

BETÆNKNING
Afgivet af Anlægsudvalget

vedrørende

Inatsisartutlov om ændring af landstingsforordning om overtagelse af Selvstyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig

(Omdannelse af udlejningsboliger, omsætningsforbud, førtidig indfrielse mv.)

Fremsat af Naalakkersuisoq for Boliger og Infrastruktur

Afgivet til forslagets 2. behandling

Udvalget har under behandlingen bestået af:

Medlem af Inatsisartut Juliane Enoksen, Inuit Ataqatigiit, formand

Medlem af Inatsisartut Jens Napâtôk', Naleraq, næstformand

Medlem af Inatsisartut Adam Kristensen, Inuit Ataqatigiit

Medlem af Inatsisartut Jens Kristian Therkelsen, Siumut

Medlem af Inatsisartut Lars Poulsen, Siumut

Udvalget har efter 1. behandlingen 15. oktober under EM2024 gennemgået forslaget.

Forslagets indhold og formål

Ændringsforslaget er udarbejdet på baggrund af Departementet for Boliger og Infrastrukturs evaluering af finansieringsordningerne på boligområdet. Evalueringen er baseret på en juridisk gennemgang af lovgivning, samt kommunernes og departementets erfaringer og forvaltning af ordningerne.

Der er på baggrund af evalueringerne udarbejdet følgende ændringer:

- Der indføres en bestemmelse, der giver Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen mulighed for, på eget initiativ, at beslutte at omdanne offentliges udlejningsboliger til ejerlejligheder. De omdannede ejerlejligheder udbydes herefter til salg til de eksisterende lejere.
- Et salg af de offentliges boliger skal i udgangspunktet sælges til markedsværdien, dog minimum 7.000 kr. pr. kvadratmeter brutto boligareal.
- Den nuværende ordning med reduktion af salgsprisen baseret på lejerens anciennitet foreslås ændret til, at der ved salg i stedet reduktionen skal være på 20% af købesummen.

- I de bosteder hvor der ikke kan opnås realkreditfinansiering, skal der indføres en bestemmelse, der gør det muligt at opnå et offentligt lån på 50% af salgsprisen. Dermed vil købet kunne finansieres med 30% konjunkturpantebrev, 50% offentligt lån og 20% banklån.
- For at skabe bedre muligheder for yngre boligkøbere foreslås det, at unge under 30 år, der køber en omdannet og ledig lejlighed, der udbydes offentlig til salg, sidestilles med en lejer. Derved kan de unge under 30 år opnå samme nedslag i prisen og vilkår som en lejer, som køber sin egen omdannede udlejningsbolig.
- Der indføres en bestemmelse, der giver en offentlig långiver bemyndigelse til at meddele respektpåtegning om foranstaltede lån, som led i omlægning af foranstående lån eller omprioritering af en ejendom og herunder belåning af friværddi.

Hovedpunkterne i forslaget omfatter bl.a. bestemmelser om, at Naalakkersuisut og kommunerne på eget initiativ kan beslutte at omdanne offentliges udlejningsboliger til ejerlejligheder, at den nuværende reduktion af salgsprisen for de eksisterende lejere ændres til en generel procentvis reduktion, at der i de bosteder, hvor der ikke kan opnås en realkreditfinansiering, skal indføres en mulighed for at opnå et offentligt lån på 50% af salgsprisen, samt at unge under 30 år, som ikke allerede ejer en bolig, skal sidestilles med en lejer, så de har forbedrede muligheder for at købe sin egen omdannede udlejningsbolig. Ændringerne vil træde i kraft pr. 1.januar 2025.

Førstebehandling af forslaget i Inatsisartut

Nærværende punkt blev støttet af koalitionspartierne. Under debatten var der dog fra alle partier bred enighed om, at borgere så vidt så muligt skal boligforsyne sig selv.

Der var til forslagens førstebehandling megen debat omkring finansieringen af renoveringsplanen af Selvstyrets nedslidte udlejningsboliger. Der var uenighed om, hvordan og hvem der skal betale for renovering af boligerne. Der var en bred anerkendelse af behovet for renovering af boligerne, og forslaget blev af de fleste partier henvist til udvalgsbehandling.

Høringssvar

Forslaget har været i høring i perioden 17.08.2024 til 14.09.2024. Naalakkersuisut har gengivet de fra høringsparterne modtagne bemærkninger til forslaget og anført sine kommentarer hertil. Naalakkersuisut har i forhold til høringssvarene ikke kommet med ændringer til lovforslaget. Høringssvarene er generelt positive overfor lovforslaget.

Departementet for Erhverv, Handel, Justitsområdet og Ligestilling har skrevet i sit høringssvar, at Airbnb ikke er en term for en type erhvervsaktivitet, da lejerne/ejerne af en lejlighed kan leje sin lejlighed ud under ferie, eller udleje et enkelt værelse til turister. Brugen af lejligheden er stadig primært beboelse, og bruges derfor ikke som erhverv.

