

BETÆNKNING**Afgivet af Anlægsudvalget****vedrørende**

Forslag til Inatsisartutbeslutning om, at Naalakkersuisut pålægges at fremlægge en redegørelse til FM 2020, som kategoriserer de lokale boligmarkeders potentiale, Nuuk undtaget, for at overgå til et mere markedsbaseret system for finansiering, handel og udlejning af boliger. Redegørelsen bedes ligeledes skitsere hvilke mulige tiltag, der kan iværksættes for at fremme denne udvikling.

Medlem af Inatsisartut Justus Hansen, Demokraterne

Afgivet til forslagens 2. behandling

Anlægsudvalget har under behandlingen bestået af:

Inatsisartutmedlem Anders Olsen, Siumut, formand

Inatsisartutmedlem Peter Olsen, IA, næstformand

Inatsisartutmedlem Bentiaaraq Ottosen, Atassut

Inatsisartutmedlem Justus Hansen, Demokraterne

Inatsisartutmedlem Pele Broberg, Parti Naleraq

Anlægsudvalget har efter 1. behandlingen 25. oktober gennemgået forslaget.

Forslagets indhold og formål

Det er forslagsstillers ønske at få undersøgt markederne for fast ejendom i hele landet, med undtagelse af hovedstaden.

1. behandling af forslaget i Inatsisartut

Der var generelt opbakning til forslaget, om end Naalakkersuisut udviste betænkelighed omkring, hvorvidt forslaget var præmaturo i forhold til de allerede vedtagne love på boligområdet implementering. Naalakkersuisut indstiller til forkastelse, men fremsætter selv følgende ændringsforslag:

”Naalakkersuisut pålægges i et særskilt boligpolitisk afsnit i politisk-økonomisk beretning senest til forårssamlingen 2020, at redegøre for, hvordan man bedst viderefører

bestræbelserne på at fremme en mere markedsbaseret finansiering af boligmarkedet på forskellige typer delmarked”.

Der var bred opbakning til at undersøge forholdene nærmere i Anlægsudvalget.

Forslagets økonomiske konsekvenser

Det fremgår af § 33, stk. 1, i Inatsisartuts forretningsorden, at de økonomiske og administrative konsekvenser ved realiseringen af beslutningsforslag skal beskrives i forslagens begrundelse.

Udvalget har noteret sig, at forslaget i overensstemmelse hermed angiver de økonomiske konsekvenser ved forslagens realisering således, at det må forventes omkostninger til gennemgang af datamateriale mv. i vidt omfang, hvorfor der estimeres samlede omkostninger på 700.000 kr.

Udvalget har ikke anledning til at antage anden vurdering.

Udvalgets behandling af forslaget

Udvalget har drøftet forslaget indgående over flere møder ligesom udvalget gennem mange år har arbejdet med forskellige problemstillinger med forbindelse til boligmarkedet generelt.

Udvalget har gennem forskellige besøg i udlandet på sine orienteringsrejser indhentet erfaringer, hvoraf her skal fremhæves erfaringer fra Skotland, Danmark, Færøerne og Island.

Skotland

Udvalget har i sin rejserapport fra møder i Skotland under sin orienteringsrejse i 2015 anført følgende om boligmarkedet:

Mortgage Guarantee

Denne støtteform fungerer som en ”forsikring” for långivere i form af sikkerhed for lånet ydet af regeringen. Simplificeret kan man sige, at regeringen kautionerer for en vis del af boliglånet.

Der er et loft på £250.000 på hvilke ejendomme, som kan købes. Der gives således ikke tilskud til ejendomme, der handles til en højere pris.

Som medejer skal staten godkende ønsker om udbygning, ombygninger mv. på de belånte huse.

Help to buy-scheme Scotland

Programmet er målrettet små- og mellemklasseindkomster.

Alle involverede aktører i markedet har medvirket i forbindelse med udarbejdelsen af lovgivningen som har været tilrettelagt som rammebetingelser,

hvor man skulle udfylde rammerne efter formålet. Dette har givet en betydelig smidighed i selve regeludarbejdelsesprocessen.

Af gode råd fremhæves det

- Hold det meget simpelt – folk læser ikke, hvad de modtager og skal skrive under på.
- Udarbejd klare dokumenter og gode vejledninger for alle aktører: banker, entreprenører, låntagere, långivere mfl.
- Hold dokumenter og vejledninger opdaterede
- Vær proaktiv
- Sørg for at have 2. prioritetspant, således det ikke er staten, som har interesse i eventuel tvangsauktion.
- Såfremt låntager efter en helt almindelig kreditvurdering anses at burde kunne optage lån på normale vilkår kan der ikke gives tilskud.

