

BETÆNKNING

Afgivet af Anlægsudvalget

vedrørende

Forslag til Inatsisartutbeslutning om, at pålægge Naalakkersuisut at indarbejde i sit kommende forslag til ny lejelov, at de offentlige boligselskaber forpligtes til at informere kommende lejere, såfremt der de seneste 5 år har været konstateret problemer med skimmelsvamp i den lejlighed der tilbydes

OG

Forslag til Inatsisartutbeslutning om, at pålægge Naalakkersuisut at indarbejde i sit kommende forslag til ny lejelov, at lejeren ved tildeling af personalebolig, kan sige nej til en lejlighed, hvor der har været konstateret skimmelsvamp inden for de seneste 5 år, uden at lejeren mister retten til at få anvist en anden bolig

Sofia Geisler Inuit Ataqatigiit

Afgivet til forslagets 2. behandling

Udvalget har under behandlingen bestået af:

Medlem af Inatsisartut Anders Olsen, Siumut, formand

Medlem af Inatsisartut Aqqaluaq B. Egede, Inuit Ataqatigiit, næstformand

Medlem af Inatsisartut Nikkulaat Jeremiassen, Siumut

Medlem af Inatsisartut Justus Hansen, Demokraatit

Medlem af Inatsisartut Pele Broberg, Partii Naleraq

Udvalget har efter 1. behandlingen 9. oktober 2019 under EM2019 gennemgået forslagene.

Forslagets indhold og formål

Forslagsstiller ønsker med sit forslag (EM 2019/45), at Naalakkersuisut pålægges at indarbejde i kommende lovgivning, at udlejere af offentlige udlejningsboliger forpligtes til at informere kommende lejere, hvis der har været skimmelsvamp i boligen i de sidste 5 år. Det er forslagsstillerens opfattelse, at den gældende lovgivning ikke i tilstrækkelig grad beskytter kommende lejere mod evt. skimmelsvamp ved indflytningen i den nye bolig.

Forslagsstiller ønsker med sit andet forslag (EM 2019/122), at Naalakkersuisut pålægges at indarbejde i kommende lovgivning en adgang til at sige nej til en tildelt personalebolig, hvor der er konstateret skimmelsvamp inden for de seneste 5 år, uden at miste retten til en anden anvist personalebolig.

Formålet med begge forslag er at beskytte lejerne mod skimmelsvampramte boliger og dermed undgå den sundhedsskadelige virkning af skimmelsvamp.

Førstebehandling af forslaget i Inatsisartut

Et overvejende flertal i Inatsisartut tilslutter sig forslagene, på baggrund af behovet for at yde bedre beskyttelse til lejere af lejeboliger, der har været ramt af skimmelsvamp. Flertallet i Inatsisartut er enige i at lejere skal have lov til at afvise indflytning til personalebolig, der har været ramt af skimmelsvamp. Flertallet erklærer sig enige i at, boligselskaberne kan føre register over skimmelsvamperamte lejeboliger, for at beskytte lejerne mod sygdom pga. skimmelsvamp. Et mindretal afviser forslagene, fordi det vil medføre større administrativt arbejde, og at man frygter, at det vil skabe et negativt billede af lejeboligen.

Spørgsmål

Udvalget har til brug for udvalgets behandling af forslaget anmodet *Medlemmet af Naalakkersuisut for Boliger og Infrastruktur* om at besvare en række spørgsmål den 6. november 2019. Kopi af udvalgets spørgsmål og *Medlemmet af Naalakkersuisuts* besvarelse er vedlagt nærværende betænkning som **bilag 1**.

Udvalgets behandling af forslaget

Udvalget er af den holdning, at en historik af konstaterede skimmelsvamp ikke i sig selv er tilstrækkelig til at sikre, at den bolig der anvises, ikke er ramt af skimmelsvamp på det aktuelle tidspunkt, hvor anvisningen eller tildelingen sker. Udvalget kunne foretrække, at der udstedes lovpligtig attest på, eller en skriftlig erklæring om, at en bolig ikke er ramt af skimmelsvamp på det tidspunkt, denne anvises til udlejning. Dette gælder, uanset om det drejer sig om bolig til almindelig udlejning eller personalebolig.

