

BETÆNKNING**Afgivet af Anlægs- og Miljøudvalget****vedrørende**

Forslag til Inatsisartutbeslutning om, at Naalakkersuisut senest til FM 2013 pålægges at fremsætte et ændringsforslag til Landstingsforordning nr. 12 af 19. november 2007 om overtagelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig. Således at salgsprisen for en lejebolig, der ønskes overtaget ikke fastsættes på baggrund af markedsværdien men alene fastsættes på baggrund af en teknisk-økonomisk vurdering af boligens værdi.

(Medlemmer af Inatsisartut Malik Berthelsen & Kim Kielsen, Siumut)

Afgivet til forslagets 2. behandling

Udvalget har under behandlingen senest bestået af:

Inatsisartutmedlem Juliane Henningsen, Inuit Ataqatigiit, formand

Inatsisartutmedlem, Andreas Uldum, Demokraterne, næstformand

Inatsisartutmedlem Storm Ludvigsen, Inuit Ataqatigiit

Inatsisartutmedlem Knud Fleischer, Kattusseqatigiit Partiiat

Inatsisartutmedlem Malik Berthelsen, Siumut

Inatsisartutmedlem Anders Olsen, Siumut

Inatsisartutmedlem Kim Kielsen, Siumut

Udvalget har efter 1. behandlingen den 9. oktober under EM2012 gennemgået forslaget.

1. Forslagets indhold og formål

Forslagsstillernes hensigt med nærværende forslag er at fremme en ændring af Landstingsforordning nr. 12 af 19. november 2007 om overtagelse af hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller lejeboliger, således at salgsprisen bliver fastsat efter en teknisk-økonomisk vurdering i stedet for til markedsværdien. Forslagsstillerne ønsker dermed, at salgsprisen for en lejebolig, der overtages, alene vurderes ud fra boligens stand, og at der ikke tages hensyn til herlighedsværdien og udsigt o.l. Det er således forslagsstillernes forståelse, at priserne på de offentlige ejendomme er sat kunstigt høje pga. den store efterspørgsel på boliger. Ved at salgsprisen vil blive vurderet alene efter

en teknisk-økonomisk værdi, formodes det, at en større del af befolkningen har råd til at overtage selvstyrets og kommunernes udlejningsejendomme, end det i dag er tilfældet.

2. Forslagets 1. behandling i Inatsisartut

Siumut kunne tilslutte sig forslaget i den foreliggende form, idet partiet ikke fandt det hensigtsmæssigt, at priserne på de offentlige ejendomme er blevet sat kunstigt høje pga. den store efterspørgsel på boliger, og mange lejere som følge heraf ikke har råd til at overtage deres bolig.

Inuit Ataqatigiit var enige med forslagsstillerne i, at ændringen af landstingsforordningen i 2007 har medført, at der i Nuuk er opnået salgspriser for aldrende lejligheder, der langt har oversteget, hvad lejligheden er værd efter en teknisk-økonomisk vurdering. Partiet ønskede dog afklaret, hvilke konsekvenser forslagets realisering vil få for nuværende boligejere og indstillede på den baggrund, at forslaget blev henvist til udvalgsbehandling inden 2. behandlingen.

Kattusseqatigiit Partiiat tilkendegav, at partiet havde en politisk målsætning om, at der skal gives bedre mulighed for, at flere lejere kan blive boligejere. Partiet ønskede, at forslaget blev henvist til udvalgsbehandling inden 2. behandlingen.

Demokraterne fandt, at det samfundsmæssigt, er det bedste, at bolighandlen sker på frie og konkurrencemæssige vilkår, hvilket vil sige markedsprisen. Demokraterne kunne på den baggrund ikke tilslutte sig forslaget.

Naalakkersuisut indstillede forslaget til forkastelse, idet Naalakkersuisut var bekymret for, at salg, der alene bygger på en teknisk-økonomisk vurdering, kan påvirke boligmarkedet i negativ retning, og borgerne, der har købt boliger til markedsprisen, vil have meget svært ved at sælge deres boliger, hvis det offentlige udbyder boliger langt billigere. Naalakkersuisut ønskede derfor at fastholde de gældende regler, hvor det er de frie markeds kræfter, som fastsætter prisen.

3. Udvalgets behandling af forslaget

Indledningsvis skal udvalget bemærke, at forslagsstillerne anfører i deres beslutningsforslag, at forslaget ikke har til formål kun at sikre lejere i større byer en billigere adgang til at købe deres lejeboliger. Forslagsstillerne henviser i den forbindelse til § 8, stk. 5, i Landstingsforordning nr. 6 af 15. april 2003. Bestemmelsen har følgende ordlyd: *"Landsstyret kan beslutte, et en ejendom kan sælges til en anden og lavere pris end den, der er fastsat i stk. 2, såfremt markedsforholdene tilsiger dette"*. Bestemmelsen er en ændring af den daværende Landstingsforordning nr. 5 af 21. maj 2002 om omdannelse af Hjemmestyrets og Kommunernes udlejningsboliger til ejerboliger. Denne landstingsforordning blev ophævet ved den gældende Landstingsforordning nr. 12 af 19. november 2007 om overtagelse af

Hjemmestyrets og Kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig jf. § 17, stk. 2. Såfremt nærværende beslutningsforslag vedtages, vil det dermed betyde, at salgsprisen for en lejebolig, der ønskes overtaget, altid vil blive fastsat på baggrund af en teknisk-økonomisk vurdering.

3.1 Definition af den teknisk-økonomiske værdi og markedsværdien

I *Redegørelse om Landstingsforordning om omdannelse af Hjemmestyrets og Kommunernes udlejningsboliger til ejerboliger - "Lejer til ejer ordningen"* defineres henholdsvis den teknisk-økonomiske værdi og markedsværdien som følgende:

Teknisk- Økonomisk værdi. Svarer til boligens genanskaffelsespris. Vurderingssummen, som fremkommer, er ikke en salgs- eller købspris, men alene en fastsættelse af en bygnings værdi ud fra dens alder og fysiske tilstand. En bygnings teknisk- økonomisk værdi bestemmes som: genanskaffelsesprisen, fratrukket manglende vedligeholdelse og afskrivninger. Forhold som beliggenhed, herlighed, eller markedsforhold og boligknapthed har ingen indflydelse på den tekniskøkonomis værdi. Er en bygning under 50 år, forudsættes den at have en total levetid på 75 år. Er en bygning over 50 år, fastsættes den totale restlevetid ud fra en konkret vurdering, hvor den almindelige vedligeholdelsestilstand og evt. gennemførte hovedreoveringer tages i betragtning.

Markedsværdi. Svarer til den pris, som boligen, som den ser ud i dag, vil kunne handles for i frihandel under forudsætning af, at boligen er ubeboet. Markedsprisen kan være lavere end den teknisk- økonomiske værdi, den kan være på niveau med teknisk- økonomiske værdi eller den kan være højere end den teknisk- økonomiske værdi. F.eks. er

- en boligs markedsværdi i Nanortalik lavere end den teknisk- økonomiske værdi,
- en boligs markedsværdi i Qaqortoq på niveau med den teknisk- økonomiske værdi, og
- en boligs markedsværdi i Nuuk højere end den teknisk- økonomiske værdi.

Herlighedsværdi, er en del af markedsværdien og udgør den overpris eller merpris som f.eks. boligens beliggenhed eller udsigten fra boligen repræsenterer. Herlighed er en subjektiv og meget personlig individuel vurdering. Nogle sætter stor pris på at bo et bestemt sted, dvs. i et kvarter, hvor f.eks. nogle bestemte personer bor. Andre sætter særdeles stor pris på den udsigt, der er fra boligen, og om den placeret i umiddelbar tilknytning til naturen. Manglende herlighed, kan naturligvis også have indflydelse på prisen. Endvidere kan bortfald af herlighed have indflydelse på prisen. Således kan f.eks. et stort nybyggeri, der eksempelvis medfører øget trafik, øget støj, eller som skygger på udsigten fra boligen medføre, at den falder i markedsværdi.

Det er således væsentligt at lægge mærke til, at en teknisk-økonomisk vurdering ikke per definition altid er den billigste vurdering. Det skal i øvrigt tilføjes, at efter gældende regler, antager selvstyret eller kommunen en uafhængig sagkyndig, der opgør markedsværdien jf.

Landstingsforordning nr. 12 af 19. november 2007 om overtagelse af Hjemmestyrets og Kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig.

3.2 Høring

Udvalget har i forbindelse med udvalgsbehandlingen besluttet at foretage en skriftlig høring over beslutningsforslaget. Udvalget har endvidere anmodet høringsparterne om at fremkomme med deres bemærkninger til prisudvikling for det offentlig og private boligmarked. Det blev vurderet i udvalget, at en høringsperiode på 2 uger var tilstrækkelig for høringsparterne til at fremkomme med deres bemærkninger. Høringssvar indkommet efter fristdagen er dog medtaget i udvalgets behandling. Høringsskrivelsen og høringssvar vedlægges nærværende betænkning som **bilag 1**.

Følgende høringsparter er blevet hørt over beslutningsforslaget: KANUKOKA, kommunerne, Sulinermik Inuussutissarsiuqartut Kattuffiat/SIK, Sulisitsitut/Grønlands arbejdsgiverforening, Grønlandsbanken, BANKNORDIK, NUNA-advokater, Advokatfirmaet Malling & Hansen Damm, Grønlands Revisionskontor, Deloitte, Ineqarneq pillugu maalaarnissamut ataatsimiisitaliaq/Boligklagenævnet, Nykredit, INI A/S, Iserit A/S, Nykredit, DLR kredit, Totalkredit, Grønlands Ejendomskontor, Ejendomskontoret Igdlo.

Udvalget har modtaget høringssvar fra Grønlandsbanken, Sulisitsitut/Grønlands arbejdsgiverforening, INI A/S, Iserit A/S, Nykredit, DRL Kredit, Qeqqata Kommunian samt Grønlands Ejendomskontor.

Udvalget skal i det følgende fremhæve de mest centrale problemstillinger, der anføres af høringsparterne.

Grønlandsbanken:

Grønlandsbanken har i deres høringssvar forholdt sig til en lang række konsekvenser ved forslaget. Dette drejer sig om konsekvenser for de nuværende boligejere, konsekvenser for finansieringskilder, sociale og samfundsmæssige aspekter samt aspekter ved ny opførelser af boliger.

