offentlige lån til opførelse

af boliger går til private bygherrer med det formål at udleje boliger. Med forslaget er det også hensigten, at sikre private bygherrers mulighed for at opføre boliger med offentlige lån, så længe disse sælges til private personer inden for en frist på 6 måneder fra ibrugtagningstilladelsen er udstedt.

2. Høringssvar

De afgivne høringssvar er ikke gengivet i deres fulde længde i forslagets almindelige bemærkninger, men derimod kun bragt som et resumé af høringssvarene.

Udvalget skal gøre Naalakkersuisut opmærksom på, at dette kan betyde at eventuel vigtig information udelades for læsere af nærværende lovforslag.

Udvalget kan konstatere, at flere høringssvar har givet udtryk for, at forslagets indhold kan få utilsigtede konsekvenser blandt andet i form af stigende boligmangel, nedgang i opførelse af etagebyggeri og en større administrativ byrde for den kommunale administration. Disse behandles under punkt 5, udvalgets behandling af forslaget.

3. Deputationer

Udvalget har haft foretræde med deputationer fra følgende organisationer, selskaber og foreninger:

- Grønlands Erhverv
- Inu:it Bolig A/S, v. Martin Gjødvad

De ovennævnte deputationer har påpeget centrale udfordringer ved nærværende lovforslag, der særligt komme til at påvirke dem, deres medlemmer og samfundet generelt. Dette gælder blandt andet en forventning om nedgang i byggeri, der på sigt kan give boligmangel, færre skatteindtægter og stigende boligpriser. Disse inddrages og behandles under punkt 5, udvalgets behandling af forslaget.

4. Spørgsmål

Udvalget har til brug for udvalgets behandling af forslaget anmodet Naalakkersuisoq for Boliger og Infrastruktur om at besvare en række spørgsmål. Kopi af udvalgets spørgsmål og besvarelsen fra Naalakkersuisoq for Boliger og Infrastruktur er vedlagt nærværende betænkning som bilag.

Udvalget inddrager Naalakkersuisuts svar i sin behandling af forslaget.

5. Udvalgets behandling af forslaget

Udvalget noterer sig, at forslaget under førstebehandlingen fik en blandet modtagelse og at forslagets indhold affødte flere spørgsmål.

Det er udvalgets opfattelse, at borgernes mulighed for at boligforsyne sig selv er sikret gennem

den nugældende lov. Udvalget noterer sig, at Naalakkersuisuts ønske om at undgå spekulation og udnyttelse af offentlige midler til opførelse af boliger udspringer af gode intentioner, men at forslaget både kan have utilsigtede konsekvenser, og et positivt resultat.

Udvalget er enig i Naalakkersuisuts hensigt om, at private bygherrer og investorer ikke skal kunne udnytte offentlige midler, i form af lån til medfinansiering, til at opføre eller erhverve sig boliger udelukkende til udlejningsformål. Udvalget anser denne praksis for uhensigtsmæssigt.

5.1 Boligmangel og -forsyning

Udvalget noterer ligeledes, at flere høringsparter gør opmærksom på, at denne meget abrupte lovændring, kan medvirke til en øget boligmangel i særligt Nuuk. Dette fremhæves også af Skatte- og Velfærdskommissionens betænkning fra marts 2011, hvor det fremgår, at ventelisten til en ordinær bolig er op til 7,5 år¹. Manglen på boliger nævnes også i Institut for Menneskerettigheders rapport ”Retten til bolig – Status i Grønland 2020”, hvor det fremgår, at:

”De lange ventelister rammer særligt de borgere, der har færrest muligheder for at finde en passende bolig på det private marked”.²

Udvalget konstaterer, at der med en forventet stigende tilflytning til Nuuk, kan opleves en tilsvarende stigende boligmangel. Det er udvalget forståelse, at jo flere, der vælger at boligforsyne sig selv, jo flere boliger vil blive frigivet i de offentlige udlejningsejendomme. Dette kan komme de borgere til gavn, der ikke har mulighed for at boligforsyne sig selv.

Udvalget anerkender, at boligmanglen ikke kun findes i Nuuk men, at dette er et problem i hele Grønland. For nærværende forslag er det dog vigtigt at pointere, at 42 ud af 58 boliger opført med kommunale bevillinger til opførelse af boliger med lån efter boligfinansieringsloven i 2018, gik til boliger i Sermersooq³, og for 2019 gjaldt 179 ud af 227. Det må dog forventes, at størstedelen af byggeaktiviteten foregår i Kommuneqarfik Sermersooq foregår i Nuuk, hvilket understøttes af kommunens høringssvar, hvor det af høringssvaret fremgår, at de ikke har behandlet sager uden for Nuuk de seneste år.