Udvalget skal gøre opmærksom på, at udlejeren i Selvstyrets og kommunernes udlejnings-ejendomme har pligt til at drage omsorg for, at ejendommen og det lejede holdes forsvarligt vedlige, samt at et lejemål skal være i god og forsvarlig stand ved lejeforholdets begyndelse. Det er udvalgets klare holdning, at den bolig, der er ramt af sundhedsskadelig skimmelsvamp, absolut ikke kan anses at være i god og forsvarlig stand. Udvalget anser derfor det mere relevant, at udlejer bekræfter, at en bolig er i god og forsvarlig stand, herunder i sundhedsforsvarlig stand, ved udstedelse af en lovpligtig attest eller ved skriftlig erklæring. Udvalget mener dermed, at en sådan skriftlig bekræftelse er at foretrække frem for en historisk beskrivelse af evt. tidligere tilfælde.

Udvalget skal der til nævne, at det ikke er muligt at fremsætte ændringsforslag herom p.g.a. formkravet til identitet mellem forslag og ændringsforslag.

Vedr. EM2019/45:

Udvalget har til sit arbejde med EM2019/45 og EM2019/122 sendt Naalakkersuisut spørgsmål, bl.a. vedr. et ønske om at få en beregning over et estimeret årligt omkostningsniveau, hvis der indføres et register over lejeboliger, der har været skimmelsvamp, og som går 5 år tilbage i tiden.

Det er udvalgets umiddelbare opfattelse at registrering af skimmelsvamperamte boliger ikke kan udføres, i forbindelse med den almindelige tilsynsregistrering over renoveringsbehovet. Forslagsstiller lægger op til at de udgifter der er forbundet med oprettelse og føring af register over konstaterede tilfælde af skimmelsvamp i den offentligt ejede boligmasse, vil ligge ved det enkelte offentlige boligselskab.

Udvalget er opmærksom at udgifter i henhold til den gældende lejeforordnings § 28, stk. 1, er anvendelig vedr. test af skimmelsvamp og registrering af skimmelsvamp. Udvalget er dog opmærksom på at udførelse af skimmelsvamptest kan være en større udgiftspost, som boligafdelingen skal afholde.

Vedr. EM2019/122:

Udvalgets opfattelse af problematikken med skimmelsvamp i lejeboliger og lejere der vil få mulighed for at afvise et tilbud på tildeling af lejebolig, er at forslaget vil være en forbedring af lejerens beskyttelsesinteresse.

Men samtidig vil det risikere at medføre en forøgelse af huslejen for beboerne i de enkelte boligafdelinger. Grunden til det er, at den periode, der går fra en bolig bliver ledig og til den genudlejes, gennemsnitligt vil kunne blive længere. Det indebærer et tab af lejeindtægt, som i sidste ende vil skulle bæres af de øvrige lejere i boligafdelingen gennem deres husleje.

Det følger af landstingsforordningens § 28, stk. 1, som bestemmer, at den samlede lejeindtægt for en boligafdelings boliger til enhver tid skal være fastsat således, at den giver boligafdelingen mulighed for at afholde samtlige udgifter.

Det er udvalgets vurdering at den økonomiske konsekvens af den ændring forslagsstiller lægger op til, vil have det samme konsekvenser som manglende lejeindtægt, for boligafdelingen. Forslagsstiller har også en forventning om, at der afsættes en pulje til dækning af udgifter til tomme lejligheder via Landskassen, eller der afsættes en sum penge til renovering af de skimmelsvamperamte boliger.