Grønlandsbanken anfører bl.a. følgende:

"Konsekvenser for nuværende boligejere

Boligejere der har købt under den nugældende lovgivning, vil kunne opleve, især i de større byer, at markedsværdien af deres bolig vil falde. Dette vil sandsynligvis medføre, at en række huskøbere bliver teknisk insolvente. Teknisk insolvens vil medføre en de facto stavnsbinding af boligejerne og risiko for økonomisk tab. Endvidere vil ændringer rammevilkårene for boligkøb ikke nødvendigvis, som anført i forslaget, få flere til at overtage egen bolig, men tværtimod skabe fornyet usikkerhed ved at købe egen bolig. I det omfang pludselige politiske ændringsforslag kan fjerne betydelige værdier af boligens værdi vil dette være et usikkerhedsmoment, der kan afholde private købere fra enten at gå fra lejer til ejer eller i øvrigt købe private boliger. Det skal bemærkes at forslaget vil kunne påvirke markedsværdien på samtlige private boliger og ikke kun boliger omfattet af lejer til ejer ordningen.

...

Konsekvenser for finansieringskilder

Det er væsentlig for GrønlandsBANKEN at pointere, at pludselige ændringer af rammevilkårene for boligfinansiering i Grønland vil skabe usikkerhed hos de finansieringskilder (realkreditinstitutter og pengeinstitutter), der finansierer størstedelen af det private boligmarked i Grønland. Det kan betyde at finansieringskilderne vil stoppe eller neddrøse finansieringen i Grønland eller blive mere restriktive med hensyn til finansieringen i Grønland. Dette vil sætte boligmarkedet i Grønland, især i de større byer, i stå.

.....

Sociale og samfundsmæssige aspekter af lovforslaget

Forslagets negative sociale og samfundsmæssige aspekter er måske det punkt, der gør ændringsforslaget allermost problematisk. En ændring af den nugældende ejer til lejer ordning vil ikke hjælpe samfundets svageste. Tværtimod vil det give dem, der kan egenfinansiere deres egen bolig en billigere bolig i forhold til hvad de skulle betale ved en almindelig prisfastsættelse på markedsvilkår. Dette forhold er efterhånden meget godt undersøgt. Banken kan eksempelvis henlede opmærksomheden på, at Naalakkersuisuts "Boligpolitisk Redegørelse" afgivet marts 2012. Heraf fremgår det at fjernelse af tilskudsordningerne på boligområdet primært vil øge omkostningerne for mellem og højindkomstgrupperne mens boligomkostningerne for lavindkomstgrupperne vil være tilnærmelsesvist uændret. Dette skyldes at lavindkomstgrupperne (social overførsel mv.) ikke vil kunne finansiere en bolig hverken på markedsvilkår eller til en teknisk-økonomisk vurdering.

.....

Aspekter vedrørende ny opførelser af boliger

Et aspekt ved ændringsforslaget er, at private bygherrer kan få vanskeligt ved at finde finansiering til opførelse af nye boliger. Er der tvivl om markedsprisen på nyopførte boliger, vil dette fjerne incitamentet til at opføre boliger og stille finansiering til rådighed. Dette kan medføre at al fremtidig boligbyggeri kun vil blive opført af Selvstyret og kommuner."

Udvalget kan på baggrund af Grønlandsbankens høringssvar konstatere, at forslaget vil kunne indebære en lang række negative konsekvenser for boligejerne, boligkøberne, boligmarkedet samt boligbyggeriet og ikke mindst finansieringskilderne. Udvalget har særlig bemærket, at forslaget kan få vidtgående negative konsekvenser for boligejerne, idet der er stor risiko for, at mange boligejere bliver teknisk insolvente, hvilket betyder, at gælden i deres bolig overstiger ejendommens værdi, hvilke vil medføre at boligejerne bliver stavnsbundet til deres bolig. Endelig påpeger Grønlandsbanken, at finansieringskilderne sandsynligvis vil stoppe eller neddrøse finansieringen i Grønland eller, at de vil blive mere restriktive med finansieringen af Grønland. Dette vil kunne medføre et stort fald i boligbyggeriet, hvilket vil kunne føre til stigende arbejdsløshed, især indenfor byggeriet, samt heraf følgende tab af lærepladser. Denne udmelding anser udvalget som dybt bekymrende og alvorlig.

DRL kredit:

DRL kredit tilslutter sig Grønlandsbankens bemærkninger. Udvalget skal derfor henvise til de ovenstående anførte betragtninger.

Nykredit:

Nykredit anfører, at de er bekendt med Grønlandsbankens hørings svar, men at de har nogle enkelte bemærkninger at tilføje. Nykredit anfører bl.a. følgende:

”Det vil medføre stor usikkerhed i vurderingen af markedsprisen for en ejendom, at der skal benyttes to forskellige værdiansættelsesprincipper alt efter hvem der ejer ejendommene i området. Enhver usikkerhed i denne henseende vil af åbenbare årsager influere negativt på finansieringen.

Et krav om, at en ejendom erhvervet efter lejer til ejer ordningen først må sælges efter en vis årrække, vil - alt efter hvordan forslaget udmøntes i praksis sandsynligvis ikke kunne respekteres af et realkreditlån, idet kravet medfører begrænsninger i ejendommens omsættelighed.

Som betydelig aktør på markedet for finansiering af fast ejendom i Grønland kan det ikke udelukkes, at en gennemførelse af forslaget - med den deraf følgende usikkerhed om markedsværdien samt begrænsninger i omsætteligheden - vil kunne give Nykredit anledning til at revurdere vilkårene for vores deltagelse i finansiering i Grønland.”

Udvalget har særligt bemærket Nykredits udmelding om, at det vil medføre stor usikkerhed i værdiansættelse af en ejendom, at det der benyttes to forskellige værdiansættelsesprincipper afhængigt af, hvem der ejer ejendommen. Nykredit mener konkret hermed, at nogle, offentlig ejede, ejendomme i et område vil blive vurderet efter en teknisk-økonomisk vurdering, mens andre ejendomme, som ejes af andre end det offentlige, vil blive afhændet til markedsprisen. Udvalget har yderligere konstateret, at såfremt forslaget vedtages, kan det resultere i, at Nykredit vil revurdere deres deltagelse i finansiering i Grønland, hvilket udvalget anser som en alvorlig konsekvens, som vil kunne føre til stigende arbejdsløshed og tab af lærepladser indenfor byggeriet. Endelig har udvalget bidt mærke i Nykredits bemærkninger om, at der vil være en vis sandsynlighed for, at krav om ejendom, der er erhvervet efter lejer til ejer ordningen først må sælges efter en årrække, ikke vil kunne respekteres af et realkreditlån. Udvalget forstår denne udmelding således, at Nykredit ikke vil acceptere at udstede et realkreditlån med vilkår om, at boligen først må sælges efter en årrække.

Grønlands arbejdsgiverforening (GA)

Grønlands arbejdsgiverforening kan ikke tilslutte sig forslaget, idet de særlig hæfter sig ved følgende:

”Forslaget er således ikke retfærdigt over for landets lejere, idet lejerne i eksempelvis Nuuk vil få foræret en friværdi, medens lejerne i de fleste af de andre byer vil skulle købe deres lejebolig til en pris, der langt overstiger den reelle og faktiske handelsværdi i deres by. Disse lejere vil således konstatere et tab, hvis de efterfølgende skal sælge deres ejerbolig.

...

Det er afgørende for Grønland, at den frie prisdannelse bevares, og ikke påvirkes af kunstige indgreb i markedet af det offentlige. Ødelægges den frie prisdannelse vil dette betyde meget stor usikkerhed hos såvel boligkøbere som sælgere, og handelsværdierne i blandt andet Nuuk risikerer at falde med store tab til følge for de nuværende boligejere og långivere. Bankerne og kreditforeningerne vil på den baggrund ikke længere kunne tilbyde den nuværende vitale belåning af boliger, hvilket yderligere vil presse handelsværdierne ned. ”

Udvalget konstaterer, at GA forholder sig særligt til de konsekvenser det vi få for boliglejerne, hvis alle boliger, der skal overtages, skal vurderes alene ud fra en teknisk-økonomisk vurdering af boligens værdi. GA påpeger, at det vil stille lejere forskelligt afhængig af, hvor de bor, og den forskelsbehandling synes ikke rimelig. F.eks. vil lejerne i Nuuk få foræret en friværdi, idet boligerne vil kunne afhændes med væsentlig profit i fh.t. købssummen, mens lejerne i de fleste andre byer må købe deres lejebolig til en pris, der langt overstiger markedsværdien, hvilket næppe vil være attraktivt for dem. Samtidig understreger GA, hvor afgørende det er for Grønland, at den frie prisdannelse bevares, uden at der foretages kunstige indgreb fra det offentlige. I lighed med bl.a. Grønlandsbanken påpeger GA, at hvis forslaget realiseres, kan det medføre stor usikkerhed på boligmarkedet, hvilket vil medføre, at bankerne og realkreditinstitutterne må revurdere deres lånevilkår. Endelig påpeger GA, at forslaget vil indebære tvivl om markedsprisen på nyopførte boliger, hvilket vil fjerne incitamentet til at opføre nye boliger og at stille finansiering til rådighed. Det vil i sidste ende resultere i, at det kun er selvstyret og kommunerne, der vil opføre boliger. Da den offentlige anlægsramme bliver stadigt mindre år for år er det klart, at en sådan konsekvens kan føre til øget boligmangel i hele landet samt øget arbejdsløshed mv.

Iserit A/S

Iserit har i sit høringssvar taget udgangspunkt i deres erfaringer fra den periode, hvor salgsprisen blev fastsat efter en teknisk-økonomisk vurdering. Iserit A/S anfører følgende:

”Det positive ved den gamle ordning var ubetinget, at det lykkedes at overdrage et større antal offentlige boliger til private ejere, hvorved det offentlige på sigt ikke længere havde en vedligeholdelsesforpligtelse.

På negativsiden er det de store kapitalindtægter i de store byer, som klart stikker i øjnene og skaber misundelse og forargelse. Herudover kan det anføres at ordningen medførte en reduktion af den offentlige udlejningsboligmasse, hvilket reducerede antallet af attraktive udlejningsboliger til husstande med relativt lave husstandsindkomster.

Set i lyset af at den nye ordning nu har fungeret i nogle år, må det konstateres at lejer til ejer ordningen stort set er gået i stå.

Såfremt det fortsat er et politisk ønske, at overdrage et større antal af de offentlige boliger til almindeligere borgere, bør der være et væsentligt økonomisk incitament her til. Dette incitament er ikke til stede i dag, eller i hvert fald ikke i en størrelse der promoverer ordningen i de større byer.

....

Iserit A/S ser ikke noget problem i de mindre byer, da der her allerede er store økonomiske fordele ved at lejerne køber boligerne til markedsprisen, som altid er yderst favorabel i forhold til en evt. vurderingspris.

