

Rettelsesblad

Erstatter betænkningen dateret 7.november
(rettelser i indstillingerne)

BETÆNKNING**Afgivet af Anlægsudvalget****vedrørende****Inatsisartutlov om ændring af inatsisartutlov om andelsboliger**

(omdannelse af udlejningsboliger, omsætningsforbud, mv)

Fremsat af Naalakkersuisoq for Boliger og Infrastruktur

Afgivet til forslagets 2. behandling

Udvalget har under behandlingen bestået af:

Medlem af Inatsisartut Juliane Enoksen, Inuit Ataqatigiit, formand

Medlem af Inatsisartut Jens Napâtôk', Naleraq, næstformand

Medlem af Inatsisartut Adam Kristensen, Inuit Ataqatigiit

Medlem af Inatsisartut Jens Kristian Therkelsen, Siumut

Medlem af Inatsisartut Lars Poulsen, Siumut

Udvalget har efter 1. behandlingen 16. oktober 2024 under EM2024 gennemgået forslaget.

Forslagets indhold og formål

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

Der er på baggrund af evalueringerne udarbejdet følgende ændringer:

- Der indføres en bestemmelse der giver Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen bemyndigelse til at omdanne bestående udlejningsboliger til andelsboliger, uden at dette kræver tilslutning fra de bestående lejere.
- Der indføres en bestemmelse om, at pantebreve og gældsbreve udstedt til det offentlige som led i det offentlige lån ydet i medfør af den nugældende Inatsisartutlov om

andelsboliger, ikke kan gøres til genstand for omsætning, pantsætning eller kreditorforfølgning.

- Det præciseres hvordan boligarealet af en andelsbolig beregnes, når boligen indeholder indvendige trapper. Naalakkersuisut kan dispensere fra reglerne om opgørelse af det støtteberettigede boligareal, når byggeriets udformning gør det nødvendigt.
- Der er indføres en præcisering af, hvem der skal bekræfte et byggeregnskab. Dermed kan et byggeregnskab fremover alene attesteres af en registreret eller statsautoriseret revisor eller et grønlandsk pengeinstitut.
- Det præciseres, at en andelsbolig ikke må anvendes til andre formål end beboelse.

Hovedpunkterne i forslaget omfatter bl.a. bestemmelser om, at Naalakkersuisut og kommunerne skal have bemyndigelse til at omdanne bestående udlejningsboliger til andelsboliger, og at pante- og gældsbreve udstedt som led i det offentliges lån ikke gøres til genstand for omsætning, pantsætning eller kreditorforfølgning. Forslaget indeholder også præciseringer af hvordan en andelsbolig skal beregnes, hvem der kan bekræfte et byggeregnskab, samt en præcisering af, at en andelsbolig ikke må anvendes til andre formål end beboelse.

Førstebehandling af forslaget i Inatsisartut

Nærværende punkt blev støttet af et flertal. Der var til førstebehandlingen debat omkring finansieringen af renoveringsplanen af Selvstyrets udlejningsboliger, om boligsikring, samt om kvadratmeterpriser ved salg af offentlige boliger.

Der var en anerkendelse af behovet for ændringer på boligområdet, men der var divergerende holdninger til hvordan ændringerne skal finansieres.

Forslaget blev henvist til udvalgsbehandling.

Høringssvar

Lovforslaget har været i høring i perioden 19. august til 16. september 2024, og Naalakkersuisut har gengivet de af høringsparternes modtagne bemærkninger til forslaget og anført sine kommentarer hertil. Høringssvarene har ikke givet anledning til at Naalakkersuisut er kommet med ændringer til lovforslaget.

Departementet for Finanser og Skatter kommer i sit høringssvar ind på, at konverteringer af Selvstyrets ejendomme kræver sædvanlig og særskilt bevillingsmæssig hjemmel på årets finanslove, ligesom der tilsvarende kræves en bevillingsmæssig hjemmel i de kommunale budgetter.

Løbende omdannelser vil medføre, at der tilsvarende løbende skal drøftes bevillingsmæssig hjemmel i enten årets finanslov eller ved tillægsbevillinger i løbet af året.

Departementet for Finanser og Skatter noterer sig, at der ikke et skøn over de samlede provenumæssige konsekvenser af forslaget, da det ikke er muligt at estimere hvor mange

udlejningsboliger der vil blive omdannet. Departementet opfordrer derfor til, at der udarbejdes en modelberegning for omdannelser.