Der findes ingen pulje til skimmelsvamperamte lejligheder. Under hovedkonto 89.72.12 findes et projektnummer 996.34.527 "Diverse renovering og sanering" der kan anvendes i forhold til renovering skimmelsvamperamte udlejningsboliger. Projektet vedrører "Renovering og sanering generelt" og vedrører alene de Selvstyreejede boliger. Angående Selvstyrets personaleboliger er det hovedkonto 87.72.10 "Personaleboliger", som omfatter afhændede eller

nedrevne grundet skimmelsvamp. Derudover er der hovedkonto 72.10.16 ”Drift af udlejningsboliger, kapitalafkast”, hvor der bl.a. afholdes omkostninger til tilstandsregistrering i forbindelse med omdannelse m.m.

Det er udvalgets forventning, at Naalakkersuisut ændrer lejeforordningen i sit kommende forslag til ændring af lejeforordningen, så de øvrige lejere i boligafdelingen kan sikres mod huslejestigninger. Således at lejeforordningens § 28 stk. 1, enten kan ændres eller der kan komme en tilføjelse til bestemmelsen om, at afvisning af lejebolig grundet skimmelsvamp, ikke medfører tab af huslejeindtægter til boligafdelingen. Med ”tomgang” af afvist lejebolig, er risikoen for tab af lejeindtægter til stede og vil kunne medføre øgning af husleje for de øvrige lejere, hvis forholdet kun skulle reguleres efter lejeforordningens § 28 stk. 1.

Udvalget finder det ønskeligt at ændringen / tilføjelsen om at sikre de øvrige lejere for huslejestigninger, sker samtidig med, at bestemmelse om mulighed for lejers afvisning af skimmelsvamperamte bolig indskrives i loven.

Udvalget har spurgt Naalakkersuisut om at, komme med den vurdering over hvor meget boligventlisten vil stige med, efter en evt. vedtagelse af punktet. Se **bilag 1**.

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 forslagets begrundelse.

Vedr. EM2019/45

Udvalget har noteret sig, at i overensstemmelse hermed angiver de økonomiske konsekvenser ved begge forslag og realisering for hvert forslag anslås til et ½ årsværk for en AC-fuldmægtig, da forslagene vil indgå i en allerede igangsat lovrevision. Derudover vil der være udgifter ved oprettelse og føring af register over konstaterede tilfælde af skimmelsvamp de seneste 5 år.

Vedr. EM2019/122

Foreslår forslagsstiller at der afsættes pulje til dækning af udgifter til tomme lejligheder, via Landskassen når lejer grundet skimmelsvamp afviser indflytning til lejebolig og det vil skabe længere ventelister til lejeboliger.

Udvalgets indstillinger

Et enigt Anlægsudvalg indstiller punkterne til vedtagelse, med forventning om at, udvalget løbende informeres om status vedr. Naalakkersuisuts revision af lejeforordningen. Anlægsudvalget er også opmærksom på Naalakkersuisuts bevilling til indsats om skimmelsvamp, der benyttes til komplet renovering — af de boliger efter der er sat i tomgang pga. skimmelsvamp ’smilende boliger’ konceptet.

EM2019/45

Et enigt udvalg indstiller på denne baggrund forslaget til vedtagelse af Inatsisartut.

EM2019/122

Et enigt udvalg indstiller på denne baggrund forslaget til vedtagelse af Inatsisartut.



Inatsisartut Anlægsudvalg
Att. Udvalgsformand Anders Olsen

Besvarelse af spørgsmål vedrørende EM2019/45 og EM2019/122

08-11-2019
Sags nr.: 2019 - 24151
Id nr. 46414926

Naalakkersuisut takker Inatsisartuts Anlægsudvalg for afklarende spørgsmål i forbindelse med behandlingen af EM2019/45 og EM2019/122. Spørgsmålene er gengivet herunder, efterfulgt af en besvarelse.

Postboks 909
3900 Nuuk
Tlf.: (+299) 34 50 00
E-mail: box909@nanoq.gl
Fax: (+299) 34 63 56
www.naalakkersuisut.gl

Vedr. EM2019/45

Spørgsmål 1: Kan Naalakkersuisut komme med en beregning over et estimeret årligt omkostningsniveau, hvis der indføres et register over lejeboliger, der har været ramt af skimmelsvamp, og som går 5 år tilbage i tiden?