Det bør dog overvejes om hvorvidt incitamentet til køb af egen bolig ikke - i et vist omfang - bør ske ved en tilpasning af huslejen i de offentlige udlejningsboliger til et niveau, som i højere grad afspejler driftsomkostningerne kombineret med en forbedring af boligsikringsydelse.

Endvidere bør det overvejes indarbejdet i ordningen, at indtægterne ved salget af boliger øremærkes til opførelse af nye udlejningsboliger i de byer, specielt Nuuk, hvor der er lang ventetid på en offentlig udlejningsbolig. Ellers vil salg af boliger efter lejer til ejer ordningen medføre, at ventelisterne bliver endnu længere, hvilket forringer arbejdskraftens bevægelighed til byer, hvor der kan fremskaffes arbejdspladser.”

Udvalget har bemærket, at Iserit A/S finder, at det positive ved den tidligere ordning var, at det lykkedes at overdrage et større antal offentlige boliger til private ejere. Samtidig påpeger Iserit A/S, at det offentlige herved nedbragte sin vedligeholdelsesforpligtelse. Iserit A/S understreger dog også, at ulempen ved ordningen var de store kapitalindtægter i de store byer, og at reduktionen af den offentlige udlejningsboligmasse medførte færre attraktive udlejningsboliger til husstande med relativt lave husstandsindkomster. Endelig har udvalget konstateret, at Iserit A/S giver udtryk for, at det vil kræve et økonomisk incitament at få gang i handlen efter lejer til ejer ordningen. Incitamentet foreslås at være en tilpasning af huslejen i de offentlige udlejningsboliger. Samtidig forslår Iserit A/S, at det kan overvejes, om man skal øremærke indtægterne ved salget til opførelse af nye udlejningsboliger således, at salget efter lejer til ejer ordningen ikke resulterer i, at ventelisterne bliver endnu længere. Udvalget må hertil i øvrigt bemærke, at det er forventeligt, at der vil være et løbende fald i antallet af ejendomme, som afhændes efter lejer-til-ejer ordningen. En offentlig ejendom kan jo kun sælges af det offentlige én gang, og de mest attraktive ejendomme er for længst solgt, hvorfor det hovedsageligt er den mindst attraktive del af boligmassen, som fortsat er i offentlig eje. Mange mennesker befinder sig derudover i en livssituation, hvor det er mest attraktivt at være lejer frem for ejer.

A/S Boligselskabet INI

INI har følgende bemærkninger til beslutningsforslaget:

"Som A/S Boligselskabet INI læser den af Landstingsmedlemmerne forfattede begrundelse, så anses det som en forudsætning for selve forslaget, at der fortsat kan beslattes ejendomme solgt til en anden og lavere pris jfr. Landstingsforordning nr. 6, af 15. april 2003, som ændrer landstingsforordning nr. 5 af 15. maj 2002. Ved gennemgang af lovgivningen på området er det konstateret, at den oprindelige landstingsforordning fra 2002, og dermed også ændringen fra 2003, er ophævet med Landstingsforordning nr. 12, af 19. november 2007.

.....

Det forekommer, jfr. afsnit 1 i begrundelsen, at forslaget videre bygger på den grundlæggende forudsætning, at markedsværdien ikke tager udgangspunkt i ejendommens stand. Dette søges gerne uddybet og om muligt dokumenteret.

Videre konkluderes det i afsnit 2, at det "ikke kan siges at være en god investering i fremtiden" at købe en lejlighed til markedsprisen, såfremt den pågældende ejendom er opført i 1970'erne. Denne konklusion findes meget interessant og nytænkende og kunne med fordel underbygges med klar dokumentation for synspunktets validitet."

F.s.v.a. INI A/S's bemærkning om reglerne efter den tidligere landstingsforordning skal udvalget henvide til de indledende bemærkninger under udvalgets behandling af forslaget og understrege, at udvalget er opmærksomt på, at den omtalte landstingsforordning er ophævet. Derudover kan udvalget konstatere, at INI A/s finder, at flere af udmeldingerne og forudsætningerne i forslaget bør uddybes og dokumenteres, bl.a. at markedsværdien ikke tager udgangspunkt i boligens stand, og at det ikke skulle være en god investering at købe lejligheder opført i 1970'erne for 2,4 mio. kr. Udvalget kan alene forstå INI's høringssvar som sarkastisk i tonen, og konstaterer på denne baggrund, at også INI således tager afstand fra de anførte begrundelser og synspunkter, som nærværende beslutningsforslag bygger på.

Qeqqata Kommunua

Qeqqata Kommunua har i deres høringssvar bl.a. forholdt sig til deres erfaringer med fastsættelse af boligens værdi efter markedsværdien. Kommunen anfører følgende.

"Qeqqata Kommunua er af den opfattelse, at de eksterne forslag til salgspriser, som indhentes fra boligsagkyndige forud for igangsættelsen af salgsprocessen med lejere, tager udgangspunkt i den pågældende boligs tekniske og økonomiske værdi. Departementet for boliger, Infrastruktur og Trafik har i en vejledning om beregning af huslejer udtrykt sig således, at "En teknisk- økonomisk vurdering kan sidestilles med ejendommens aktuelle værdi når der ses bort fra beliggenhed og herlighed."

Det er ligeledes kommunens opfattelse, at lejerne ved den nuværende lovgivning kan forvente en realistisk handelsværdi som tager behørigt hensyn til boligens vedligeholdelsestilstand, alder, beliggenhed og herlighedsværdi. I denne handelsværdi gives herudover et

anciennitetsnedslag på indtil 35% afhængig af hvor længe den potentielle køber har været registre ret som lejer.

Vi skal dog ikke undlade at gøre opmærksom på, at kommunen i årene op til vedtagelsen af landstingsforordning nr. 12 gældende fra 19. nov. 2007 gennemførte en lang række salg af kommunale boliger efter " Lejer-til -ejer" - ordningen, med det dagældende regelsæt for boligernes vurdering af salgspris. I perioden efter 19. nov. 2007 har dette salg været stærkt stagnerende."

Udvalget må konstatere, at der efter den gældende lovgivning, ifølge Qeqqata Kommunua sker en realistisk vurdering af boligen under hensyn til boligens vedligeholdelsestand, alder, beliggenhed og herlighedsværdi. Kommunen bemærker dog, at salget efter lejer til ejer ordningen har været stagnerende efter den gældende lovgivning blev indført i 2007. Udvalget har tidligere i betænkningen redegjort for, at salget af offentlige udlejningsboliger nødvendigvis må udvise en faldende tendens over tid, og vil derfor ikke kommentere dette synspunkt yderligere.

Grønlands Ejendomskontor

Grønlands Ejendomskontor har i sit høringssvar særlig forholdt sig til boligmarkedet i de forskellige byer. Samtidig fremkommer Grønlands Ejendomskontor med forslag til, hvordan der kan skabes et større incitament for boliglejere til at overtage deres lejebolig, uden at man ændrer på princippet for fastsættelse af salgsprisen.

Grønlands Ejendomskontor anfører følgende:

"Der anføres som baggrund for forslaget, at priserne har været kunstigt høje p.g.a. den store boligmangel. Dette forhold gør sig kun gældende i Nuuk, selvom jeg i stedet for kunstigt høje priser hellere her vil tale om et effektivt fungerende boligmarked. Det er vanskeligt på dette område at skelne mellem et offentligt og privat ejerboligmarked.

Ens regler for hele Grønland er på dette område som på mange andre boligpolitiske områder meget vanskelig. Reglerne må differentieres og tilpasses den politiske målsætning for de enkelte områder, både sagligt og geografisk.

....

Jeg har været involveret i fastsættelsen af markedsværdien på boliger i forbindelse med overdragelse fra lejer til ejer i alle de områder, som er nævnt ovenfor. Det er mit indtryk, at der sker en forsigtig fastsættelse af markedsværdien. Også så en køber hvor det er nødvendigt økonomisk har plads til vedligeholdelse og afskrivning over en acceptabel tidshorisont, så vedkommende køber ikke skal spekulere i prisstigninger for senere at kunne afhænde ejendommen.

I stedet for at ændre princip for fastsættelse af salgspris, kunne det måske være mere hensigtsmæssigt, at justere mulighederne for det nedslag i salgsprisen, som allerede findes i forordningens § 11 stk. 2.

For de fleste boliger i ovennævnte område IV kunne der administrativt relativt let fastsættes regler for en mere "mekanisk" fastsættelse af den "symbolske" salgs/markedspris. Dermed kan også udgifter til besigtigelse spares."

Udvalget kan på den baggrund konstatere, at Grønlands Ejendoms kontor finder, at der i Nuuk nærmere er tale om et effektivt fungerende boligmarked end om kunstige høje priser. Samtidig er det virksomhedens indtryk, at der sker en forsigtig fastsættelse af markedsværdien, hvor der bl.a. tages hensyn til vedligeholdelse og afskrivning over en acceptabel tidshorisont. Endelig har udvalget bidt mærke i, at Grønlands Ejendoms kontor påpeger, at man kan skabe et incitament for lejerne til at overtage deres bolig ved at justere mulighederne for nedslag i salgsprisen jf. § 11, stk. 2 i landstingsforordningen. For boliger i "område IV øvrige byer" kan der fastsættes regler om en mere uvilkårlig fastsættelse af markedsprisen.

Opsamling af høringssvarene

Samlet set kan udvalget på baggrund af de indkomne høringssvar konstatere, at høringsparterne påpeger, at forslaget er forbundet med en lang række alvorlige og væsentlige uhensigtsmæssigheder og følgekonskvenser, samt at en realisering af forslaget ikke nødvendigvis vil få den tilsigtede virkning. Hertil kan bl.a. nævnes, at nuværende boligejere bliver teknisk insolvente og som følge heraf bliver stavnsbundet til deres boliger og risikerer et økonomisk tab, at der skabes stor usikkerhed ved at købe bolig, da politiske ændringer vil kunne fjerne betydelige værdier fra boligens værdi. Samtidig vil forslaget kunne indebære, at finansieringskilderne vil trække sig ud Grønland, hvilket vil gøre det vanskeligt at få finansiering til ny opførte boliger, hvormed det kun vil være kommunerne og selvstyret, der vil kunne opføre boliger. Udvalget skal i den sammenhæng i øvrigt bemærke, at en konsekvens af, at finansieringskilderne trækker sig ud af Grønland kan være, at OPP finansiering i forbindelse med Alcoa- projektet ikke længere vil være mulig. Yderligere vil forslaget medføre, at lejerne stilles forskelligt afhængig af, hvor de bor. I f.eks. Nuuk vil man få foræret en friværdi, mens lejerne i de fleste andre byer vil skulle købe deres lejebolig til en pris, der langt overstiger markedsværdien. Endelig vil der som afledt konsekvens af forslagets realisering kunne forventes et stop for privat byggeri og højere arbejdsløshed indenfor byggefagene samt tab af lærepladser.