Det fremhæves af Grønlands Erhverv (GE) og ejeren af Inu:it Bolig A/S, Martin Gjødvad, at effekten af, at private bygherrer skal have solgt alle deres opførte boliger inden 6 måneder efter ibrugtagningstilladelsen, vil være en mærkbar nedgang i opførelse af etagebyggeri. Udvalget konstaterer på baggrund heraf, at nærværende lovforslag kan have vidtgående konsekvenser for borgere såvel som byggebranchen. Både GE og ejer af Inu:it Bolig A/S, Martin Gjødvad gav

¹ Skatte- og Velfærdskommissionens betænkning, 2011, s. 143 (KAL:)

² Institut for menneskerettigheder: Retten til bolig – Status i Grønland 2020, 2020, s. 12 (KAL: Inuit Pisinnaatitaaffiit Instituti: Ineqarnissamut Pisinnaatitaaffik – Kalallit nunaannu killiffik 2020, 2020, qupp. 15)

under deres foretræde udtryk for, at private bygherrer vil fravælge at starte større projekter, for ikke at stå tilbage med et bortfaldent lånetilsagn og svært salgbare boliger. Dette begrundes med private bygherrers oplevelse af, at risikoen ved opførelse bliver for stor.

Det er udvalget forståelse, at Naalakkersuisuts lovforslag skal ses som en samlet løsning. Det er dermed ikke kun et spørgsmål om en 6 måneders frist til salg af boliger for private bygherrer. Det er også en præcisering af, at loven er tiltænkt, at flest mulige borgere kan boligforsyne sig selv, og at en borger derfor kun bør have ét offentligt lån til opførelse af bolig.

5.2 Frist for salg af boliger med offentlige lån

Flere høringsparter giver udtryk for, at forslaget om private bygherrers frist for salg af boliger til private, på 6 måneder efter ibrugtagningstilladelsen er udstedt, kan betyde byggestop eller som minimum en vis tilbageholdelse af etagebyggeri i Nuuk. Udvalget forstår denne bekymring, men skal dog bemærke, at noget etagebyggeri i Nuuk hurtigt er blevet solgt før i tiden⁴. Udvalget tolker de hurtige salg af boliger i etageejendomme, som et udtryk for stor efterspørgsel som konsekvens af en generel boligmangel i Nuuk. Udvalget ser derfor også en vigtighed i, at der fortsat vil blive opført boliger, så borgere kan boligforsyne sig selv.

Udvalget noterer sig, at lånevilkårene for lån til opførelse, istandsættelse, udvidelse og forbedring af boliger, som fremgår af § 10 stk. 2 i Inatsisartutlov nr. 39 af 23. november 2017 om boligfinansiering⁵, er særdeles favorable. Det kan dermed overvejes om ikke det er uhensigtsmæssigt, at lånetilsagn bortfalder, hvis en privat bygherrer ikke har fået solgt de boliger denne har fået opført, inden for 6 måneder, idet det må forventes at boligerne bliver mindre attraktive for borgere at købe, hvis ikke boligen sælges med det mere favorable lånetilsagn.

Udvalget konstaterer dog, at Martin Gjødvad, ejer af Inu:it Bolig A/S under foretræde har gjort det klart, at han ikke umiddelbart vil være opleve problemer ved, at optage bank- eller realkreditlån til opførelse af etageejendomme såfremt lovforslaget vedtages.

Det er udvalgets opfattelse, at selvom private bygherrer har mulighed for at optage bank- eller realkreditlån, så vil dette betyde, at boliger i etageejendomme blive dyrere for køberne og sværere at sælge for sælgerne, idet de offentlige lån til opførelse af boliger er meget attraktive.

Hertil skal udvalget præcisere, at det kun er muligt for en borger at optage et offentligt lån til

⁴ Nuuk Ugeavis: Hungersnød efter boliger i Nuuk, 16. maj 2019

⁵ Stk. 2. Lånene er rente- og afdragsfrie i 20 år fra datoen for ibrugtagningstilladelsen, hvorefter de afvikles som annuitetslån over 15 år med en forrentning svarende til Nationalbankens diskonto plus 3 procentpoint. Kommunalbestyrelsen fastsætter krav til udformning af pantebrevet og vilkårene heri.

opførelse af bolig, hvis den bolig som borgeren køber, allerede er opført med et sådant lån, eller hvis borgeren selv vælger at opføre sin bolig. Det er altså ikke muligt at optage et sådant lån til en allerede opført bolig.