I sit svar til dette skriver Naalakkersuisut, at boliger med offentligt lån alene kan anvendes til beboelse og fast bopæl for ejer og dennes husstand.

INI A/S udtrykker bekymring for, i hvilken tempo Selvstyret og kommunerne vil sælge de omdannede boliger, og til det svarer Naalakkersuisut, at det er forventningen, at der i første omgang gennemføres et enkeltstående projekt med omdannelse af en udlejningsejendom til ejerlejligheder og salg heraf. Dette vil give erfaring og afdække relevante problemstillinger, herunder tilrettelæggelse af administrationen af de omdannede ejerlejligheder.

INI A/S påpeger derudover, at betalingen af kapitalafkast vil bortfalde ved lejers køb af lejligheden, samt at der skal henlægges midler til PPV¹. INI A/S har i sit høringssvar foretaget en beregning af disse forhold og vurderer, at de vil medføre en umiddelbar huslejestigning på ca. 30 % for den lejer, der vælger at købe sin lejlighed. Ligeledes påpeger INI A/S, at der er et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb på mellem 3,8 og 6,3 mia. kr. på selvstyrets udlejningsejendomme og at det vil medføre et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb på gennemsnitligt mellem 688.193 kr. og 1.131.896 kr., alt efter tidshorisonten. Naalakkersuisut svarer ikke konkret på, om denne beregning er retvisende, men anfører blot, at man ved omdannelse af udlejningsboliger er forpligtet til at oplyse om boligernes økonomiske stilling og forventede omkostninger til vedligehold.

Udvalget finder, at det er uhensigtsmæssigt, at forslagsstiller svarer i generelle vendinger på de konkrete beregninger, som er foretaget af en kompetent høringspart, da det dermed bliver uklart, om beregningerne er korrekte eller ej. Udvalget antager i den forbindelse, at det vil have betydning for vurderingen af, om boligerne kan sælges, at det er økonomisk rentabelt for de lejere, som får boligerne tilbudt.

Orienteringsmøde med Naalakkersuisoq for Boliger og Infrastruktur

I forbindelse med udvalgets behandling af punktet har Naalakkersuisoq for Boliger og Infrastruktur anmodet om et orienteringsmøde med udvalget den 18. oktober 2024. Kopi af orienteringsmødeinvitation fra Naalakkersuisoq for Boliger og Infrastruktur er vedlagt nærværende betænkning som bilag 1.

Forslagets økonomiske og administrative konsekvenser

De økonomiske konsekvenser ved forslagets realisering er beskrevet under forslagets almindelige bemærkninger. Her er vurderingen, at forslaget ikke har væsentlige eller administrative konsekvenser for erhvervslivet, samt at forslaget ikke har konsekvenser for miljø, natur eller folkesundhed. Det fremgår ligeledes, at omdannelse af Grønlands Selvstyres og kommunernes udlejningsboliger til ejerlejligheder og efterfølgende salg heraf vil medføre en reduktion af indtægterne fra kapitalafkast til udlejningsboliger. Da det er ukendt, hvor mange

¹ Periodisk Planlagt Vedligeholdelse

der vil gøre brug af muligheden for omdannelse, er det anført at det på forhånd er svært at estimere ændringerne i indtægterne af kapitalafkastet.

Det er også anført, at der er en række engangsomkostninger forbundet med omdannelse og salg af lejligheder. Derfor vil kommuner og Grønlands Selvstyre skulle afholde omkostninger til stiftelse af ejerforening, udarbejdelse af vedtægter og opdeling af ejendommen i ejerlejligheder. Det estimeres, at det vil koste 50.-100.000 kr. pr. ejendom der omdannes, og derudover vil dette medføre øget administration i forbindelse med salg af de enkelte lejligheder. Øvrige økonomiske og administrative omkostninger er beskrevet i bemærkningerne og udvalget henviser dertil.

Det er vurderingen, at forslaget ikke har administrative konsekvenser for borgerne. Forslaget vil give Naalakkersuisut og kommunerne større mulighed for, at tilbyde lejere og øvrige borgere at erhverve deres egen ejerlejlighed.

Forslaget giver mulighed for, at Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen kan meddele respekt- og rykningspåtegning, så borgerne får løbende mulighed for at tilpasse og optimere den samlede belåning af omdannede udlejningsboliger med offentlige lån.

Skriftlige spørgsmål til Naalakkersuisut

Udvalget har som led i udvalgsbehandlingen fremsendt fælles skriftlige spørgsmål til Naalakkersuisoq for Boliger og Infrastruktur for punkterne 43, 44, 45 og 46. Udvalgets spørgsmål og Naalakkersuisuts besvarelse er vedlagt betænkningen som bilag 2.

Udvalget stillede opfølgende spørgsmål til Naalakkersuisoq om nærværende punkt og spørgsmål og svar er vedlagt som bilag 3.