3.3 Spørgsmål

Udvalget har til brug for udvalgets behandling af forslaget anmodet Naalakkersuisoq om at besvare et enkelt spørgsmål. Kopi af udvalgets spørgsmål og Naalakkersuisoqs besvarelse er vedlagt nærværende betænkning som **bilag 2**.

3.4 Samråd

Udvalget har som led i udvalgets behandling af forslaget endvidere haft Naalakkersuisoq for Boliger, Infrastruktur og Trafik i samråd. Kopi af samrådsindkaldelsen og Naalakkersuisoqs talepapir er vedlagt nærværende betænkning som **bilag 3**.

Naalakkersuisut understøtter jf. bilag 3, at man er enige i de bemærkninger og bekymringer, som Grønlandsbanken anfører i sit høringssvar. Særlig har Naalakkersuisut bemærket Grønlandsbankens udmelding om, at det ikke er sikkert, at finansieringskilderne fortsat vil finansiere det grønlandske marked, hvis forslaget vedtages.

Udvalget har bl.a. anmodet Naalakkersuisut om at oplyse, hvorledes der kan ske en revision af boliglovgivningen, således at lejerne gives yderligere incitament til at overtage lejeboligerne. Naalakkersuisut anfører hertil, at man sigter på, at huslejen fastsættes efter mere kostægte priser. Det forhold, at huslejerne stiger vil således skabe et økonomisk incitament for lejerne til at købe deres egen lejebolig. Som følge af de højere huslejepriser har Naalakkersuisut nedsat en arbejdsgruppe, der skal fremkomme med forslag til revision af bekendtgørelse om boligsikring. Naalakkersuisut finder ikke, at der er behov for en ændring af lejer til ejer ordningen.

3.5 Møde med Grønlandsbanken

Udvalget har som led i udvalgsbehandlingen afholdt møde med Grønlandsbanken den 20. november 2012. Formålet med mødet var at drøfte de konsekvenser Grønlandsbanken angiver i deres høringssvar, at realiseringen af forslaget, vil medføre. Grønlandsbanken fremhævede særligt, at såfremt forslaget vedtages, kan det resultere i, at mange mennesker bliver teknisk insolvente. Dvs. at gælden i deres bolig overstiger friværdien, hvilket gør det vanskeligt for boligejerne, at sælge deres bolig og som følge heraf vil de blive stavnbundet til boligen. Samtidig understregede Grønlandsbanken, at man skal være meget forsigtig med sådanne reguleringer, som forslagsstillerne ønsker, da realkreditinstitutterne er meget negativt indstillet overfor pludselige politiske reguleringer, og der dermed er der stor risiko for, at realkreditinstitutterne ikke længere vil deltage i finansieringen i Grønland. Endvidere understregede Grønlandsbanken, at såfremt forslaget vedtages, vil det betyde, at man reelt forærer en friværdi til lejerne i de store byer. Prisudviklingen på det private og offentlige boligmarked var ligeledes genstand for drøftelse med Grønlandsbanken.

3.6 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 grundelse.

Udvalget har noteret sig, at forslaget i overensstemmelse hermed angiver de af forslagsstiller forventede økonomiske konsekvenser ved forslagets realisering. Udvalg bemærker dog på baggrund af de anførte bemærkninger i høringssvarene, at en realisering af forslaget må formodes at indebære langt mere vidtgående økonomiske konsekvenser for borgerne, det offentlige og virksomhederne end umiddelbart antaget af forslagsstillerne. Det er dog ikke muligt for udvalget på det foreliggende grundlag at vurdere det præcise omfang af disse økonomiske konsekvenser. Det kan alene konstateres, at høringsparterne angiver dem som meget alvorlige.

Udvalget har fortaget en grundig afvejning af fordelene og ulemperne ved nærværende forslag. Udvalget har særlig drøftet og vurderet de eventuelle konsekvenser en realisering af forslaget vil medføre for nuværende boligejere, det private og offentlige boligmarked, finansieringskilder, byggeriet samt de uensartede konsekvenser forslaget kan indebære for lejere, der ønsker at overtage en lejebolig, afhængig af, hvor i landet boligen er placeret. Udvalget har under sine drøftelser haft en særlig bevågenhed på, at regulering af boligområdet skal ske med forsigtighed og efter grundige overvejelser, da mange mennesker har tilrettelagt der personlige økonomi i tillid til, at rammebetingelserne ikke forrykkes.

4. Udvalgets afsluttende bemærkninger

Udvalget har stor sympati for den af forslagsstillerne anførte målsætning, nemlig at fremme den lavest bemidlede del af befolkningen får adgang til at eje sin egen bolig. Udvalget anser dette som en støtteværdig boligsocial målsætning. Det er udvalgets generelle opfattelse, at der er behov for tiltag, som kan fremme denne målsætning.

Af et forslags målsætning er støtteværdig er imidlertid ikke ensbetydende med at forslaget er støtteværdigt. Udvalget må som et ansvarligt udvalg imidlertid således også se på de negative konsekvenser, som et forslag, der ellers isoleret kan forekomme sympatisk, kan indbefatte. Udvalget kan på denne baggrund ikke lukke øjnene for den næsten enslydende afvisning af forslaget, som kom til udtryk ved høringen af forslaget. Udvalget må erkende, at det ikke er formålstjenesteligt at hjælpe en lille gruppe personer til en billigere adgang til at købe en bolig, såfremt det sker ved et tiltag, som er til skade for en større persongruppe og for landet som helhed.

5. Udvalgets indstillinger

Et flertal bestående af Inuit Ataqatigiit, Demokraterne, Kattusseqatigiit Partiiat indstiller forslaget til forkastelse

Et mindretal i udvalget bestående af Siumut skal om forslaget bemærke:

”Det har længe været et politisk ønske, at de fleste, som har råd, skal sørge for eget bolig. Sådant som Landstingsforordning nr. 12, af 19. november 2007 ser ud i dag, er det allerede påvist, at de fleste lejere ikke kan opnå at blive ejere.

Uanset hvilke værdier vi vil købe, beslutter vi, om det vi vil købe, virkelig koster i forhold til produktets stand. Dette gælder også, når vi vil købe lejligheder og huse.

Ud fra den gældende forordning, er incitamentet meget lille til at købe det udlejede i de 4 største byer, i stedet for er der stor risiko for at tabe penge, fordi der skal lånes beløb, som langt overstiger lejlighedens/husets stand.

I forbindelse med læsningen af Grønlandsbankens hørings svar, kan dette være meget afskrækkende, og man føler sig trængt op i et hjørne. Men nærlæser man dette og ved udvalgets møde med Grønlandsbankens repræsentant, kommer man til det resultat, at der ikke er noget at være bange for.

Siumut vurderer, at de risici, som banken nævner, og spørgsmålene, som Siumut stillede, i større omfang ikke blev besvaret grundigt og konkret.

Eksempelvis er de væsentligste argumenter for at det skal forkastes, er at Grønlandsbanken nævner, at værdien for de privat opførte huse i de større byer vil falde så meget, at man kan risikere at blive teknisk insolvent.

Dette argument er vi ud fra tidligere erfaringer i Siumut ikke enige i. Vi er jo bekendt med, at lejlighedernes/husenes priser specielt i Nuuk er begyndt at stige allerede før 2008, selv om de dengang blev købt med udgangspunkt i den tekniske stand. Derfor kan det ikke påstås, at de omtalte privatejede lejligheders værdi vil falde efter ændringen af forordningen.

Siumut mener, at forordningen ikke er grunden til at priserne er så høje, men den store bolig mangel. Med hensyn til Grønlandsbankens og Naalakkersuisutkoalitionens bekymring hertil, mener vi, at det mere er på sin plads, at bekymre sig om den gældende forordning.

Desuden finder vi det forbausende, at Grønlandsbanken nævner, at markedsprisen ifølge den nuværende ordning er naturlig. Fra Siumut mener vi med hensyn til det eksempel, som vi

viser i vort forslag, at salgsprisen på 2,4 mio. kr. på lejligheder i Radiofjeldet, som blev bygget i 1970-erne, er kunstig. I stedet mener vi, at priserne er overdrevne, og at der for folk er risiko for tab

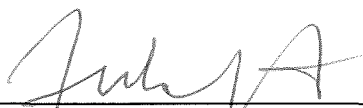
Fra Siumut mener vi, at DLR Kredit og Nykredit ikke direkte reageret på vort forslag, men at de først har skrevet til udvalget efter, at de er blevet kontaktet af Grønlandsbanken, dette kan jo ses i deres breve.

Med hensyn til at finansieringskilderne udenfor vort land vil "flygte", vil vi sige, at Real Kredits udlån til private lejligheder i vort land steg fra 400 mio. kr. i 2000 til 1,4 mia. kr. i 2008, en stigning på det tredobbelte, selv om lejligheder/huse blev vurderet ud fra deres tekniske stand.

En af begrundelser for Naalakkersuisuts afvisning er, at de er interesserede i, at samfundets ejendomme skal sælges fornuftigt og til bedst mulig pris. De sælger jo allerede lejligheder/boliger, som er samfundets ejendomme, i bygder, byer og yderdistrikter til en pris langt under den tekniske værdi."

Ovennævnte udvalgsmindretal indstiller på denne baggrund forslaget til vedtagelse.

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



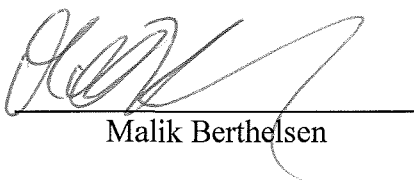
Juliane Henningsen
Formand



Kim Kielsen



Andreas Uldum



Malik Berthelsen



Storm Ludvigsen



Anders Olsen



Knud Fleischer



INATSISARTUT

Til samtlige høringsparter,
jf. vedlagte høringsliste.

BILAG 1

Dato: 25. okt 2012

J.nr.: 01.37.01.03-00069

Høring af EM 2012/55 – Forslag til Inatsisartutbeslutning om, at Naalakkersuisut senest til FM 2013 pålægges at fremsætte et ændringsforslag til Landstingsforordning nr. 12 af 19. november 2007 om overtagelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig. Således at salgsprisen for en lejebolig, der ønskes overtaget ikke fastsættes på baggrund af markedsværdien men alene fastsættes på baggrund af en tekniskøkonomisk vurdering af boligens værdi.