Udvalget er under behandlingen af forslaget blevet opmærksomme på høringsvar fra Nunatsinni Advokaatit som giver udtryk for, at § 9 og § 9b i lovforslaget ikke stemmer overens, hvilket udvalget har stillet spørgsmål om. Spørgsmål og svar fremgår af de vedlagte bilag.

Naalakkersuisut skriver i sit svar til udvalget, at private bygherrer (juridiske personer) kan modtage lånetilsagn til en opført bolig. Lån kan dog først udbetales, når boligen er solgt til en fysisk person, som ikke allerede har et eksisterende aktivt lån til opførelse af nye boliger. Det er derfor ikke den private bygherrer, der modtager lånet, da det kun kan gives til fysiske personer. Udvalget tager Naalakkersuisuts besvarelse til efterretning.

5.3 Udfasning af offentlige lån i Nuuk

Det fremgår af Inatsisartutlov nr. 39 af 23. november 2017 om boligfinansiering, § 5, stk. 2 at lån aftrappes fra og med 2019 for Nuuk. Omkring dette forhold skriver Naalakkersuisut i bemærkningerne til lovforslagets økonomiske konsekvenser for erhvervslivet:

”I Nuuk udfases offentlig medfinansiering af nyopførelse af boliger og bortfalder med virkning fra 1. januar 2027.

Med virkning fra den 1. januar 2027 vil finansiering af nyopførelse af boliger skulle ske på almindelige markedsvilkår. Det er vurderingen, at udfasning af offentlig medfinansiering i Nuuk vil bidrage til at opretholde efterspørgsel i Nuuk efter allerede opførte boliger med offentlige lån, ydet til opførelse af nye boliger.”

Udvalget bemærker hertil, at hhv. Kommuneqarfik Sermersooq og Grønlands Erhverv giver udtryk for, at denne bestemmelse i forslaget er overflødig, idet der automatisk sker en udfasning af lånene i Nuuk. Grønlands Erhverv tilføjer samtidig, at loven ikke vil have en reel virkning efter 2023-2024, idet lån fra det offentlige ikke længere vil være afgørende for, om et byggeprojekt gennemføres.

Udvalget forstår, at lovforslaget indeholder mere end et fokus på private bygherrers mulighed for at opnå lånetilsagn til opførelse af boliger. Udvalget skal dog påpege at Naalakkersuisuts bemærkningerne under forslaget økonomiske konsekvenser, må anses for at være uklare, i forhold til de i lovforslaget foreslåede ændringer.

For virksomheder betyder udfasningen af lånetilsagn til opførelse af bolig i Nuuk, at byggebranchen kan forberede sig på, at der i fremtiden ikke er mulighed for at optage disse lån, og som Naalakkersuisut skriver, så vil udfasningen bidrage til at opretholde efterspørgslen på

allerede opførte boliger med offentlige lån i Nuuk.

De samme regler gælder for de borgere, der ønsker at opføre en bolig i Nuuk. Dette vil tilskynde borgere til at få opført en bolig inden den fulde aftrapning af offentlige lån til opførelse af bolig.

5.4 Sammenfatning af fordele og ulemper

Udvalget kan, på baggrund af sin behandling af forslaget, konkluderer følgende mulige fordele og ulemper med de foreslåede lovændringer for henholdsvis det offentlige, erhvervslivet og borgerne.

Oversigt over lovændringens fordele og ulemper for det offentlige, erhvervslivet og borgerne

