Ineqarnermut Attaveqaasersuutinullu Naalakkersuisoq
Naalakkersuisoq for Boliger og Infrastruktur

Ilanngussaq
Bilag
2

NAALAKKERSUISUT
GOVERNMENT OF GREENLAND

Inatsisartuts Anlægsudvalg

Besvarelse af spørgsmål fra Anlægsudvalget til EM2024/43 + 44 + 45 + 46

01-11-2024
Sagsnr.: 2024-11910
ID. nr.: 94644528

Postboks 909
3900 Nuuk
Tlf.: (+299) 34 50 00
E-mail: box909@nanoq.gl
www.naalakkersuisut.gl

Kære Udvalg

Indledningsvist skal jeg takke udvalget for deres uddybende spørgsmål til de fire ændringsforslag af boligfinansieringsordninger, Naalakkersuisut har fremsat på EM2024.

Nedenfor gengives udvalgets spørgsmål, efterfulgt af besvarelse.

1. **Hvor mange penge er afsat til at finansiere oprettelse af andelsboligforeninger i yderdistrikterne?**
   SVAR: I forbindelse med ny *Inatsisartutlov om andelsboliger* i 2017, blev der ændret i finansieringen af andelsboliger ud fra et princip om at borgerne kun skal henvende sig ét sted for at få lån til boligbyggeri; hos kommunerne. Det er i modsætning til tidligere, hvor lån til andelsboliger og boligfinansiering blev ydet fra både kommunen og Selvstyret med 50% fra hver. Derfor er det kommunalbestyrelserne, der i henhold til den nugældende *Inatsisartutlov om andelsboliger,* der yder de offentlige lån til finansiering af opførelse af nye andelsboliger. I forbindelse med den nye finansieringsordning blev bloktilskuddet til kommunerne øget, og afspejler de midler, som Selvstyret tidligere afsatte til området. Disse midler indgår i bloktilskuddet til kommunerne, under *hovedkonto 20.05.20 Bloktilskud til kommunerne*. Dermed har kommunerne de tidligere afsatte midler på deres budgetter samt bloktilskud fra Selvstyret.

   Det fremgår af Evaluering af finansieringsordningerne på boligområdet del 1[1] fra 2023, at midlerne afsat til dette formål ikke bliver fuldt udnyttet i kommunerne.

   Naalakkersuisut har ikke oplysninger om hvor meget kommunerne afsætter i deres kommende års budgetter til oprettelse af andelsboliger i yderdistrikterne og ved ikke, hvor mange ansøgninger, der vil komme fra yderdistrikterne om nye andelsboliger.

   I forhold til omdannelse af lejeboliger til andelsboliger, har der ikke tidligere været afsat en særskilt hovedkonto eller bevilling til formålet. Der er hjemmel til at indtægtsføre nettoprovenu ved omdannelse af lån fra andelsboliger til ejerboliger på *hovedkonto 72.06.08 Boligfinansiering*. Dertil er der hjemmel til at

[1] https://naalakkersuisut.gl/Departementer/Dep_for_Boliger_og_Infrastruktur/Publikationer?types=1077dc8f-426c-4ba3-871c-416382710b7f&subjects=&page=1&dates=&sc_lang=da

indtægtsføre og udgiftsføre udgifter i forbindelse med omdannelse af Selvstyrets udlejningsboliger til ejer- eller andelsboliger, herunder drift af restlejere på *hovedkonto 72.10.16 Drift af udlejningsboliger, kapitalafkast.*

Der er ikke afsat yderligere midler i Finanslov 2024 eller forslag til Finanslov for 2025 til omdannelse af Selvstyrets lejeboliger til andelsboliger. Afsættelse af eventuelle yderligere midler til formålet, forudsætter

- at EM2024/45 *Inatsisartutlov om ændring af Inatsisartutlov om andelsboliger* vedtages af Inatsisartut, samt
- at der foreligger en konkret plan for, hvilke af Selvstyrets lejeboliger der skal omdannes til andelsboliger.