På vegne af Anlægs- og Miljøudvalget i Inatsisartut udsendes vedlagte beslutningsforslag - EM 2012/55 - i høring, med anmodning om, at eventuelle bemærkninger fremsendes **inden d. 8. november 2012**, gerne pr. mail til: rikke@inatsisartut.gl, alternativt til Anlægs- og Miljøudvalget C/o Inatsisartut, Postbox 1060, 3900 Nuuk.

At afgive et høringssvar er frivilligt, men ethvert høringssvar vil blive påskønnet af udvalget, således at dette kan medtages i de videre overvejelser om forslaget. Høringssvaret kan afgives på grønlandsk og/eller dansk.

Baggrunden for høringen:

Udvalget bemærker, at ifølge Landstingsforordning nr. 12 af 19. november 2007 om overtagelse af hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme § 11, stk. 1, fastsættes salgsprisen for en lejebolig, som ønskes overtaget som ejerlejlighed eller ejerbolig til markedsværdien.

I forhold til de gældende regler, vil en vedtagelse af beslutningsforslaget i den foreliggende form dermed medføre, at salgsprisen for Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme, der ønskes overtaget, fastsættes på baggrund af en teknisk-økonomisk vurdering af boligens værdi.

Udvalget bemærker, at baggrunden for forslaget bl.a. er, at det er forslagsstillernes forståelse, at prisudviklingen på det offentlige boligmarked har været stigende efter, at man ved gældende landstingsforordning i 2007 ændrede reglerne således, at salgsprisen for en lejebolig, som ønskes overtaget som ejerlejlighed eller ejerbolig bliver fastsat til markedsværdien. Forslagsstiller mener samtidig, at priserne har været kunstigt høje pga. den store boligmangel. Udvalget imødeser gerne høringsparternes evt. bemærkninger om den gene-

relle prisudvikling indenfor det offentlige og private boligmarked til brug for udvalgets behandling af forslaget.

Det skal oplyses, at såfremt beslutningsforslaget vedtages i den foreliggende form, så vil Naalakkersuisut efterfølgende være forpligtet til at fremsætte et ændringsforslag til Landstingsforordning nr. 12 af 19. november 2007 om overtagelse af hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig. Et forslag om at ændre gældende lovgivning vil på sædvanlig vis skulle udsendes i høring hos relevante parter.

Anlægs- og Miljøudvalget har i det videre arbejde med nærværende beslutningsforslag mulighed for at stille ændringsforslag indenfor rammerne af beslutningsforslaget.

På vegne af udvalget



Juliane Henningsen
Formand for udvalget

Anlægs og Miljøudvalget

Kreditafdelingen
Postboks 1033
3900 Nuuk
Tlf.: 70 1234
Fax 34 7705
banken@banken.gl
www.banken.gl

8. november 2012

Høring vedrørende ændring fra markedsværdi til teknisk-økonomisk prissætning ved lejer til ejer ordningen.

I forlængelse af forslag EM 2012/55 til Inatsisartutbeslutning om, at Naalakkersuisut senest på forårssamlingen 2013 skal fremsætte et ændringsforslag til Landstingsforordning nr. 12 af 19. november 2007 om overtagelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig. Forslaget har til hensigt, at salgsprisen for lejebolig, der ønskes overtaget, ikke fastsættes på baggrund af markedsværdien, men alene bliver fastsat på baggrund af en teknisk økonomisk vurdering af boligens værdi.

Anlægs og Miljøudvalget har i den forbindelse besluttet at sende beslutningsforslag EM 2012/55 i høring hos en række aktører på det grønlandske boligmarked.

Forslaget vurderes af GrønlandsBANKEN som særdeles vidtgående.

Konsekvenser for nuværende boligejere

Boligejere der har købt under den nugældende lovgivning, vil kunne opleve, især i de større byer, at markedsværdien af deres bolig vil falde. Dette vil sandsynligvis medføre, at en række huskøbere bliver teknisk insolvente. Teknisk insolvens vil medføre en de facto stavnsbinding af boligejerne og risiko for økonomisk tab.

Endvidere vil ændringer i rammevilkårene for boligkøb ikke nødvendigvis, som anført i forslaget, få flere til at overtage egenbolig, men tværtimod skabe fornyet usikkerhed ved at købe egen bolig. I det omfang pludselige politiske ændringsforslag kan fjerne betydelige værdier af boligens værdi vil dette være et usikkerhedselement, der kan afholde private købere fra enten at gå fra lejer til ejer eller i øvrigt købe private boliger. Det skal bemærkes at forslaget vil kunne påvirke markedsværdien på samtlige private boliger og ikke kun boliger omfattet af lejer til ejer ordningen.

Det bliver i EM 2012/55 fremført, at prissætning på ejerboliger er kunstig høj og ikke medtager slitage mv. Imidlertid vil markedsværdien netop tage højde for ejendommens stand, beliggenhed og alternativ omkostninger ved at opføre en ny bolig.

Det er ikke bankens vurdering, at den nugældende leje til ejer ordning har medført en unaturlig høj markedsværdi. Med lejer til ejer ordningen har Selvstyret forsøgt at gå i retning af en større egenfinansiering fra boligbrugerne. Imidlertid er dette et udtryk for, at boligudgifterne har bevæget sig fra et kunstigt lavt niveau til et mere naturligt niveau. Ydermere skal det tages i betragtning, at boligudgifterne indeholder et opsparingselement i og med at boligejere i takt med at gælden afdrages opbygger en friværdi (opsparing) i boligen.

Konsekvenser for finansieringskilder

Det er væsentlig for GrønlandsBANKEN at pointere, at pludselige ændringer af rammevilkårene for boligfinansiering i Grønland vil skabe usikkerhed hos de finansieringskilder (realkreditinstitutter og pengeinstitutter), der finansierer størstedelen af det private boligmarked i Grønland. Det kan betyde at finansieringskilderne vil stoppe eller neddrøse finansieringen i Grønland eller blive mere restriktive med hensyn til finansieringen i Grønland. Dette vil sætte boligmarkedet i Grønland, især i de større byer, i stå.

Derudover skal det nævnes, at falder markedsværdien af ejerboligerne vil det også medføre tabsrisiko på allerede ydede boliglån dels for finansieringskilderne men også på de boliglån, der er ydet af Selvstyret og kommunerne.

Sociale og samfundsmæssige aspekter af lovforslaget

Forslagets negative sociale og samfundsmæssige aspekter er måske det punkt, der gør ændringsforslaget allermest problematisk. En ændring af den nugældende ejer til lejer ordning vil ikke hjælpe samfundets svageste. Tværtimod vil det give dem, der kan egenfinansiere deres egen bolig en billigere bolig i forhold til hvad de skulle betale ved en almindelig prisfastsættelse på markedsvilkår.

Dette forhold er efterhånden meget godt undersøgt. Banken kan eksempelvis henlede opmærksomheden på, at Naalakkersuisuts "Boligpolitisk Redegørelse" afgivet marts 2012. Heraf fremgår det at fjernelse af tilskudsordningerne på boligområdet primært vil øge omkostningerne for mellem og højindkomstgrupperne mens boligomkostningerne for lavindkomstgrupperne vil være tilnærmelsesvist uændret. Dette skyldes at lavindkomstgrupperne (social overførsel mv.) ikke vil

kunne finansiere en bolig hverken på markedsvilkår eller til en teknisk-økonomisk vurdering. Endvidere kan der peges på Skatte og Velfærdskommissionens anbefalinger om, at boligbrugerne skal betale den reelle boligpris når de kan, hvilket vil sige markedsprisen. Undtagelsen hertil er udelukkende ved socialt udsatte og lavindkomstgrupperne.

I det omfang markedsværdien fraviges som overtagelsespris vil der i de større byer være et gaveelement, der kan synes urimeligt i forhold til befolkningen i resten af landet. Dette skyldes at markedsværdien i de større byer er væsentlig højere end i resten af Grønland. De boliger der skal sælges i forbindelse med ejer til lejer ordningen er finansieret af det offentlige. Det fremsatte forslag redegør ikke for, hvorfor tilfældige lejere skal have en "gave" fra det offentlige eller hvorfor resten af det grønlandske samfund skal finansiere billige ejerboliger i Nuuk.

Aspekter vedrørende ny opførelser af boliger

Et aspekt ved ændringsforslaget er, at private bygherrer kan få vanskeligt ved at finde finansiering til opførelse af nye boliger. Er der tvivl om markedsprisen på ny opførte boliger, vil dette fjerne incitamentet til at opføre boliger og stille finansiering til rådighed. Dette kan medføre at al fremtidig boligbyggeri kun vil blive opført af Selvstyret og kommuner.

Sælger Selvstyret mange allerede opførte boliger til væsentlig under markedspris vil forskellen i kvadratmeterprisen på boliger solgt til teknisk-økonomisk værdi og nyopførte boliger gøre det højest urentabelt at opføre nye boliger.

Konklusion

Det er nødvendigt for GrønlandsBANKEN at pointere, at forslaget ikke medtager samtlige præmisser, der gør sig gældende på boligmarkedet i Grønland. Der er således alene fokuseret på, at en teknisk-økonomisk fastsættelse af salgsprisen vil gøre det billigere for køberne. Imidlertid tager forslaget ikke højde for boligkøbere, der allerede er gået fra ejer til lejer og andre private boligkøbere, og har betalt markedsprisen. Disse boligkøbere risikerer teknisk insolvens på grund af forslaget.

Endvidere tager ændringsforslaget det for givet, at finansieringskilderne vil fortsætte med at finansiere det grønlandske boligmarked, selvom der er skabt betydelig usikkerhed omkring markedsværdien på boliger i Grønland. Dette er tvivlsomt.

GrønlandsBANKEN er dog enig med forslagsstilleren i, at der er boligmangel i Grønland specielt i Nuuk. Denne boligmangel afhjælpes imidlertid ikke ved at sælge eksisterende boliger til under markedspris da køberne vil være de eksisterende lejere. Tværtimod vil et udsalg til lavere priser medføre, at prisen vil blive sænket på alle øvrige boliger og sandsynligvis til et niveau under den pris, det koster at bygge nye boliger i Grønland.

Ændringsforslaget til lejer til ejer ordningen vil med al sandsynlighed betyde at det private boligbyggeri reduceres væsentligt og at den økonomiske byrde for opførelse af boliger i højere grad vil overgå til det offentlige igen. GrønlandsBANKEN mener det er vigtigt, at det grønlandske samfund bevæger sig i retning af større egenfinansiering af boligudgifterne. Det fremførte forslag vil modvirke dette og GrønlandsBANKEN kan kun opfordre til, at forslaget ikke vedtages.