	Fordele	Ulemper
Det offentlige	<ul style="list-style-type: none"> • Stop for private bygherrers brug af offentlige lån til opførelse af boliger med henblik på udlejning • Udelukkende fysiske personer kan være indehaver af et offentligt lån 	<ul style="list-style-type: none"> • Forventede færre skatteindtægter • Forventet yderligere boligmangel i Nuuk • Forventet lavere beskæftigelse i byggebranchen • Boligventelister øges • Forventede øgede administrative opgaver
Erhvervslivet	<ul style="list-style-type: none"> • Fortsat mulighed for at opnå offentlige lån til opførelse af boliger, dog med krav om at boliger skal være solgt inden 6 måneder efter meddelt ibrugtagningstilladelse 	<ul style="list-style-type: none"> • Forventet nedgang i byggeri • Indførelse af 6 måneders frist for salg af boliger med lånetilsagn
Borgerne	<ul style="list-style-type: none"> • Fortsat mulighed for at opnå offentlige lån til opførelse af egen bolig 	<ul style="list-style-type: none"> • Føringede muligheder for erhvervelse af ejerlejligheder som følge af forventede færre nyopførte etageejendomme • Borgere der allerede ejer boliger med offentlige lån kan ikke optage flere af denne type lån • Boligventelister øges

Ovenstående tabel giver et billede af de mulige fordele og ulemper, som udvalget anser som

væsentlige for nærværende lovforslag. Oversigten skal tjene som en sammenfatning af såvel de positive som negative konsekvenser af forslaget. Overordnet kan udvalget konstatere, at der forventes nogle væsentlige ulemper ved vedtagelsen af forslaget, herunder at boligventelister bliver længere, forventede fald i skatteindtægter og en forringet mulighed for at erhverve sig en ejerlejlighed, som følge af færre nyopførte etageboliger.

Af fordele kan udvalget konstatere, at forslaget sikrer at kun fysiske personer kan opnå offentlige lån til opførelse af bolig, og at udlejning af ejendomme der har lånetilsagn stoppes.

6. Forslagets økonomiske konsekvenser

De økonomiske konsekvenser ved forslagens realisering er beskrevet under forslagens almindelige bemærkninger. På baggrund af udvalgets gennemgang af de økonomiske konsekvenser ved forslagens realisering, må udvalget dog konstatere, at der ikke foreligger konkrete økonomiske beregninger, der viser, hvordan forslaget forventeligt vil påvirke boligmarkedet, det offentlige skatteindtægter, beskæftigelsen i byggebranchen og borgernes købelyst. Udvalget er således af den opfattelse, at der er tale om flere usikkerheder ved forslagens konsekvenser for det offentlige, erhvervslivet og borgerne. Disse forhold behandles nærmere herunder.

6.1 Administrative og økonomiske konsekvenser for det offentlige

Naalakkersuisut vurderer, at vedtagelsen af nærværende lovforslag, for det offentlige kan *”lægge en dæmper på nyopførelse af etageejendomme med et betydeligt antal boliger”* og at det for det offentlige: *”kan få indflydelse på udgifter til lånetilsagn til nyopførelse af boliger”*⁶.

Det undrer udvalget, at der ikke er lavet en mere præcis beskrivelse af, hvilke konsekvenser lovforslag kan have for det offentlige. Udvalget henviser her til, at Kommuneqarfik Sermersooq udtrykker en bekymring for øgede administrative opgaver med ændringerne af nærværende lov. Udvalget mener, at den kommunale administration ikke skal belastes mere end den i forvejen er.

Naalakkersuisut bemærker til Kommuneqarfik Sermersooqs hørings svar, at de ikke vurderer, at kommunen vil opleve en øget administrativ byrde, og at kommunen desuden har mulighed for at tage betaling for sagsbehandling af lånesagerne.

Vurderingen af at kommunen ikke vil få en øget administrativ byrde, synes ikke at være beskrevet nærmere. Naalakkersuisut er blot af den opfattelse, at det er en formildende omstændighed, at kommunen har mulighed for at tage betaling for sagsbehandling af lånesagerne. Udvalget er af den opfattelse, at en brugerbetaling ikke synes at formindske den

⁶ Forslagets almindelige bemærkninger, økonomiske konsekvenser for det offentlige, s. 4

administrative belastning.

Herudover er det udvalgets opfattelse, at Naalakkersuisut ikke forholder sig til høringsvaret fra Grønlands Erhverv omkring en risiko for færre skatteindtægter. Naalakkersuisut forholder sig eller ikke Nunatsinni Advokaatits høringsvar, hvori det konstateres, at forslaget må medføre administrative konsekvenser for det offentlige, i og med at lån fremover vil skulle undersøges i forhold til eventuelle tidligere lån.

Udvalget skal minde Naalakkersuisut om, at vurdere hvorvidt høringsparternes anmærkninger retter fokus på konsekvenser for grupper af samfundet, som Naalakkersuisut ikke selv har været opmærksom på.