I forbindelse med belåninger af huse ser regnestykket således oftest sådan ud:

75 % lån fra banker og realkreditinstitutter (disse findes ikke, så det er tilsvarende finansieringsinstitutter)
20 % finansieres af det offentlige med rente og afdragsfri lån, hvor det offentlige til gengæld ejer 20 % af boligen og er med til at tage såvel risiko som gevinst i forbindelse en fremtidig handel med huset.
5% er boligejerens egen finansiering.

Der kan kun gives tilskud til nyopførte boliger med en pris på op til £ 250.000.

Lånet kan til enhver tid tilbagebetales og henstår rente og afdragsfrit.

Tilbagebetaling af rater sker på grundlag af en aktuel vurdering af ejendommen, såfremt tilbagebetalingen ikke sker i forbindelse med ejendomshandel.

Der henvises til <http://www.gov.scot/Topics/Built-Environment/Housing/BuyingSelling/help-to-buy>

Hjemløshed

Det er ved lov pålagt kommunerne, at sikre, at ingen er uønsket hjemløse. Der er afsat midler på diverse offentlige budgetter målrettet dette formål. Der er ligeledes lovhjemmel til at tvinge udlejere til at udleje tomme boliger til kommunen, til genhusning eller videreudlejning som fremlejemaal.

Danmark

Udvalget har holdt flere møder med boligforeninger, boligselskaber, Finans Danmark, som er realkreditsektorens brancheforening, mfl. med henblik på at orientere sig om markedet.

Markedet for fast ejendom, er præget af mange private parcelhuse samt en del private udlejningsejendomme, specielt i byerne. Ligeledes er der en betydelig mængde andelsboliger i forskellige former. Den helt store almene boligform er imidlertid de almene boligforeninger, hvor man melder sig ind i en forening, som så opfører, ejer og driver en ejendom og lejer boligerne ud til sine medlemmer.

Der sker en betydelig detaillovgivning, som udvalget bestemt ikke bifalder. Men markedet er også præget af transparens og sikring af de svageste medborgere og sikring af en vis minimumstandard i boligmassen.

Det bemærkes, at boligpolitikken er klart adskilt fra såvel social- som arbejdsmarkedspolitikken.

Færøerne

Udvalget har fra sine møder med Bustadir i Torshavn, som er Færøernes boligselskab, anført følgende i sin rejserapport:

Historik om Bustadir	
1964	Huslånefonden etableres
1964–1995	Fonden har en betydelig rolle i medfinansiering af ejerboliger
1980–2011	Enkelte forsøg på alternativt boligbyggeri, primært ejerboliger og beskyttede boliger som selvejende institutioner
2011	Huslånefonden får lov hjemmel til at finansiere, opføre, eje og administrere almene lejeboliger
2012	Fonden skifter navn til Bústaðir – Færøernes Boligselskab Medlem af Boligselskabernes Landsforening
2013	Boligpolitisk udmelding fra Landsstyret. Socialministeriet definerer boligpolitikken og Færøernes Boligselskab er det boligpolitiske redskab, der skal: <ul style="list-style-type: none">○ Virke for, at alle på Færøerne skal have mulighed for at få en passende bolig○ Sikre et fleksibelt og mangfoldigt udbud på boligmarkedet○ Støtte op omkring de klimapolitiske målsætninger
2013	Momsfritagelse for lejeboligbyggeri, billige grundstykker fra kommuner Der åbnes for medlemmer og 1600 meldte sig ind (p.t. 2.200 medlemmer, hvoraf $\frac{3}{4}$ ønsker Tórshavn og 200 bor i udlandet)
2018	250 lejemaal, fordelt: <ul style="list-style-type: none">○ 110 almene boliger○ 40 beskyttede boliger○ 80 studieboliger○ 20 ældrevenlige

- 150 boliger under opførelse
- 600–700 boliger på tegnebordet
- Hver femte bolig visiteres af de sociale myndigheder, udenom ventelisterne
- Oprindelig målsætning 500–700 boliger. Nu behov for 2.000+
- → befolkningstilvækst, centralisering, mobilitet, familiestørrelser, demografi
- Almene/offentlige udlejningsboliger i % af den samlede boligmasse:
 - FO: 2.000 = 10%
 - DK: 900.000 = 40%
 - GR:? = 80%?

Anlægsudvalget har her specielt bemærket, at finansieringen af husfonden og efter følgende boligselskabet til dels er sket gennem indskud af det Færøske Landsstyres fordringer på bevilligede lån.

Island

Udvalget havde under sit besøg i Island fornøjelsen af at modtage en gennemgang af en analyse af det Islandske boligmarked, samt forklaringer om tilskudsordninger til boligforeninger til at bygge lejeboliger. Udvalget har anført følgende i sin rejserapport:

”Boligsikring er så nyt som 1995.