Inussiarnersumik inuulluarit / Med venlig hilsen
GrønlandsBANKEN



John Jakobsen
Vicedirektør



Torsteen Overgaard
Juridisk medarbejder

Den 8. november 2012



DLR Kredit A/S · CVR-nr. 25781309
Nyropsgade 21 · 1780 København V
Tlf. 70 10 00 90 · Fax 33 93 95 00
www.dlr.dk · dlr@dlr.dk

Anlægs- og Miljøudvalget

Høringssvar - EM 2012/55

I forlængelse af ovennævnte har DLR Kredit kendskab til Grønlandsbankens høringssvar, og det kan meddeles, at DLR Kredit kan tilslutte sig Grønlandsbankens bemærkninger.

Med venlig hilsen
DLR Kredit A/S

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Bent Andersen".

Bent Andersen

Anlægs- og Miljøudvalget
c/o Inatsisartut
Postbox 1060
3900 Nuuk
sendt pr. email til: rikke@inatsisartut.gl

Høring af EM 2012/55 - Ændringsforslag til Landstingsforordning nr. 12 af 19. november 2007

7. november 2012

Nykredit Realkredit A/S er som høringspart bekendt med høringssvar afgivet af GrønlandsBANKEN og ønsker på den baggrund alene at fremhæve følgende til ovennævnte forslag:


Den almindelige markedsværdi udgør maksimum for Nykredits værdiansættelse af en ejendom, jf. Værdiansættelsesbekendtgørelserne BEK 1148 af 5. december 2005 og BEK 687 af 20. juni 2007.

Det vil medføre stor usikkerhed i vurderingen af markedsprisen for en ejendom, at der skal benyttes to forskellige værdiansættelsesprincipper alt efter hvem der ejer ejendommene i området. Enhver usikkerhed i denne henseende vil af åbenbare årsager influere negativt på finansieringen.

Et krav om, at en ejendom erhvervet efter lejer til ejer ordningen først må sælges efter en vis årrække, vil – alt efter hvordan forslaget udmøntes i praksis – sandsynligvis ikke kunne respekteres af et realkreditlån, idet kravet medfører begrænsninger i ejendommens omsættelighed.

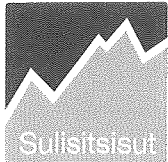
Som betydelig aktør på markedet for finansiering af fast ejendom i Grønland kan det ikke udelukkes, at en gennemførelse af forslaget – med den deraf følgende usikkerhed om markedsværdien samt begrænsninger i omsætteligheden – vil kunne give Nykredit anledning til at revurdere vilkårene for vores deltagelse i finansiering i Grønland.

Med venlig hilsen
Nykredit



Anders Ørnstrup Rasmussen
Områdedirektør
Grønland
Tlf. 44 55 18 16

Nykredit Realkredit A/S
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V
www.nykredit.dk



Kalaallit Nunaanni Sulisitsisut Peqatigiiffiat Grønlands Arbejdsgiverforening

Jens Kreutzmannip Aqq. 3 | Postboks 73 | 3900 Nuuk | www.ga.gl
Tlf. +299 32 15 00 | Fax nr. +299 32 43 40 | ga@ga.gl | GER:25027248

Inatsisartutudvalg for Anlæg og Miljø
e-mail: lkri@inatsisartut.gl

Nuuk, den 1. november 2012
Brev nr. D12-11281
Sagsnr. S12-473

Bemærkninger til beslutningsforslag om salg af ejendomme til teknisk økonomisk værdi

Grønlands Arbejdsgiverforening har modtaget beslutningsforslag om at ændre lovgivningen således, at lejere tilbydes at købe deres lejebolig til den teknisk/økonomiske værdi i stedet for den reelle og aktuelle handelsværdi.

Gennemføres forslaget, vil det medføre flere store problemer for boligmarkedet.

1.

De aktuelle handelsværdier i eksempelvis Nuuk i mange tilfælde vil overstige den teknisk/økonomiske værdi, medens den teknisk/økonomiske værdi i størstedelen af de andre byer vil overstige markedsværdien.

Forslaget er således ikke retfærdigt over for landets lejere, idet lejerne i eksempelvis Nuuk vil få foræret en friværdi, medens lejerne i de fleste af de andre byer vil skulle købe deres lejebolig til en pris, der langt overstiger den reelle og faktiske handelsværdi i deres by. Disse lejere vil således konstatere et tab, hvis de efterfølgende skal sælge deres ejerbolig.

2.

Det er afgørende for Grønland, at den frie prisdannelse bevares, og ikke påvirkes af kunstige indgreb i markedet af det offentlige.

Ødelægges den frie prisdannelse vil dette betyde meget stor usikkerhed hos såvel boligkøbere som sælgere, og handelsværdierne i blandt andet Nuuk risikerer at falde med store tab til følge for de nuværende boligejere og långivere.

Bankerne og kreditforeningerne vil på den baggrund ikke længere kunne tilbyde den nuværende vitale belåning af boliger, hvilket yderligere vil presse handelsværdierne ned.

3.

De private bygherrer vil få vanskeligt ved at finde finansiering til opførelse af nye boliger, da vedtagelsen af et sådant forslag vil skabe tvivl om markedsprisen på ny opførte boliger. Dette vil fjerne incitamentet til at opføre boliger og stille finansiering til rådighed. Det vil medføre at al fremtidig boligbyggeri kun vil blive opført af Selvstyret og kommuner.

Konklusion

Grønlands Arbejdsgiverforening kan ikke tilslutte sig beslutningsforslaget, da det er **helt afgørende at bevare den frie prisdannelse**, og da et salg af de offentlige boliger til lejerne tillige **skal ske efter en for lejerne i de forskellige byer retfærdig model**.



Med venlig hilsen
P.f.v.

Karsten Klausen
Sekretariatschef

INATSISARTUT
Postboks 1060
3900 Nuuk

Dato 05-11-2012
J.nr. 38.28.16

Postboks 1539
3900 Nuuk

Og/tlf. +299 36 30 00
Fax +299 36 30 19
E-mail iserit@iserit.gl

Reg. Nr. A/S349143

Høring af EM 2012/55 - Forslag tillnatsisartutbeslutning om, at Naalakkersuisut senest til FM 2013 pålægges at fremsætte et ændringsforslag til Landstingsforordning nr. 12 af 19. november 2007 om overtagelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejnings- ejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig. Således at salgsprisen for en lejebolig, der ønskes overtaget ikke fastsættes på baggrund af markedsværdien men alene fastsættes på baggrund af en teknisk økonomisk vurdering af boligens værdi.

Inatsisartut har fremsendt ovenstående forslag fra Siumut i høring til bl.a. Iserit A/S.

Som Iserit A/S læser og forstår forslaget, lægger det sig meget tæt op af den oprindelig lovgivning omkring lejer til ejer som tidligere var gældende, hvorfor Iserit A/S vil tage udgangspunkt i sine erfaringer med den tidligere lejer til ejer ordning.

I den tidligere ordning blev købsprisen fastsat som den laveste pris, enten via en teknisk økonomisk vurdering, som i store er skitseret i Siumuts forslag, alternativt som markedsprisen vurderet og fastsat af en ejendomsmægler.

Salgsprisen i de større byer var typisk den teknisk økonomiske vurdering, da markedsprisen her som udgangspunkt var væsentlig højere, hvorved køberne opnåede en kapitalgevinst som kunne være på over en million, såfremt ejendommen forblev i køberens hænder i mere end 10 år, til konjunkturpantet var afskrevet.

I de mindre byer blev salgsprisen oftest fastsat som markedsprisen, da der reelt ikke var et privat marked for privat bolighandel, hvorfor et nyt hus til eksempelvis 2 mio. kr., ganske få år efter opførelse kunne erhverves for det halve eller mindre.

Det positive ved den gamle ordning var ubetinget, at det lykkedes at overdrage et større antal offentlige boliger til private ejere, hvorved det offentlige på sigt ikke længere havde en vedligeholdelsesforpligtelse.

På negativsiden er det de store kapitalindtægter i de store byer, som klart stikker i øjnene og skaber misundelse og forargelse. Herudover kan det anføres at ordningen medførte en reduktion af den offentlige udlejningsboligmasse, hvilket reducerede antallet af attraktive udlejningsboliger til husstande med relativt lave husstandsindkomster.

Set i lyset af at den nye ordning nu har fungeret i nogle år, må det konstateres at lejer til ejer ordningen stort set er gået i stå.

Såfremt det fortsat er et politisk ønske, at overdrage et større antal af de offentlige boliger til almindelige borgere, bør der være et væsentligt økonomisk incitament her til. Dette incitament er ikke til stede i dag, eller i hvert fald ikke i en størrelse der promoverer ordningen i de større byer.

Som ordningen fungerer p.t. sker der reelt ingen overdragelse af de offentlige boliger til lejerne i de større byer. Hvis det ønskes, må der ske en væsentlig forøgelse af incitamentet, altså en økonomisk fordel.

Iserit A/S ser ikke noget problem i de mindre byer, da der her allerede er store økonomiske fordele ved at lejerne køber boligerne til markedsprisen, som altid er yderst favorabel i forhold til en evt. vurderingspris.

Det bør dog overvejes om hvorvidt incitamentet til køb af egen bolig ikke – i et vist omfang - bør ske ved en tilpasning af huslejen i de offentlige udlejningsboliger til et niveau, som i højere grad afspejler driftsomkostningerne kombineret med en forbedring af boligsikringsydelse.


Endvidere bør det overvejes indarbejdet i ordningen, at indtægterne ved salget af boliger øremærkes til opførelse af nye udlejningsboliger i de byer, specielt Nuuk, hvor der er lang ventetid på en offentlig udlejningsbolig. Ellers vil salg af boliger efter lejer til ejer ordningen medføre, at ventelisterne bliver endnu længere, hvilket forringer arbejdskraftens bevægelighed til byer, hvor der kan fremskaffes arbejdspladser.

Iserit A/S kan derfor anbefale at der foretages et serviceeftersyn af ordningen under hensyntagen til både ønsket om at flere lejere kan købe deres bolig, men også hensynet til at der ikke, som følge af bortsalg af offentlige udlejningsboliger i byer med lange ventelister, sker en yderligere forlængelse af den i forvejen lange ventetid på en bolig.