Herudover angiver Naalakkersuisut, at forslaget kan få en vis "mindre indflydelse" på efterspørgsel og boligpriser, såfremt et større antal boliger inden for en kortere tidsperiode udbydes til salg.

Udvalget skal understrege, at vurderingen af "mindre indflydelse" ikke er et fyldestgørende grundlag til at vedtage forslaget i sin foreliggende form.

6.2 Administrative og økonomiske konsekvenser for erhvervslivet

Naalakkersuisut angiver, at kravet til private bygherrer om salg af boliger med lånetilsagn inden 6 måneder, antageligt vil lægge en dæmper på nyopførelse af etageejendomme med et betydeligt antal boliger. Idet det ikke anses som gennemskueligt, hvor mange "et betydeligt antal boliger" består af, har udvalget anmodet Naalakkersuisut om svar herpå.

Naalakkersuisut forklarer, at det ikke er muligt at komme med et eksakt estimat på, hvor mange boliger der vil være tale om.

Udvalget må dermed konstatere, at det ikke er muligt for Naalakkersuisut at fortælle, hvor mange boliger, der ikke vil blive bygget ved vedtagelsen af nærværende lovforslag.

Udvalget konstaterer, at ovenstående vurderinger og bemærkninger ikke giver et klart billede af, hvilke konsekvenser forslaget reelt har for erhvervslivet.

6.3 Administrative og økonomiske konsekvenser for borgerne

Af økonomiske og administrative konsekvenser for borgere angives det i forslaget, at borgere, som ejer flere boliger med offentlige lån til opførelse af nye boliger, ikke kan købe yderligere boliger med samme type lån.

Udvalget opfatter denne meget kortfattede beskrivelse af forslagets konsekvenser for borgerne, som uklar og spinkel.

Udvalget er af den opfattelse, at nærværende forslag forventeligt vil skabe en længere boligventeliste for borgere og en forringelse af mulighed for at erhverve sig en ejerlejlighed, som konsekvens af færre etagebyggerier.

Det skal hertil nævnes, at Nunatsinni Advokaatit giver udtryk for, at de anser det for betænkeligt, at der gennemføres ændringer i regler, som vedrører borgernes helt grundlæggende behov for bolig, uden nøje at have belyst konsekvenserne af regelændringen⁷.

Udvalget bemærker desuden, at Nunatsinni Advokaatit påpeger, at det ikke kan udledes om der før høringen har været gennemført nøjere undersøgelse, der kan belyse konsekvenserne af forventningen om, at der muligvis ikke vil blive bygget nær så mange etageejendomme. Naalakkersuisut svarer hertil, at der ikke er lavet nøjere undersøgelser af disse forhold.

6.4 Sammenfatning

Det er udvalgets forståelse, at der under udarbejdelse af nærværende lovforslag ikke er tilvejebragt data eller udført analyser, der undersøger, hvilke økonomiske konsekvenser forslaget har for hverken det offentlige, erhvervslivet eller borgerne. Det må derfor konkluderes, at en vedtagelse af nærværende forslag indebærer en række risici for samfundet, hvis omfang og indflydelse ikke er nøjagtigt kendt.

7. Udvalgets bemærkninger og indstilling

Et flertal i udvalget bestående af Siumut og Inuit Ataqatigiit indstiller forslaget til vedtagelse i den foreliggende form.

Et mindretal i udvalget bestående af Demokraatit og Partii Naleraq skal om forslaget bemærke, at for at sikre mod utilsigtet nedgang i byggeriet, ved de foreslåede 6 måneder i § 9b, stk. 2, bør en længere salgsperiode overvejes.

Et mindretal i udvalget bestående af Demokraterne og Partii Naleraq indstiller forslaget til vedtagelse i den form, forslaget har, når Naalakkersuisut har fremsat ændringsforslag i overensstemmelse med mindretallets opfordringer.

Grundet tidsnød kan udvalget ikke nå at få afdækket samtlige bemærkninger i betænkningen og ser derfor gerne, at forslaget henvises til behandling i udvalget før tredjebehandlingen.

⁷ Forslaget almindelige bemærkninger, afsnit 8: Høring af myndigheder og organisationer, s. 15

Med disse bemærkninger, og med den i betænkningen anførte forståelse, skal udvalget overgive forslaget til 2. behandling.

Justus Hansen
Formand

Aqqaluaq B. Egede
Næstformand

Erik Jensen

Pele Broberg

Nikkulaat Jeremiassen