Udvalgets behandling af forslaget

Udvalget vil indledningsvist bemærke, at der var livlig debat om forslagets konsekvenser for borgerne og for samfundet generelt. Udvalget er også opmærksomme på, at lovforslaget skal ses som et led i en boligreform og som samlet set skal nedbringe Selvstyrets boligmasse og bidrage til at borgere får øgede mulighed for at kunne boligforsyne sig selv. Som noget nyt bemyndiges kommunerne og Selvstyret til at kunne tage initiativ til at beslutte at omdanne det offentlige udlejningsboliger til ejerlejligheder.

Udvalget har ved mødet med Naalakkersuisoq for Boliger og Infrastruktur modtaget materiale om lejer- til-ejer ordningen. Det fremgår af lovforslaget, at ændringen vil forbedre lejernes og borgernes adgang til at købe de offentlige udlejningsboliger. Særligt bemærker udvalget, at i de bosteder, hvor det ikke er muligt at opnå realkreditbelåning, gøres det muligt at få et offentligt lån på 50% af salgsprisen. I tillæg hertil gøres det nemmere for unge førstegangskøbere at

komme ind på boligmarkedet.

Udvalget bemærker også, at der var en del debat om minimums kvadratmeter prisen, som er sat til 7.000 kr. ved salg af de offentlige ejerboliger. Det fremgår af bilag 1, at årsagen til minimumsprisen er, at omdannede ejerlejligheder uden for de større byer kan have en markedsværdi, som ligger betydeligt under ejerlejlighedernes reelle anskaffelsespris. Naalakkersuisut kan dog med skriftlig godkendelse fra Finans- og Skatteudvalget udbyde og sælge ejerlejligheder til en pris under markedsværdien, og under 7.000 kroner pr. kvadratmeter.

Forslagsstiller anfører som svar på høringssvar modtaget fra Grønlands Erhverv og INI A/S, at det er forudsat, at der forud for beslutning om omdannelse af lejemål i en udlejningsejendom til ejerlejlighed er foretaget en vurdering af, om der er et marked for salg af ejerlejlighederne. Derudover er det forventningen, at der i første omgang gennemføres et enkeltstående projekt med omdannelse af en udlejningsejendom til ejerlejligheder og salg heraf.

Udvalget finder det positivt, at forslagsstiller italesætter denne tilpasning til markedet, men bemærker, at bemyndigelsen i lovforslaget ikke rummer denne formulering, ligesom der ikke er lagt op til en forsøgsordning eller evaluering i forslaget. Ligeledes rummer lovforslaget ikke en solnedgangsklausul. Udvalget bemærker, at det havde været hensigtsmæssigt, hvis lovforslaget afspejlede dette.

Det fremgår af lovforslagets almindelige bemærkninger, at *"Ejerlejlighederne forventes omdannet og solgt, som de er og forefindes.²"*

INI A/S har kommenteret herpå i sit høringssvar og har redegjort for, at Selvstyrets udlejningsboliger har et vedligeholdelseefterslæb, der udgør mellem, 3,8 og 6,3 mia. kr. I forbindelse med orienteringsmøde den 18. oktober 2024 er der blevet spurgt ind til denne problemstilling, hvortil forslagsstiller svarede: *"Dele af Selvstyrets boligmasse vurderes at være i så ringe en stand, at det ikke vil være ansvarligt at overdrage boligerne og dermed ansvaret og omkostningerne til reovering til lejerne. Derfor foreslås det, at overdragelsen af boligmassen sker løbende efterhånden som boligerne reoveres³".*

Udvalget konstaterer, at lovforslagets ordlyd ikke rummer en tilsvarende bestemmelse. Udvalget finder det derfor uklart, om boligerne vil blive reoveret forud for omdannelsen til andelsboliger eller ej. I den sammenhæng bemærker udvalget, at der i beskrivelsen af de økonomiske konsekvenser ikke er taget højde for udgifter til en eventuel vedligeholdelse og istandsættelse. Udvalget finder, at dette bør afklares nærmere.

Udvalget vil samtidig påpege, at Naalakkersuisut i deres materiale skriver, at reoveringsindsatsen af Selvstyrets lejeboliger sker i et andet delelement i boligreformen. Dette

² Lovforslagets almindelige bemærkninger side 5 midtfor i dansk version.

³ Jf. PowerPoint materiale udleveret på mødet side 13 i dansk version. Som svar på spørgsmålet: "Skal vi sælge faldefærdige boliger?"

vil ske senere og som led i en politisk aftale.

Udvalgets indstillinger

- Et flertal i udvalget bestående af repræsentanter fra Inuit Ataqatigiit og Siumut indstiller forslaget til vedtagelse.

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

Juliane Enoksen
Formand

Jens Napātók'
Næstformand

Adam Kristensen

Jens Kristian Therkelsen

Lars Poulsen