

## BETÆNKNING

### Afgivet af Anlægsudvalget

#### vedrørende

#### **Forslag til: Inatsisartutlov nr. xx af xx. xxx 2017 om boligfinansiering.**

*(Naalakkersuisoq for Kommuner, Bygder, Yderdistrikter, Infrastruktur og Boliger)*

Uunga siunnersuut: Illuliortiternernut aningaasalersuineq pillugu Inatsisartut inatsisaat nr. xx, xx. xxx 2017-imeersoq.

#### **Afgivet til forslagens 2. behandling**

Udvalget har under behandlingen bestået af:

Inatsisartutmedlem Bendt B. Kristiansen, Inuit Ataqatigiit, formand

Inatsisartutmedlem Jens-Erik Kirkegaard, Siumut, næstformand

Inatsisartutmedlem Pitsi Høegh, Siumut

Inatsisartutmedlem Jess Svane, Siumut

Inatsisartutmedlem Villy Olsvig, Inuit Ataqatigiit

Udvalget har efter 1. behandlingen 5. oktober under EM2017 gennemgået forslaget.

#### **1. Forslagets indhold og formål**

Lovforslaget er en ny og opdateret boligfinansieringslov. Lovforslaget tilgodeser de mindre steder i landet i højere grad end tidligere lovgivning ved differentierede lånegrænser afhængig af bosted. Videre indføres ejerskifteafdrag som en nyordning. Dertil arbejdes der i retning af og yderligere normalisering af markedet for fast ejendom i Nuuk. Endelig overføres den parallelle administration af låneforholdene fra Naalakkersuisut til kommunerne.

#### **2. 1. behandling af forslaget i Inatsisartut**

Forslaget modtog generel opbakning. Der var dog enkelte spørgsmål til lovforslagets implementering, som ønskes gennemgået i Anlægsudvalget.

### 3. Høringssvar

De afgivne høringssvar er vedlagt lovforslaget, hvilket er i overensstemmelse med formkravene opstillet af Inatsisartuts Formandskab.

Udvalget konstaterer, at følgende er blevet opfordret til at afgive høringssvar:

Formandens Departement, Departementet for Natur og Miljø, Departementet for Finans og Skatter, Råstofdepartementet, Departementet for Fiskeri og Fangst, Departementet for Erhverv, Arbejdsmarked, Handel og Energi, Departementet for Sociale Anliggender, Familie, Ligestilling og Justitsvæsen, Departementet for Sundhed samt Nordisk Samarbejde, Departementet for Uddannelse, Kultur, Forskning og Kirke, Departementet for Selvstændighed, Udenrigsanliggender og Landbrug, A/S Boligselskabet INI, Iserit A/S, Agerskov Consulting ApS, Lynges Bolig & Erhverv, Grønlands Ejendoms kontor, Igdlo ApS, Netbolig.gl, LM ejendomme, KANUKOKA, Qaasuitsup Kommunia, Qeqqata Kommunia, Kommuneqarfik Sermersooq, Kommune Kujalleq, KANUNUPE, SIK (Sulinermik Inuussutissarsiuqartut Kattuffiat), Grønlands Erhverv (GE), Peqqinnissaq Pillugu Kattuffiit (PPK), Nunatsinni Perorsaat Kattuffiat (NPK), Atorfillit Kattuffiat (AK), IMAK (Ilinniartitsisut Meeqqat Atuarfianeersut Kattuffiat), Akademikernes Sammenslutning i Grønland (ASG), Mittarfeqarfiit A/S [A/S?!], Nukissiorfiit A/S [A/S ?!], Asiaq, Rigsombudsmanden i Grønland, Politimesterembedet i Grønland, Grønlands Landsret, Grønlandsbanken, Danske bank, Banknordik, BRFKredit, DLRkredit A/S, Nykredit, Finanstilsynet.

Derudover blev forslaget 11. maj 2017 offentliggjort på høringsportalen på [www.naalakkersuisut.gl](http://www.naalakkersuisut.gl) med høringsfrist den 13. juni 2017.

Udvalget anerkender den brede kreds af interessenter, som er blevet hørt direkte. Udvalget savner dog, at landets revisorer er blevet hørt, hvorfor udvalget selv har taget forbindelse med et af landets revisionskontorer. Resultatet af dette møde omtales nedenfor.

### 4. Deputationer

Deputationer fra følgende organisationer, selskaber og foreninger har haft foretræde for udvalget: Grønlandsbanken A/S, Grønlands Revisionskontor A/S og Kommuneqafik Sermersooq.