Dette ud fra hensyn til muligheden for at der fortsat er tilstrækkeligt mange offentlige udlejningsboliger til den del af befolkningen, der ikke har råd til at købe deres egen bolig (herunder unge under uddannelse, pensionister samt andre medborgere med relativt lave husstandsindkomster) samt hensynet til arbejdskraftens friere bevægelighed til byer, hvor der er ledige jobs og hermed hensynet til arbejdsmarkedets funktionalitet mere generelt.

Inussiarnersumik inuulluarit / Med venlig hilsen

Iserit A/S


Torben Kortegaard
Fg. Direktør

Sisimlut den 9. november 2012
Kunde nr. N.A



Til Inatsisatut
Anlægs- og miljøudvalget
Sendt per mail til Rikke@inatsisatut.gl

Vedr. Høring af beslutningsforslag - EM 2012/55

A/S Boligselskabet INI har den 25. oktober 2012 modtaget

"Forslag til Inatsisartutbeslutning om, at Naalakkersuisut senest til FM 2013 pålægges at fremsætte et ændringsforslag til Landstingsforordning nr. 12 af 19. november om overtagelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig. Således at salgsprisen for en lejebolig, der ønskes overtaget ikke fastsættes på baggrund af markedsværdien men alene fastsættes på baggrund af en teknisk-økonomisk vurdering af boligens værdi."

Indledningsvis vil A/S Boligselskabet INI gerne takke for lejlighed til at fremkomme med bemærkninger til det fremsendte beslutningsforslag.

Som A/S Boligselskabet INI læser den af Landstingsmedlemmerne forfattede begrundelse, så anses det som en forudsætning for selve forslaget, at der fortsat kan besluttes ejendomme solgt til en anden og lavere pris jfr. Landstingsforordning nr. 6, at 15. april 2003, som ændrer landstingsforordning nr. 5 af 15. maj 2002.

Ved gennemgang af lovgivningen på området er det konstateret, at den oprindelige landstingsforordning fra 2002, og dermed også ændringen fra 2003, er ophævet med Landstingsforordning nr. 12, at 19. november 2007.

Videre bemærkes det, at der med den nugældende ordning er mulighed for nedslag i prisen på op til 35 % i forhold til den vurderede markedspris. Nedslaget fastsættes jfr. landstingsforordningens § 11, som også angiver hvorledes salgsprisen skal fastsættes.

A/S Boligselskabet INI har følgende generelle bemærkninger til det fremsatte.

AS Inissiatileqatigiiffik IN
AS Boligselskabet INI

Qitlusumik Allaffik
Centerkontor
Box 1020
3911 Sisimlut
Telefon 70 10 00
Fax 86 57 00
E-mail ini@ini.gl
www.ini.gl

CVR reg. nr. A/S 213775

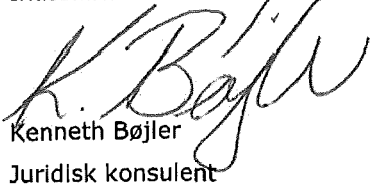
GER reg. nr. 17149067

Det forekommer, jfr. afsnit 1 i begrundelsen, at forslaget videre bygger på den grundlæggende forudsætning, at markedsværdien ikke tager udgangspunkt i ejendommens stand. Dette søges gerne uddybet og om muligt dokumenteret.

Videre konkluderes det i afsnit 2, at det "ikke kan siges at være en god investering i fremtiden" at købe en lejlighed til markedsprisen, såfremt den pågældende ejendom er opført i 1970'erne. Denne konklusion findes meget interessant og nytænkende og kunne med fordel underbygges med klar dokumentation for synspunktets validitet.

Afslutningsvis vil A/S Boligselskabet INI ikke søge at kommentere på, hvorvidt forslaget vil medføre hverken "administrative konsekvenser", "økonomiske konsekvenser for selvstyret" eller "konsekvenser for borgere og erhvervslivet".

Inussiarnersumik inuulluarjit - venlig hilsen



Kenneth Bøjler
Juridisk konsulent



QEQQATA KOMMUNIA

Borgmesteren

Ulloq / Dato 7. november 2012
All. nr. / Brev nr. 12-0-0245
J. nr.
Sull. / Sagsbeh. K.H-S./ lok. 7326

Anlægs- og Miljøudvalget
c/o Inatsisartut
Postboks 1060
3900 Nuuk

E-mail: rikke@inatsisartut.gl

Høring – jf. høringsbrev af 25. okt. 2012, j.nr. 01.37.01.03-00069

Bureauet for Inatsisartut har i en e-mail fra 25. oktober 2012, med henvisning til EM 2012/55, bedt kommunen om at give svar på høring i et fremlagt ændringsforslag til Landstingsforordning nr. 12 af 19. november 2007 om overtagelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig.

Forslagsstillerne begrundet deres ændringsforslag med, at den nugældende bestemmelse om at fastsætte en salgspris for en kommende ejerbolig til markedsværdien har betydet, at salgspriser, især i Nuuk, Sisimiut, Ilulissat og Qaqortoq i forbindelse med salg af udlejningsejendomme til lejere, langt overstiger den tekniske værdi som de aldrende lejligheder repræsenterer. Forslagsstillerne gør endvidere opmærksom på, at det fremsatte ændringsforslag ikke kun har til gavn for lejere i de større byer, og henviser i den forbindelse til Landstingsforordning nr. 6 af 15. april 2003 om ændring af landstingsforordning om omdannelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger til ejerboliger - § 8 stk. 5. Efter denne bestemmelse kan Landsstyret beslutte, at en ejendom kan sælges til en anden og lavere pris end den, der er fastsat i § 8 stk. 2, såfremt markedsf forholdene tilsiger dette.

Forslagsstillerne henviser i sit ændringsforslag til Landstingsforordning nr. 6 af 15. april 2003 om ændring af landstingsforordning om omdannelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger til ejerboliger. Ændringen skal knyttes til den på daværende tidspunkt gældende lovgivning, Landstingsforordning nr. 5 af 21. maj 2002. Denne landstingsforordning blev ophævet ved den nugældende, Landstingsforordning nr. 12 af 19. november 2007, hvor § 17 stk. 2 nr. 1 ophæver forordningen fra 21. maj 2002, og dermed også ændringen fra 15. april 2003.

Kommunip allaffia
Kommunekontoret
Postboks 1014
DK-3911 Sisimiut
Grønland

Telefon 70 21 00
Telefax 70 21 77
E-mail qeqqata@qeqqata.gl

Giro Sisimiut 1071408
Giro Maniitsoq 5162807
Grønlandsbanken
6471-2020219

Ammasarfitt: Ataus., marl., sis. aamma tall. 10-14
pingasunngornermi matoqqasarpoq.
Maniitsumi/Sisimiuni Imuttaasunik Kiffartuussivik sis.
10 – 17.
Åbningstider: Man., tirs., tors. og fre. 10-14.
Ons. lukket.
Borgerservice i Maniitsoq/Sisimiut tors. 10-17

Qeqqata Kommunia er af den opfattelse, at de eksterne forslag til salgspriser, som indhentes fra boligsagkyndige forud for igangsættelsen af salgsprocessen med lejere, tager udgangspunkt i den pågældende boligs tekniske og økonomiske værdi. Departementet for boliger, Infrastruktur og Trafik har i en vejledning om beregning af huslejer udtrykt sig således, at "En teknisk- økonomisk vurdering kan sidestilles med ejendommens aktuelle værdi når der ses bort fra beliggenhed og herlighed."

Det er ligeledes kommunens opfattelse, at lejerne ved den nuværende lovgivning kan forvente en realistisk handelsværdi som tager behørigt hensyn til boligens vedligeholdelsestilstand, alder, beliggenhed og herlighedsværdi. I denne handelsværdi gives herudover et anciennitetsnedslag på indtil 35% afhængig af hvor længe den potentielle køber har været registreret som lejer.

Vi skal dog ikke undlade at gøre opmærksom på, at kommunen i årene op til vedtagelsen af landstingsforordning nr. 12 gældende fra 19. nov. 2007 gennemførte en lang række salg af kommunale boliger efter "Lejer-til-ejer"- ordningen, med det dagældende regelsæt for boligernes vurdering af salgspris.

I perioden efter 19. nov. 2007 har dette salg været stærkt stagnerende.

Inussiarnersumik inuulluaqqussillunga/med venlig hilsen



Hermann Berthelsen
Borgmesteri

Inatsisartut
Anlægs- og Miljøudvalget
E-mail: rikke@inatsisartut.gl

Nuuk, den 14. november 2012.

Høring af EM 2012/55

Under henvisning til høringsbrev af 25.10.2012 skal jeg her bemærke følgende:

Belutningsforslag

Jeg har forstået det således, at, at man ønsker, at købesummen ved overdragelse af en bolig fra "lejer til ejer" ønskes fastsat til en teknisk økonomisk vurdering i stedet for som nu markedsværdien, jf. Landstingsforordning nr. 12 af 19. november 2007, § 11 stk. 1.

Det angives, at baggrunden for forslaget er, at prisudviklingen på det offentlige boligmarked (lejer til ejer markedet) har været stigende efter at det blev besluttet, at skulle svare til markedsprisen. Det tilføjes, at priserne har været kunstigt høje p. g. a. den store boligmangel.

Indledning

Indledningsvis kan jeg oplyse, at jeg ikke har noget egentligt statistisk materiale at henvise til. Dette høringssvar er alene baseret på indhentede erfaringer fra arbejdet med at opgøre markedsværdier på boligejendomme mange steder i Grønland.

Boligmarkedet i Grønland

Demografi og erhverv udvikler sig som bekendt meget forskelligt i Grønland. Efterspørgselen er således også meget forskellig. I Nuuk er der knaphed på byggefelter til nybyggeri. Andre steder er der i forskelligt omfang mulighed for at få byggefelt til nybyggeri. Dermed er mulighederne for at imødekomme efterspørgslen også meget forskellig. Mange steder på kysten står boliger tomme.

I Nuuk

I Nuuk er der et velfungerende boligmarked, hvor efterspørgslen efter boliger generelt er til stede. Prisdannelsen afspejler udbud og den nævnte efterspørgsel og tilpasses ejendommens kvalitet og beliggenhed samt udsigtsforhold.

Aktivitetsniveauet i byen er højt og vil fortsætte. Der er knaphed på byggefelter.

Der er fluktuationer i prisdannelsen, men over tid er den generelle prisudvikling stigende. Prisudviklingen understøttes af, at det er muligt at finansiere med kreditforeningslån.

Markedsværdien er for vel vedligeholdte boliger højere end den tekniske værdiansættelse.

II Sisimiut og Ilulissat

Erhvervsaktiviteterne er her mere afdæmpede. Der er mulighed for at erhverve byggefelter.