Svar: Naalakkersuisut er af den opfattelse, at før et eventuel register for skimmelramte offentlige lejeboliger kan realiseres, skal der foreligge en fuldstændig klar definition af, hvad der forstås ved en skimmelramt bolig.

Der er indhentet oplysninger hos INI A/S til dette spørgsmål. INI A/S oplyser, at en skimmelramt bolig i praksis er alt fra en sort fuger i badeværelset, til skader i konstruktionen. Der er ingen praksis i dag for, hvordan INI A/S registrerer disse ting, ud over de tilfælde, hvor INI A/S har eksterne rådgivere på, til at konstatere angreb.

Skimmelsvampe findes naturligt i luften og man vil til en hver tid kunne finde en vis mængde skimmel i en bolig. Skimmelsvamp kan akkumuleres i støv, så jo større mængde støv des mere skimmel. Om den lille mængde skimmel, der til enhver tid er i luften, udvikler sig til et stort problem, afhænger af om livsbetingelserne for udbredelse er gunstige. Ved rette temperatur, vand og organisk materiale, vil skimmel udvikle sig til et større problem. Det bliver formentlig særdeles vanskeligt at få stillet helt faste rammer op for målinger heraf.

Når INI A/S konstaterer skimmel, bliver det pågældende lejemål udbedret. De sidste lugtgener fjernes med de nye skimmelmaskiner, som fjerner de skimmelsporer, der er i luften. Dog er det indtil videre kun i Nuuk, men over tid vil dette også kunne udføres i andre byer.

Når skimmelsvampen er udbedret, bør der ikke være skimmeludfordringer omkring lejemålet, der er dokumenteret skimmelfrit. Dette sker ved ekstern rådgivers målinger. Disse lejemål bør i virkeligheden være attraktive at flytte ind i, idet det er dokumenteret, at de på indflytningstidspunktet er helt skimmelfri.

INI A/S har ingen registreringer på de enkelte lejemål som de administrerer, om hvorvidt lejemålet på et tidspunkt har fået foretaget en udbedring for skimmel. Det er kun muligt ud fra tomgangslister at se, hvilke lejemål der på et givet tidspunkt har været i tomgang afventende en skimmelrenovering.

Hvis man definerer et skimmelramt lejemål som et lejemål, der på et tidspunkt har haft håndværkerbesøg med det formål at udbedre angreb af skimmel, vil det kræve, at INI A/S gennemgår de sidste 5 års håndværkerfakturaer og tilhørende rekvisitioner for at se, om teksten på faktura eller rekvisition indikerer udbedring som følge af skimmel.

Dette vil kræve gennemgang af ca. 35.000 håndværkerfakturaer og tilhørende rekvisitioner pr. år eller 175.000 fakturaer for en 5-årig periode. Hvis et årsværk kan gennemgå ca. 10.000 fakturaer med tilhørende rekvisitioner pr. kalenderår, vil opgaven kræve 17,5 årsværk svarende til ca. 9 mio. kr. i omkostninger.

Det fremgår ikke af spørgsmålet, om der skal være tale om et offentligt register, eller om boligadministrationsselskaberne selv skal føre et sådan register. I begge tilfælde må der påregnes omkostninger til etablering af nødvendig IT-system subsidiært tilretning af eksisterende administrationssystem. Dette har også en pris. Denne er ikke opgjort.

Spørgsmål 2: Det er udvalgets umiddelbare formodning, at de administrative udgifter til registeret vil blive nedsat såfremt registrerings perioden nedsættes fra 5 til 3 år. Deler Naalakkersuisut denne opfattelse?

Svar: Se besvarelse til spørgsmål 1. Mængden af bilag der skal gennemgås vil falde hvilket vil medføre at de estimerede omkostningerne falder forholdsmæssigt.

Spørgsmål 3: Anser Naalakkersuisut at der er et objektive behov for at der udvikles et register over boliger? Supplerende ønsker udvalget det oplyst hvorledes Naalakkersuisut i dag opsamler information om boliger, der har været ramt af skimmelsvamp?