#### Foretræde med Grønlands Revisionskontor A/S

Den 12. oktober afholdtes foretræde med statsautoriseret revisor Knud Østergaard. Udvalget havde initieret mødet, da det er udvalgets opfattelse, at det var helt centralt, at mindst en repræsentativ aktør fra revisionsbranchen blev hørt i forbindelse med lovgivningsprocessen.

Udvalget er bekendt med, at netop Knud Østergaard anses som den revisor, der underskriver flest regnskaber for andelsboligforeninger under den nuværende ordning.

Det bemærkes i relation til nærværende lovforslag, at lovforslaget skal ses i sammenhæng med det fremsatte lovforslag om andelsboliger. Det er revisionskontorets vurdering, at de to lovforslag vil have en positiv effekt på udviklingen henimod et normaliseret og frit boligmarked.

#### Foretræde med Grønlandsbanken A/S

Den 17. oktober afholdtes foretræde med John Jakobsen, der er vicedirektør i Grønlandsbanken A/S. På mødet blev både nærværende lovforslaget samt lovforslaget vedrørende andelsboliger (EM2017/104) drøftet.

Det er bankens vurdering, at boligmarkederne i landet er meget forskellige. Specielt gør det sig gældende, at markedet i Nuuk nærmer sig en normaltilstand. Sisimiut og Ilulissat er voksende markeder, som fortsat har behov for understøttelse, mens boligmarkedet i Qaqortoq fortsat er usikkert. I resten af landet er markedet i det store hele ikke-eksisterende.

I dette lys kan der således godt, fra bankens synsvinkel, være samfundsmæssig fornuft i at afvikle støtteordningerne i Nuuk, da markedet i høj grad er selvhjulpet. Derimod er det samtidig vurderingen, at markederne langs kysten ikke ændres med de to fremlagte forslag, da der reelt ikke er købere til de ejendomme, der udbydes.

Banken stiller sig ligeledes positiv overfor den foreslåede mulighed for at afvikle boliglån gennem førtidsindfrielse til en attraktiv kurs.

Rent teknisk bemærkes det, at det ikke burde være nødvendigt med et lovfæstet vilkår om forfald af lån, ved manglende vedligeholdelse. Dette er allerede tilsikret gennem de private långiveres vilkår som, jf. også intentionerne i forslaget, stilles bedre i den prioritetsmæssige rækkefølge. [Hvilket så måske netop igen kan være begrundelsen for at de er der. Udvalgets overvejelse.]

Det er Grønlandsbankens vurdering, at ejendomme i Nuuk ikke vil falde nævneværdigt i pris Nuuk, når de nye lavere procentsatser træder i kraft og lånene endeligt udfases.

Omkring lån, der er sikret ved fast ejendom på kysten, så er det rigtig usikkert om der dels er et marked når eventuel forfalden gæld skal inddrives. Men der er også et praktisk problem, som man som långiver må forholde sig til: hvem skal passe på pantet, indtil ejendommen er solgt?

Foretræde med Kommuneqafik Sermersooq

Den 20. oktober afholdtes foretræde med kommunaldirektør Lars Møller-Sørensen m.fl. fra Kommuneqafik Sermersooq.

Det er kommunens vurdering, at der for Kommuneqafik Sermersooq er både fordele og ulemper ved de to fremlagte lovforslag. Den samlede vurdering er, at eventuelle skadevirkninger af udfasningen af 20/20/60 lånene i Nuuk opvejes af fordele for resten af kommunens bosteder, hvor der opstår nye lånemuligheder.

Specielt for Nuuk, er det vurderingen, at der også vil blive bygget private boliger uden de store offentlige tilskud. Det er videre vurderingen at andelsboligerne for Nuuks vedkommende undergår en renæssance, som forventes at fortsætte med de nye lovmæssige tiltag.

Det vurderes endvidere, at være en fordel for byudviklingen i Nuuk, at der ikke længere vil skulle søges om støtte til det samme boligprojekt fra forskellige indbyrdes afhængige steder.

Det har tidligere haft den effekt, at en budgetkonto kan være opbrugt før den anden, hvorved støttetilsagn og byggeprojekter unødigt er blevet forsinket.

Endeligt er det vurderingen, at boligforsalget styrkes og kan bidrage positivt til vækst i såvel Paamiut som Tasiilaq, der ellers er under kraftig nedslidning.

Kommunen forventer, på baggrund af deres drøftelser med henholdsvis banker og realkreditinstitutter, at de vil være indstillet på at udfylde eventuelle finansieringsrum, der måtte opstå.