Ambitionen er, og har altid været, at man ejer sin egen bolig.

”Arbejder boliger” er termen for billige boliger, som så også i udgangspunktet er private.

De helt billige boliger er opført med betydelige offentlige lån.

Fagbevægelsen har været en meget aktiv del af boligforsyningen.

Tilsvarende har der indgået en betydelig del pensionsmidler i opførelsen af boliger til deres medlemmer.

Der arbejdes nu i retning af samme model for almene boliger, som kendes var Færøerne, Norge og Danmark.

Der er en voksende interesse for at leje boliger. Det er en generel tendens i markedet.

Blot 5-6% af boligerne er kommunale, 70% ejes af en form for forening, 12 ejes af private investorer og resten er private i forskellige form.”

Som det vil fremgå af ovenstående er erfaringerne mange og mulighederne endnu større.

Der er heller ikke klart, at alle de forsøgte og ovenfor beskrevne modeller er modeller til efterfølgelse i Grønland, men de modeller der ses aktuelt er efter udvalgets opfattelse ikke, samlet set, hensigtsmæssige.

Grønland

Udvalget har sammenholdt den tidligere lovgivning på området med den nugældende og den foreslåede.

Det er udvalgets vurdering, på det grundlag, at de nuværende aktiviteter på boligområdet, som kaldes en boligreform, reelt ikke er en reform, men blot en naturlig tilpasning af uhensigtsmæssigheder.

Det er udvalgets opfattelse, at boligmarkedet i Nuuk er det mest hensigtsmæssige boligmarked af markederne i landet. Hovedstaden er således kendetegnet ved, at der reelt kan købes og sælges fast ejendom til nogenlunde stabile priser. Markedet savner dog vedvarende byggeri, hvis der skal opstå en reel balance mellem udbud og efterspørgsel.

Tilsvarende savner det private udlejningsmarked volumen og er præget af konkurrence fra uforholdsmæssigt billige offentlige og semi-offentlige udlejningsboliger. Udvalget vil således også gerne have Nuuk med i en kommende redegørelse.

Der er enighed i udvalget om, at boligen skal være centrum for familien og skabe rammerne for det gode liv.

Der blev videre givet udtryk for, at der visse steder og blandt medlemmer af befolkningen kan være behov for motiverende tiltag, så borgerne selv har fokus på egen bolig frem for forbrug og varige forbrugsgoder etc.

Under udvalgets drøftelser blev det ligeledes drøftet, om man kunne overveje at overdrage selvstyrets boliger til de borgere der bor i dem. Ikke nødvendigvis som en direkte overdragelse til den enkelte beboer, men måske i form af overdragelse til en andelsboligforening eller en boligforening efter samme model som det ses i bl.a. Færøerne. Naturligvis tilpasset vores egne

forhold.

Udvalget har i den forbindelse betonet, at det efter udvalgets opfattelse ikke vil løse problemerne i boligsektoren og på boligmarkedet at overdrage de selvstyrejede boliger til kommunerne.

Det er Anlægsudvalgets opfattelse, at en overdragelse af de selvstyrejede boliger til kommunerne nærmere vil forstærke problemstillingen, men nu i kommunalt regi.

Udvalgets indstillinger

Et enigt Anlægsudvalg indstiller til forkastelse af det oprindelige forslag samt forkastelse af Naalakkersuisuts ændringsforslag og følgende ændringsforslag til vedtagelse:

”Forslag til Inatsisartutbeslutning om, at Naalakkersuisut pålægges at fremlægge en redegørelse til FM 2020, som beskriver og analyserer markedet for fast ejendom i forhold til en normaltilstand. Herunder kommer med anbefalinger til, hvorledes man i en samlet boligpakke vil kunne skabe mere transparente og markedsbaserede markeder for finansiering, handel og udlejning af boliger. Redegørelsen skal ligeledes konkret beskrive hvilke mulige tiltag, der kan iværksættes for at fremme den udvikling.”

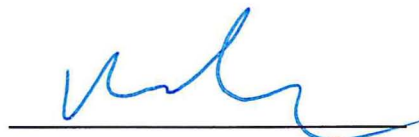
Med disse bemærkninger og med den i betænkningen anførte forståelse skal udvalget overgive forslaget til 2. behandling.



Bentiarq Ottosen



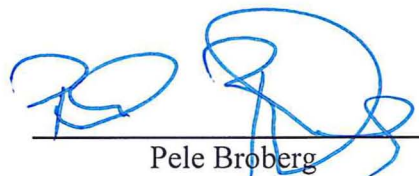
Anders Olsen, Formand



Peter Olsen, næstformand



Justus Hansen



Pele Brøberg