Nedbringelse af Selvstyrets boligmasse er et delelement i boligreformen. Det fremgår af den politiske aftale, at et oplæg til principper for nedbringelsen af boligmassen skal præsenteres for Naalakkersuisut ultimo 2024, hvorefter forhandlinger om en politisk aftale igangsættes. Der vil i den forbindelse blive udarbejdet en konkret plan for, hvilke af Selvstyrets lejeboliger der skal omdannes til enten ejer- eller andelsboliger. Dette gælder for såvel yderdistrikterne samt de større bosteder. Der er ikke forventning om at salg om omdannelser af boligerne sker på én gang, men vil afpasses efterspørgslen fra lejere og borgerne.

Jeg kan hertil tilføje, at Selvstyret ejer få boliger i yderdistrikterne, der opfylder kriterierne for omdannelse til andelsboligforening, herunder særligt § 1, stk. 2 i *Inatsisartutlov om andelsboliger*, der indebærer at en andelsboligforening skal bestå af mindst 3 beboelseslejligheder.

a. **Hvad der ligger til grund for Naalakkersuisuts antagelse om, at boligerne kan sælges?**
   SVAR: Ses der på gennemsnitlige indkomster i landet, kan det konkluderes, at mange af landets borgere har mulighed for at boligforsyne sig selv.

   Det er Naalakkersuisuts forventning, at omdannelse af visse af Selvstyrets udlejningsboliger til andelsboliger, samt ydelse af offentligt lån i forbindelse hermed, vil bidrage til at flere af vores borgere foretager en investering i sin egen bolig.

   Konkrete eksempler på overdragelser eftersendes.

b. **I hvilket omfang vurderer Naalakkersuisut, at INI A/S har ret i sin beregning af, at det kan forventes, at andelsafgiften vil være 30% højere, end den hidtidige leje på de boliger, der omdannes fra lejeboliger til andelsboliger?**
   SVAR: De beregninger, som INI A/S i sit høringssvar tager udgangspunkt i, indebærer en fremskrivning af det manglende vedligehold. Det vil sige at det manglende vedligehold vokser med en vis andel hvert år. Der er dermed ikke tale om de reelle tal for det manglende vedligehold, som det ser ud i dag, men et fremskrevet estimat for, hvordan vedligeholdelsesefterslæbet vokser, hvis man ikke

gør noget. Der er netop lagt en plan for de næste 20 år, som skal rette op på vedligeholdelsesefterslæbet.

INI A/S' beregning om at andelsudgiften beregnes til være 30% højere end den hidtidige leje, indebærer således et fremskrevet vedligeholdelsesbehov og ikke det aktuelle behov. INIs høringssvar baserer sig på et skøn og ikke en konkret beregning.
Beregning af den konkrete månedlige andelsafgift vil bero på hvilke beslutninger, der træffes i andelsboligforeningen, herunder om administration, vedligeholdelse, renovering og serviceniveau (eksempelvis rengøring og snerydning).

c. **Hvor mange procent højere vurderer Naalakkersuisut at andelsafgiften vil være i forhold til den hidtidige husleje, når der tages højde for de samlede omkostninger?**
   - **(Dvs. når der både tages højde for de beregninger, som INI A/S har lavet, og de forventede omkostninger til afdrag på realkreditlån til finansiering af køb samt lån optaget til udbedring af det vedligeholdelsesmæssige efterslæb)**

SVAR: Andelsafgiften afhænger af flere elementer. Et af elementerne er andelsboligforeningens udgifter til ydelse på de lån, andelsboligforeningen optager i forbindelse med stiftelse af andelsboligforeningen. Størrelsen på lån afhænger af købesummen. Købesummen baseres på markedsvurderingen, som afhænger af boligernes vedligeholdelsesniveau, bosted og placering i bostedet.