Tilsvarende forventes det, at priserne på allerede opførte ejendomme med det nuværende marked, vil kunne holde priserne i fremtiden med de nye låneordninger. Kommunen henviste i den forbindelse til ejendomsmægler Larsearaq Chemnitz, der i Sermitsiaq er citeret for, at de offentlige lån alene er en faktor, som er medvirkende til prisfastsættelsen sammen med f.eks. rentefradrag i skatten, beliggenhed på ejendommen samt markedsmekanismer som udbud og efterspørgsel m.fl.

Afslutningsvist henledte de kommunale repræsentanter opmærksomheden på, at der gennem de seneste 5 år har været anvendt ca. 2/3 af de offentlige lån i Nuuk, og at disse lån har været rent efterspørgselsbaserede. Der er bekymring om, hvorvidt en fremtidig fordeling af midlerne fortsat baseres på borgernes efterspørgsel eller om andre politiske hensyn vil blive taget.

### Kommuneqarfik Sermersooq

Den 27. oktober mødtes udvalget igen med Kommuneqarfik Sermersooq. Denne gang repræsenteret ved blandt andre Borgmester Asii Chemnitz Narup, kommunaldirektør Lars Møller-Sørensen og byplanchef Bilo Høegh Stigsen samt adm. direktør for Nuuk City Development Jens B. Frederiksen.

Under dette møde, som primært omhandlede den planlagte håndtering af væksten i Nuuk, blev spørgsmålene om privates lånefinansiering ligeledes drøftet.

Det blev fremhævet, at der i Nuuk aktuelt er boligventelister på 15-20 år for almindelige boliger mod 6-12 måneder i f.eks. Sisimiut. Den vedvarende vækst i befolkningstallet presser den kommunale planlægning og forvaltning. Det pres føler man sig meget alene med at skulle håndtere og man vil meget gerne samarbejde med Naalakkarsuisut om løsningsmodeller for fremtidens vækst.

### **5. Lovteknisk gennemgang**

Udvalget har, i forbindelse med behandling af forslaget, anmodet medlemmet af Naalakkarsuisut for boliger mv. om en teknisk gennemgang af lovforslaget.

Den 13. oktober afholdtes en lovteknisk gennemgang, hvor udvalget fik mulighed for at sætte sig mere generelt ind i lovgivningen på boligområdet.

Til den lovtekniske gennemgang deltog også partier og en løsgænger, som ellers ikke er repræsenteret i Anlægsudvalget.

Følgende blev specielt fremhævet:

- Midler til udlån udlægges til kommunerne, så borgerne kun skal søge og optage lån ét sted.
- Beløbene bliver geografisk bestemt, under hensyntagen til, hvor der kan opnås realkredit- og banklån. Dermed tilgodeses lav- og mellemindkomstgrupperne i de mindre byer.
- Udlån til boligbyggeri i Nuuk aftrappes over tid til et lavere niveau end i dag.
- Udlån til reovering af huse, ejet af pensionister og førtidspensionister tilgodeses.
- Der indføres et fast beløb, som skal betales ved ejerskifte – det imødekommer spekulation og letter finansieringen for de kommende ejere – særligt hvis boligen handles flere gange.
- Låntagerne gives mulighed for indfrielse af deres lån før tid, til et beløb, hvor lånet er korrigeret til nutidsværdi.

- Forenklet sagsbehandling – kun et sted at henvende sig til
- Differentiering af lånebeløb, hvor lånet er afhængig af de enkelte lokaliteter
- Større lån til pensionister til finansiering af istandsættelse af eksisterende boliger
- Attraktivt at tilbagebetale lån før tid

## 6. Udvalgets behandling af forslaget

Udvalget har gennemgået forslaget og drøftet det indgående med såvel den ansvarlige Naalakkersuisoq samt eksterne interessenter.

Udvalget finder samlet, at moderniseringen af låneformen er hensigtsmæssig. I den forbindelse lægger udvalget vægt på følgende forhold:

- Normalisering af boligmarkedet i Nuuk
- Mulighed for førindfrielse af lån
- Ejerskifteafdrag på 15 % af lånets hovedstol
- Mulighed for forbedrings-, istandsættelses- og udvidelseslån til pensionister
- Afslag på lån pga. Forfalden gæld til det offentlige
- Forenkling af ansøgningsprocedure med et "one door" princip.

Udvalget har yderligere drøftet, hvorledes økonomien må forventes at hænge sammen i forhold til tidligere anvendelse af de afsatte rammebeløb. Udvalget har i den forbindelse bemærket, at de økonomiske tilsagn har været meget varierende over tid. Men som et gennemsnit har der været anvendt godt 30 mio. kr. af landskassens midler til hhv. 20/20/60-ordningen, andelsboliger samt renoveringslån mv. om året gennem de seneste 5 år.