Boligmarkedet fungerer med et rimeligt udbud og efterspørgsel, men det er vanskeligt at få en pris for en nybygget bolig, der ligger over den tekniske pris.

Både kreditforeninger og banker er mulige finansieringskilder her.

Markedsprisen er sjældent højere end den tekniske pris.

III Qaqortoq

Set i forhold til prisdannelsen på ejerboliger, har den demografiske udvikling ikke været gunstig. Udbud af boliger til salg overstiger efterspørgslen.

Der kan være risiko for, at kreditforeningerne vil se ekstra kritisk på udlån i Qaqortoq. Bankernes kreditpolitik vurderes at være særligt restriktiv her.

Markedsprisen vil ofte være under den tekniske pris.

IV Øvrige byer

Der er ikke her nogen reel prisdannelse, da efterspørgslen er lav. Prisen er af mere symbolsk karakter. Oftest under kr. 75.-100.000,-. Der skal helt særlige forhold til at prisen kan nærme sig. En øvre grænse på kr. 250.000,-. I bygderne er prisniveauet endnu lavere.

Alle steder er den tekniske værdi større end markedsprisen (ellers kan boligen ikke sælges).

For god ordens skyld gøres opmærksom på, at Maniitsoq adskiller sig positiv og ligger nok et sted mellem III og IV.

Markedspris ctr. teknisk/økonomisk værdi

Der anføres som baggrund for forslaget, at priserne har været kunstigt høje p. g. a. den store boligmangel. Dette forhold gør sig kun gældende i Nuuk, selvom jeg i stedet for kunstigt høje priser hellere her vil tale om et effektivt fungerende boligmarked. Det vanskeligt på dette område at skelne mellem et offentligt og privat ejerboligmarked.

Ens regler for hele Grønland er på dette område som på mange andre boligpolitiske områder meget vanskelig. Reglerne må differentieres og tilpasses den politiske målsætning for de enkelte områder, både sagligt og geografisk.

Jeg skal ikke opstille den politiske målsætning, men man skal være meget varsom med at ændre regler af hensyn enkeltsager i et af ovennævnte områder. Ændring af reglen et sted kan have en u hensigtsmæssig konsekvens andre steder.

Jeg har været involveret i fastsættelsen af markedsværdien på boliger i forbindelse med overdragelse fra lejer til ejer i alle de områder, som er nævnt ovenfor. Det er mit indtryk, at der sker en forsigtig fastsættelse af markedsværdien. Også så en køber hvor det er nødvendigt økonomisk har plads til vedligeholdelse og afskrivning over en acceptabel tidshorisont, så vedkommende køber ikke skal spekulere i prisstigninger for senere at kunne afhænde ejendommen.

I stedet for at ændre princip for fastsættelse af salgspris, kunne det måske være mere hensigtsmæssigt, at justere mulighederne for det nedslag i salgsprisen, som allerede findes i forordningens § 11 stk. 2.

For de fleste boliger i ovennævnte område IV kunne der administrativt relativt let fastsættes regler for en mere "mekanisk" fastsættelse af den "symbolske" salgs/markedspris. Dermed kan også udgifter til besigtigelse spares.

Med venlig hilsen

Magnus Agerskov



Inatsisartut
Anlægs- og Miljøudvalget
Udvalgsformand
Juliane Henningsen
/ her

BILAG 2

EM2012/55 fastsættelse af salgsprisen for lejebolig, der ønskes overtaget på baggrund af en teknisk-økonomisk vurdering af boligens værdi

2. november 2012
Sagsnr. 2012-072314
Dok. Nr. 1056131

Kære Juliane Henningsen,

*I forbindelse med udvalgets behandling af EM12/55 ønsker udvalget følgende:
En kommenteret statistisk redegørelse for prisudviklingen i kvadratmeterpriser for hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme, der er overtaget som ejerlejligheder eller ejerboliger før 1. januar 2008 og frem til nu.*

Postboks 909
3900 Nuuk
Tlf. (+299) 34 50 00
Fax (+299) 34 54 10
E-mail: iaan@nanoq.gl
www.nanoq.gl

Svar

Indledningsvis skal det bemærkes, at Selvstyret ikke er i besiddelse af oplysninger om salget af det kommunalt ejede boliger.

Herudover kan det oplyses, at de ønskede oplysninger ikke kan fremskaffes. Dette skyldes at der i perioden efter 1. januar 2008 alene er gennemført 52 handler af ejerlejligheder og 206 handler med enfamilie- og dobbelthuse.

Idet handlerne efter 1. januar 2008 har været så spredte både geografisk og tidsmæssigt kan der ikke redegøres for prisudviklingen i kvadratmeterpriser i forhold til perioden før 1. januar 2008. Herudover er det den faktor, at før 1. januar 2008 er der ikke afhændet ejerlejligheder efter lejer til ejer modellen men alene enfamilie- og dobbelthuse.

Nedenfor er oversigt over antal handler, priser i alt og den gennemsnitlige pris for hvert af årene 2003 til 2011.

År	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
I alt	6,6 mio. kr.	14,2 mio. kr.	7,5 mio. kr.	9,4 mio. kr.	9,5 mio. kr.	1,9 mio. kr.	21,8 mio. kr.	34,5 mio. kr.	21,0 mio. kr.
I gennemsnit	347 t.kr.	569 t.kr.	500 t.kr.	470 t.kr.	730 t.kr.	630 t.kr.	436 t.kr.	466 t.kr.	403 t.kr.

I øvrigt henvises til vedlagt redegørelse omkring lejer til ejer som blev omdelt til Landstinget (nu Inatsisartut) i april 2007.

Med venlig hilsen

Jens B. Frederiksen



Inatsisartut
Anlægs- og Miljøudvalget
Udvalgsformand
Juliane Henningsen
/ her

BILAG 3

Samråd vedr. EM 2012/55 med Anlægs- og Miljøudvalget

19. november 2012
Sagsnr.: 2012-072314
Dok.nr.: 1069840

Kære Juliane Henningsen,

Indledningsvis skal jeg takke udvalget for indkaldelse til samråd med Anlægs- og Miljøudvalget mandag den 19. november 2012 kl. 14,00 i mødelokale 2, om EM2012/55 "Forslag til Inatsisartutbeslutning om, at Naalakkersuisut senest til FM 2013 pålægges at fremsætte et ændringsforslag til Landstingsforordning nr. 12 af 19. november 2007 om overtagelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig. Således at salgsprisen for en lejebolig, der ønskes overtaget ikke fastsættes på baggrund af markedsværdien men alene fastsættes på baggrund af en tekniskøkonomisk vurdering af boligens værdi."

Postboks 909
3900 Nuuk
Tlf. (+299) 34 50 00
Fax (+299) 34 54 10
E-mail: iaan@nanoq.gl
www.nanoq.gl

Først gengives Udvalgets spørgsmål, hvorefter mit svar følger.

Spørgsmål vedrørende EM2012/55

Spørgsmål 1:

Anlægs- og Miljøudvalget har i forbindelse med behandlingen af EM12/55 foretaget en skriftlig høring af forskellige høringsspartter. En kopi af høringsskrivelse, høringssliste samt de indkomne høringssvar vedlægges.

Der ønskes en redegørelse for, hvilke overvejelser og bemærkninger de indkomne høringssvar giver Naalakkersuisut anledning til at fremkomme med. Udvalget skal anmode om at Naalakkersuisoq for Finansers eventuelle bemærkninger til høringssvarene bliver indhentet til brug for besvarelsen.

SVAR

Jeg har med stor interesse læst de indkomne høringssvar. Uden at jeg skal kommentere hvert enkelt må jeg dog understrege, at Naalakkersuisut fuldt ud tilslutter sig de bemærkninger og især bekymringer som Grønlandsbanken har i forhold til det fremsatte forslag. Grønlandsbanken anfører blandt andet, at det ikke er givet, at de nuværende finansieringskilder fortsat vil finansiere det grønlandske boligmarked, såfremt forslaget vedtages. Faktisk anfører Grønlandsbanken at det vil være tvivlsomt. Dette understøttes også af de bemærkninger der er fremsat af Nykredit i forbindelse med høringen.

Spørgsmål 2:

Det bliver anført i flere af høringssvarene, at der stort set ikke sker nogen overdragelser af lejeboliger efter lejer til ejer ordningen. Hvordan tænker Naalakkersuisut, at en revisi-

on af boliglovgivningen kan ske, hvis lejerne skal gives et yderligere incitament til at overtage lejeboligerne.

SVAR

Jeg kan oplyse, at Selvstyret i perioden fra 2007 og til dato i alt har afhændet mere end 120 boliger til lejerne i byerne Qaqortoq, Narsaq, Paamiut, Nuuk, Maniitsoq, Sisimiut, Aasiaat, Qasigiannuguit, Ilulissat, Qeqertarsuaq, Uummannaq, Upernavik, Tasiilaq og Ittoqqortoormiut.

Naalakkersuisut er derfor ikke enig i, at der er behov for en egentlig revision af reglerne. Naalakkersuisut er af den opfattelse, at der er mere tale om et holdningsspørgsmål, dvs. at befolkningen i højere grad skal opdrages til at boligforsyne sig selv. Denne proces er i gang – det vidner det spirende og stødt voksende ejerlejlighedsmarked om.

I den på FM 2012 fremlagte boligreddegørelse fremgår det, at Naalakkersuisut sigter på at der i lejeboliger fremover bliver mere kostægte priser. I nye og renoverede boliger, skal huslejen afspejle de faktiske udgifter, ligesom der skal afsætte midler nok til periodisk vedligeholdelse, så boligerne ikke forfalder igen. Det vil betyde, at huslejerne stiger, hvorved der også skabes et økonomisk incitament til at købe sin egen lejebolig.

Det kan i den anledning oplyses, at jeg sammen med Naalakkersuisut for Familie, Kirke, Kultur og Ligestilling har nedsat en arbejdsgruppe, der skal fremkomme med forslag til en revision af bekendtgørelsen om boligsikring, hvorunder indkomstgrænserne formentlig vil blive tilpasset det nye huslejeniveau.

--o0o--

Departementet for Finanser har været hørt i anledningen af nærværende idkaldelse til samråd. Departementet har i den anledning oplyst følgende: *"Departementet for Finanser konstaterer at alle høringssvar i lighed med departementets eget høringssvar taler for en afvisning af beslutningsforslaget. Høringssvarene giver derfor ikke Departementet for Finanser anledning til nye overvejelser."*

Det er mit håb at jeg herved har besvaret de stillede spørgsmål på tilfredsstillende vis.

Med venlig hilsen

Jens B. Frederiksen