Det skal fremhæves her, at markedsprisen tager boligernes og den samlede ejendom i betragtning. Konkret betyder det, at hvis boliger og ejendomme er i en dårlig forfatning, vil det medføre en lavere markedspris, mens boliger og ejendomme i god forfatning vurderes til højere markedspris.

Det betyder, at andelsafgiften vil variere, alt afhængigt af hvilken finansiering der kan tilbydes jf. *Inatsisartutlov om andelsboliger.*

Der er således mange faktorer, der er forudsætning for den endelige andelsafgift. Der henvises i øvrigt herom til besvarelse til af spørgsmål 1 b.

Naalakkersuisut skal derudover præcisere, at de lejere, der ikke ønsker at blive andelshaver, forbliver lejere på samme vilkår som hidtil.

2. **Vil der være behov for at tilpasse reglerne om boligsikring som følge af de lovmæssige ændringer jf. nærværende lovforslag? I så fald hvor mange penge er afsat til boligsikring til borgere med lav indkomst?**
SVAR: Der er hentet input fra Naalakkersuisoq for Sociale Anliggender, Familier, Arbejdsmarked og Indenrigsanliggender, som oplyser:
'Retten til boligsikringen bortfalder, når en borger eller husstand bliver ejere af egen bolig. Dette da boligsikring ikke ydes til ejere, alene til lejere. Såfremt det måtte vise sig at flere borgere med lav indkomst ønsker og kan købe egen bolig,

ved enten lejer-til-ejer ordningen eller en andelsbolig, kan der blive behov for at nedjustere bevillingen til boligsikringen.'

a. **Såfremt det under spørgsmål 1C vurderes, at andelsafgiften vil være højere end den hidtidige husleje, i hvilket omfang er det da forslagsstillers intention at hæve huslejen for de beboere, der bliver boende som lejere?**
SVAR: Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen indtræder som andelshavere i andelsboligforeningen med de rettigheder og forpligtelser, der heraf følger. Det er Naalakkersuisut og kommunalbestyrelserne, der som andelshavere er ansvarlige for betaling af andelsafgift til andelsboligforeningen. Ved fremleje til bestående lejere eller ved fremleje af ledige andele, oppebæres en vis lejeindtægt. Det fremgår af forslagets § 45 j, stk. 3, at huslejen fastsættes efter de almindelige regler for beregning af husleje i Grønlands Selvstyre og kommunernes udlejningsboliger i den til enhver tid gældende lovgivning om leje af boliger.

Det kan ikke på forhånd afgøres, om indtægterne ved udlejning modsvarer andelsafgiften og evt. omkostninger til istandsættelse efter lejernes brug af andelsboligerne. I givet fald der måtte være en difference mellem huslejeindtægten og andelsboligafgiften, er det Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen, der som andelshavere må afholde denne udgift. Der henvises i øvrigt til besvarelse af spørgsmål nr. 1 b og c.

Naalakkersuisut har hjemmel til at afholde disse udgifter under *hovedkonto 72.10.16 Drift af udlejningsboliger, kapitalafkast* i Finanslov 2024. Kommunalbestyrelsen må etablere sædvanlig udgifts- og indtægtsbevilling hertil på de kommunale budgetter.

b. **Såfremt huslejen ikke hæves og der er en difference mellem huslejeindtægterne og andelsboligudgifterne, hvor mange midler er der da afsat til at dække dette underskud og over hvilken årrække?**
SVAR: Se besvarelse til spørgsmål 2 a.

c. **Hvis man lejer en offentlig bolig og har været berettiget til boligsikring og overgår til at være ejer; hvad sker der med boligsikringen?**
SVAR: Der er hentet input fra Naalakkersuisoq for Sociale Anliggender, Familier, Arbejdsmarked og Indenrigsanliggender, som oplyser: 'Boligsikring efter *Inatsisartutlov om boligsikring i lejeboliger,* ydes til husstande, der bebor en lejebolig, der er omfattet af den til enhver tid gældende lejelovgivning. Boligsikringen bortfalder således når en lejer bliver ejer af egen bolig.'