Når der således i fremtiden søges afsat 35 mio. kr. årligt findes dette beløb umiddelbart passende.

Imidlertid viser det sig, at anvendelsen af midler er uhyre differentieret og varierer i betydeligt omfang fra kommune til kommune.

Med udgangspunkt i Landsplanredegørelse 2017, som aktuelt er i høring, har Anlægsudvalget på grundlag af data i figur 1.6, udarbejdet nedenstående skema som vedrører perioden 2014-2016 og indeholder tilsagn til støtte til privat boligbyggeri:

Mio.kr./sted	Avannaata	Qeqertalik	Qeqqata	Sermersooq	Kujalleq	Sum
	815	4.166	29.312	61.201	2.630	98.125

Det ses her, at anvendelsen af midlerne har fordelt sig således, at borgere i Qeqqata kommunia har gældsats sig for ca. 3/10 af midlerne mod 6/10 af midlerne er lånt i Sermersooq. Resten af landet har lånt ca. 1/10 af midlerne.

Udvalget bemærker, at såfremt midlerne fordeles, som det ellers sker over bloktilskuddet, kan det forventes, at Sermersooq vil modtage ca. 1/3 af de afsatte 35 mio. kr. og dermed knapt 12 mio. kr./år. Anvendes samme regnemodel som ved overdragelse af administration og sagsbehandling af kommunale byggesæt, multifunktionshuse og medbyggerhuse, vil Kommuneqafik Sermersooq alene modtage 1/5 af den samlede sum. Disse tal står i stærkt misforhold til dels den nuværende fordeling og dels i forhold til de behov, der reelt er for tag over hovedet for vore medborgere.

Endvidere bemærker udvalget, at kommunerne allerede har modtaget midlerne fra boligprogrammet for bygder og yderdistrikter, uden nærmere politisk drøftelse udover finanslovsforhandlingerne. Men denne overdragelse af midlerne anses ikke umiddelbart at kunne læses i antallet af bevilligede huse på kysten. Udvalget har i den forbindelse fået oplyst fra A/S INI, at ingen af kommunerne har rettet henvendelse vedr. administrationen og udmøntningen af de godt 25 mio. kr. der tilførtes kommunerne til netop dette område for 2017 i forbindelse med strukturreformens implementering. Dette til trods for Naalakkersuisuts direkte opfordring om at kontakte A/S INI i Vejledninger vedr. administration og sagsbehandling af kommunale byggesæt, multifunktionshuse og medbyggerhuse, som dateret 13. december 2016.

Med de nye lånemuligheder åbnes der op for en lavere offentlig belåningsprocent på 30 %. Videre hæves beløbsgrænsen for de offentlige lån fra 0,588 mio. kr. til maksimalt 0,88 mio. kr. Udvalget finder de nye tal interessante og vurderinger det hensigtsmæssigt med forskellige lånemuligheder. Imidlertid betyder disse nye grænser også, at de enkelte kommunekasser hurtigt bliver tømte.

De nye lånegrænser og betyder, at kommunerne bliver yderligere eksponeret overfor risikobetonede lån. Anlægsudvalget vil således advare mod at kommunerne går til grænsen om man så må sige.

Anlægsudvalget er på dette grundlag bekymret for yderligere uddelegering af ansvaret for boligbyggeri, men konstaterer samtidigt, at kommunerne ikke deler eller giver udtryk for denne bekymring for kommunernes borgere.

Udvalget har bemærket og værdsætter den gode dialog, der har været med departementet for boliger mv. undervejs i processen op mod udarbejdelse af nærværende betænkning. Således sætter udvalget stor pris på den imødekommenhed og lydhørhed, der har været overfor udvalgets ønsker.

## **7. Forslagets økonomiske konsekvenser**

De økonomiske konsekvenser ved forslagets realisering er beskrevet under forslagets almindelige bemærkninger. Det er her anført, at der ikke med nærværende forslag er tilsigtet nogen umiddelbar besparelse for Grønlands Selvstyre.

#### Selvstyret og kommunerne

”De midler, der hidtil er afsat til Grønlands Selvstyres udlån til opførelse af nye boliger under den hidtidige 20/20/60-ordning, vil i sagens natur ikke blive videreført på Finansloven for 2018.

Der vil i forbindelse med overdragelse af opgaven til kommunerne ske en forhøjelse af bloktilskuddet til kommunerne. Kommunerne får således både overdraget det administrative og det finansielle ansvar i forbindelse med lån til finansiering af nye boliger.