Svar: Naalakkersuisut anser ikke, der er et objektive behov for at der udvikles et register over tidligere eller nuværende skimmelramte boliger. En bolig, som er blevet udbedret vil blive anvist som lejebolig igen. Når skimmelsvampen er udbedret og dokumenteret skimmelfrit via ekstern rådgivers målinger, bør der ikke være udfordringer omkring lejemålet. Disse lejemål bør i virkeligheden være attraktive at flytte ind i, idet det er dokumenteret, at de på indflytningstidspunktet er helt skimmelfri.

Når en bolig ikke lejes ud, ophober der sig tomgangsomsomkostninger, her både i form af mistet lejeindtægt, mistet kapitalafkast, og omkostninger til administrationsgebyr samt eventuelt omkostninger til erstatningsbolig. Såfremt lejerne får mulighed for at sige nej til en anvist bolig, hvor der tidligere har været skimmelsvamp, og som ligeledes rygtes som en skimmelramt bolig, vil det betyde, at disse omkostninger stiger væsentligt, og vil derfor fremover både være en omkostning for såvel kommunerne og selvstyret.

Naalakkersuisut har stor fokus på at sikre de boliger der er skimmelramt udbedres med udgangspunkt i at minimere risikoen for fugt- og vandskader, som kan medføre skimmelsvamp. Derfor har Naalakkersuisut afsat bevilling til indsats hertil siden 2015, som benyttes til komplet renovering – 'smilende boliger' konceptet - af de boliger efter der er sat i tomgang pga. skimmelsvamp. Opgaverne udføres af Selvstyrets Renoveringssekretariat, hvor der føres register over de boliger der har gennemgået renovering.

Spørgsmål 4: Vil det efter Naalakkersuisuts vurdering, sikre lejere bedre, hvis det kunne oplyses inden lejemål indgås, at lejligheden tidligere har været ramt af skimmelsvamp?

Svar: Når en bolig er ramt af skimmelsvamp, sker der en udbedring af skaden. Det vil derfor blot kunne give anledning til at lejere vil have et unødvendigt fokus på de tidligere hændelser.

Spørgsmål 5: Er der noget til hinder for at beslutningsforslag om EM2019/45 kan implementeres sammen med revision af den aktuelle boligreform?

Svar: Det bør være en beslutning som kommunerne bør være med til at træffe, idet en eventuel registrering af udlejningsboliger, der tidligere har været ramt af skimmelsvamp, hænger nøje sammen med den fremtidige administration og styring af kommunernes midler og indsatser på boligområdet. Det vil have betydning for de administrative systemer og tilretninger heraf og kan få betydning for prisen for at administrere boliger.

Vedr. EM2019/122

Spørgsmål 1: Anser Naalakkersuisut det som en mulighed, at der oprettes en særskilt pulje på finansloven, som har til formål at afbøje eventuelle huslejestigninger i fald at flere lejligheder i en boligafdeling står tomme. Som følge af, at lejere har takket nej til et boligtilbud grundet tidligere tilfælde af skimmelsvamp i det tilbudte lejemål?

Svar: Der er allerede en konto i 72.10.16 Drift af udlejningsboliger, kapitalafkast, der dækker blandt andet tomgangsudgifter. Tomgangsudgifter indeholder både udgifter til tomgang på grund af manglende udlejningsmuligheder, skimmelreivering, eller eventuel pågående rømning af en nedrivningsmoden bygning.

Spørgsmål 2: Kan Naalakkersuisut komme med en vurdering over hvor meget boligventelisten vil stige med, efter en evt. vedtagelse af punkt 122?

Svar: Som anført i besvarelsen til spørgsmål 1 i EM2019/45, er en lejlighed, der er behandlet for skimmel, efterfølgende dokumenteret skimmelfri, og udgør ingen helbredsrisiko. Der er derfor ingen objektive grunde i henseende til skimmelgener, der kan retfærdiggøre at afslå at tage imod tilbuddet om at leje boligen. Hvor mange, der af andre årsager ikke bryder sig om lejemålet og vil anvende tidligere skimmelangreb som begrundelse, er umuligt at forudsige.