3. **I hvilket omfang vil boligerne blive vedligeholdt før de omdannes til hhv. lejer-til-ejer ordningen og omdannelse til andelsbolig, herunder anmodes Naalakkersuisoq om at redegøre for de samlede omkostninger?**

SVAR: Der skal henvises til besvarelsen af spørgsmål nr. 1, omkring et oplæg til principper for nedbringelsen af boligmassen, som skal præsenteres for Naalakkersuisut ultimo 2024, hvorefter forhandlinger om en politisk aftale igangsættes.

- **Hvilken vedligeholdes forpligtelse får Naalakkersuisut når denne indtræder som andelshaver jf. §§ 57 stk. 3 og stk.5?**
  SVAR: Naalakkersuisut bliver sidestillet med øvrige andelshavere i andelsboligforeningen, hvorfor bestemmelser gør sig gældende for Naalakkersuisut på tilsvarende vis som de øvrige andelshavere. Eventuelle udgifter som Naalakkersuisut måtte blive påført, vil kunne afholdes under *hovedkonto 72.10.16 Drift af udlejningsboliger, kapitalafkast.*

- **Hvilken vedligeholdelses forpligtelse får ejer i henhold til lejer-til-ejer-ordningen?**
  SVAR: Den indvendige vedligeholdelse påhviler den enkelte ejer i en ejerforening, jf. § 15 i *Landstingsforordning om ejerlejligheder.* Af samme § fremgår, det er ejerforeningen, der er ansvarlig for fornyelse og udvendig vedligeholdelse.

4. **Lovforslagene ligger op til, at Naalakkersuisut og Kommunalbestyrelsen kan indtræde som andelshavere i andelsboliger og ejere i ejerboliger, når lejeboliger omdannes. Idet hidtidige lejere kan vælge at blive boende som lejere, da kan der opstå den situation, at Naalakkersuisut/Kommunen forsat er ejere, når de offentlige lån forfalder til indfrielse. Hvordan påtænker forslagsstiller at håndtere den situation, at det offentlige dermed bliver både debitor og kreditor på samme lån og i hvilket omfang er der afsat midler til at dække denne risiko?**
   SVAR: I en omdannelse af en ejendom til andelsbolig, er det ikke den enkelte andelshaver, som bliver låntager, men andelsboligforeningen. Kommunalbestyrelsen eller Naalakkersuisut bliver alene andelshavere for de boliger, hvor der er lejere, som ikke ønsker at blive andelshavere. Her indskydes et andelsindskud i forbindelse med stiftelse af andelsboligforeningen.

   I en ejendom, der omdannes til en ejerforening (lejer til ejer ordningen), vil Naalakkersuisut eller Kommunalbestyrelsen ikke skulle udstede lån til sig selv i de tilfælde, hvor lejeren ønsker at blive boende som lejer. Lejligheden vil indgå i ejerforeningen, med Naalakkersuisut eller Kommunalbestyrelsen som ejer.

5. **Er Naalakkersuisut opmærksom på, at der umiddelbart er en uoverensstemmelse mellem den foreslåede ordlyd i forslagets nye § 45f, stk. 2 og den eksisterende § 60, stk. 2?**
   SVAR: Dette er korrekt, men det er vigtigt at have for øje, at § 45 f, omhandler omdannelse af eksisterende udlejningsboliger til andelsboliger, mens § 60 stk. 2, omhandler opførelse af nye andelsboliger.

Som nævnt udarbejdes tillige konkrete eksempler på overdragelser, som eftersendes til udvalget. Jeg ønsker udvalget fortsat god behandling af samtlige ændringsforslag og står fortsat til rådighed, hvis der måtte der være yderlige spørgsmål.

Med venlig hilsen

Hans Peter Poulsen