Forslaget indebærer, at størrelsen på lån til finansiering af opførelse af nye andelsboliger er geografisk forskelligt. For Kommuneqarfik Sermersooq vil der alt andet lige over en årrække blive realiseret besparelser på udgifterne til lån til finansiering af opførelse af nye boliger i Nuuk. Modsat kan der realiseres forøgede udgifter i Tasiilaq, Paamiut, Ittoqqortoormiit og bygder.

For kommunerne under et vil forslaget i princippet være økonomisk neutralt. Kommunerne afsætter på de kommunale budgetter midler til lån til finansiering af opførelse af nye boliger. Det vil tilsvarende være kommunerne alene, der fremover varetager prioriteringen af de offentlige lån til boligfinansiering.

Kommunerne vil som hidtil forestå sagsbehandlingen af ansøgninger om lån til finansiering af opførelse af nye boliger.

Grønlands Selvstyre vil ikke skulle behandle nye sager om lån til finansiering af opførelse af nye boliger. Over tid vil administrationen af bestående lån kunne indskrænkes i takt med afvikling og indfrielse.

Forslagets § 37 om adgangen til førtidig indfrielse til nutidsværdi af eksisterende lån vil kunne tilføre de offentlige kasser et vist provenu på et tidligere tidspunkt en budgetteret. Det er ikke tidligere åbnet for førtidig indfrielse af offentlige lån til nutidsværdi. Det er ikke på det foreliggende grundlag muligt at estimere hvor mange låntagere, der vil benytte sig af muligheden.”

#### Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet

”Overordnet set forventes forslaget ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.



Ændring af grænserne for lån til finansiering af opførelse af nye boliger har til formål at forbedre rammerne for byggeriet af nye boliger i en række byer og bygder og samtidig normalisere finansieringen af byggeri af boliger i Nuuk.

Den ændrede finansiering kan muligvis få betydning for byggeaktiviteten i Nuuk i en overgangsperiode. Grønlandsbanken A/S og BankNordik har dog vurderet, at der fortsat vil kunne opnås realkreditfinansiering til opførelse af nye boliger i Nuuk også ved nedtrapning og udfasning af de offentlige lån. Grønlandsbanken A/S og BankNordik har vurderet, at der også ved de foreslåede lånevilkår vil være grundlag for fortsat opførelse af nye boliger i Nuuk.

Forslaget indebærer, at der alene skal indgives ansøgning om lån til opførelse af nye boliger hos de enkelte kommunalbestyrelser. Tilsvarende vil anmodning om udbetaling af lån alene skulle fremsendes til kommunalbestyrelsen. For erhvervslivet – private bygherrer - kan det indebære en mindre administrativ lettelse.”

### Opsamling

Det er under forslagens almindelige bemærkninger angivet, at der ikke er økonomiske konsekvenser for Landskassen ved tiltrædelse af forslaget, og at forslaget dermed er budgetneutralt. Udvalget finder på det foreliggende grundlag ikke anledning en anden vurdering. Udvalget har således tillid til, at Naalakkersuisut har undersøgt dette spørgsmål grundigt, og at ingen yderligere mulige afledte økonomiske konsekvenser vil kunne forekomme ud over det ovenfor gengivne. Skulle forslaget mod forventning alligevel vise sig at medføre yderligere udgifter for de offentlige kasser, vil disse udgifter skulle afholdes indenfor de i forvejen afsatte bevillinger.

## **8. Udvalgets indstillinger**

### **Et enigt i udvalg skal om forslaget bemærke:**

- Udvalget forudsætter, at udmøntningen af midler til boligfinansiering og andelsboliger i kommunerne, vil blive indarbejdet på hovedkonto 20.05.20 Bloktilskud til kommunerne, og
- At de overførte midler bliver ”låst”, således at midlerne kun kan anvendes til boligformål inden for: udlån, anlæg og reovering, og
- At der allerede er en fordelingsnøgle for midler til administration og sagsbehandling af kommunale byggesæt, multifunktionshuse og medbyggerhuse, der tilgodeser de mindre befolkede områder og
- At der udarbejdes en ny fordelingsnøgle, som sikrer, at byer i vækst ikke bliver bremset af den kommende fordeling af midlerne.

**Et enigt udvalg indstiller** på denne baggrund det fremsatte forslag til **vedtagelse**.

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

---

Bendt B. Kristiansen,  
Formand

---

Jens-Erik Kirkegaard,  
Næstformand

---

Pitsi Høegh

---

Jess Svane

---

Villy Olsvig