Spørgsmål 3: Kan Naalakkersuisut komme med en vurdering over de potentielle huslejestigninger, der vil være forbundet med "tomgange" af lejeboliger, såfremt punkt 122 evt. vedtages og Landskassen ikke dækker dette?

Svar: Eventuelle tomgangsudgifter der vil være forbundet med udlejningsvanskeligheder på grund af tidligere skimmelsvamp i udlejningsboligen, vil blive dækket af boligafdelingen. Ved større tomgangsomsomkostninger kan boligafdelingen søge Landskassen om midler til dækning af disse, såfremt boligafdelingen ikke selv er i stand til at afholde udgifterne. Det er ikke muligt at komme med en vurdering uden data.

Spørgsmål 4: Har Naalakkersuisut pt. overblik over hvor mange offentlige udlejningsboliger der er ramt af skimmelsvamp?

Svar: INI A/S oplyser, at for de boliger som INI A/S administrerer, bliver der alene opgjort antallet af tomgange, der skyldes skimmel. INI A/S har ikke oplysninger om antallet af boliger, der fortsat er beboede, men som kunne være omfattet af problematikken.

Spørgsmål 5: Har Naalakkersuisut pt. et samlet overblik over det aktuelle

omkostningsniveau, hvis samtlige udlejningsboliger der er ramt af skimmelsvamp skulle renoveres?

Svar: Et samlet overblik kan ikke oplyses, idet som det fremgår af besvarelse til spørgsmål nr. 4, så bliver der alene opgjort antallet af tomgange der skyldes skimmel, og der foreligger ikke oplysninger om antallet af beboede boliger, der kunne være omfattet af problematikken.

Hertil kan det oplyses, at der i perioden 2015 til medio 2019 er renoveret over 190 boliger jf. 'smilende bolig' konceptet. Omkostninger hertil er samlet 56,7 mio. kr., som giver en gennemsnitlig pris på 295.000 kr. pr. bolig.

Tillige kan jeg hertil oplyse, at der på nuværende tidspunkt er over 60 igangværende renoveringer efter konceptet eller som kommer i udbud snarest. Et samlet overslag hertil ligger på 18,5 mio. kr. Herudover pågår der planlægning for opstart af opgaver i 2020.

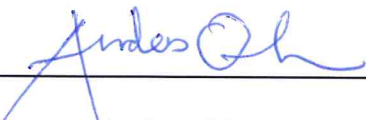
Spørgsmål 6: Er der noget til hinder for at beslutningsforslag om EM2019/122 kan implementeres sammen med revision af den aktuelle boligreform?

Svar: Det bør være en beslutning som kommunerne selv træffer, idet en eventuel registrering af udlejningsboliger, der tidligere har været ramt af skimmelsvamp hænger nøje sammen med den fremtidige administration og styring af kommunernes midler og indsatser på området.

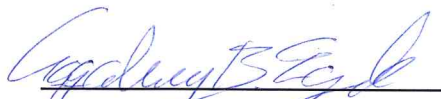
Med venlig hilsen


Karl Frederik Danielsen

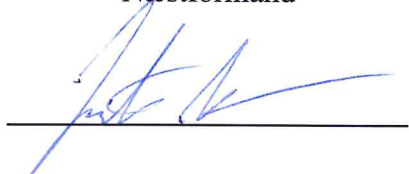
Med disse bemærkninger, og med den i betænkningen anførte forståelse, skal udvalget overgive forslaget til 2. behandling.



Anders Olsen
Formand



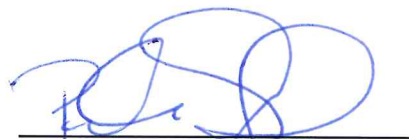
Aqqaluaq B. Egede
Næstformand



Justus Hansen



Nikkulaat Jeremiassen



Pele Broberg