Departementet bemærker, at Naalakkersuisut er forpligtet til at varetage Selvstyrets økonomiske interesser bedst muligt, og at det derfor kan overvejes i forslaget, at andelsboligen kan sælges med højst 20 procent nedslag. En sådan regel vil medføre, at muligheden for nedslag er lovreguleret, hvilket kan afskære kritik og gøre administrationen af loven mindre skønsbetonet. Hertil svarer forslagsstiller, at det allerede fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at der højst kan ydes et nedslag på op til 20 procent af egetindskuddet.

Hvis der fx er andele som ikke sælges fordi der ikke er købere, kan der opstå situationer hvor Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen i kortere eller længere tid både er andelshaver og kreditor i forhold til lån givet til andelsboligforeningen. Der kan principielt opstå den situation at Selvstyret eller en kommune ejer og kontrollerer størstedelen af andelene i andelsboligforeningen.

Naalakkersuisut har i sine bemærkninger skrevet følgende svar: Med hensyn til udgifts- og indtægtsbevillinger vil der løbende ske en politisk stillingtagen til omfanget af omdannelse af de offentlige udlejningsboliger til andelsboliger.

Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen indtræder som andelshavere i andelsboligforeningen med de rettigheder og forpligtelser, der følger deraf. Ved udleje oppebærer Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen en lejeindtægt. Det kan dog ikke på forhånd afgøres, om indtægterne ved udlejning modsvarer boligafgiften til andelsboligforeningen og evt. omkostninger til istandsættelse.

INI A/S har i sit høringssvar skrevet at pengeinstitutterne er forpligtet til at foretage en grundig kreditvurderingen af kunden. INI A/S vurderer, at dette for størstedelen af Selvstyrets lejere vil give anledning til et afslag på ønske om bank eller realkreditfinansiering, med mindre at vedligeholdelseefterslæbet på den konkrete ejendom er af et meget beskedent omfang.

INI A/S ønsker at fremhæve deres bekymring for en fælles administration af lejemål og ejerboliger i samme fysiske boligblok. Der er fælles energiforsyning, stikledninger, fællesarealer, mulighed for individuelle målere osv. Det er INIs erfaring, at disse forhold ikke nødvendigvis er positive og bør afklares fuldt ud, inden der etableres andels- eller ejerforeninger efter boligejernes ønske.

Til dette har Naalakkersuisut svaret, at omdannelse af det offentlige udlejningsboliger og salg af andelsboliger skal tilstræbes gennemført i et tempo, hvor balancen mellem udbud og efterspørgsel på private boliger i størst muligt omfang opretholdes.

Det er Naalakkersuisut forventning, at der i første omgang gennemføres et enkeltstående projekt med omdannelse af en udlejningsejendom til andelsboliger og salg heraf. Det vil afdække relevante problemstillinger, herunder tilrettelæggelse af administration.

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

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

Orienteringsmøde med Naalackersuisoq for Boliger og Infrastruktur

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

Skriftlige spørgsmål til Naalackersuisut

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

Udvalgets behandling af forslaget

Udvalget vurderer, at der er tale om et komplekst forslag, hvor der er mange ubekendte forhold. Det gør det vanskeligt at vurdere forslagets konsekvenser. Såvel høringssvar, debat under 1. behandlingen samt orienteringsmødet med Naalackersuisoq bar præg af denne usikkerhed og mangel på konkrete og faktuelle oplysninger om eksempelvis økonomiske konsekvenser. Ligeledes synes der i høj grad at være forudsat i lovforslaget, at andelene kan sælges til privatpersoner, og at Grønland Selvstyre og kommunerne kun ved stiftelsen af foreningen vil være andelshavere. Der er imidlertid ingen nærmere redegørelse for, hvad denne antagelse og forudsætning baseres på.

¹ Periodisk Planlagt Vedligeholdelse

På den ene side finder udvalget, at lovforslaget belyser flere fordele, som taler for at gennemføre dette. Eksempelvis at formålet er, at antallet af offentligejede lejeboliger nedbringes til fordel for etablering af andelsboligforeninger. Udvalget finder, at dette giver en øget mulighed for at borgerne kan boligforsyne sig selv. Udvalget formoder ligeledes, at en andelsbolig typisk er væsentligt billigere end en ejerbolig, og at etablering af flere andelsboligforeninger derfor kan skabe boligformer, der appellerer til et andet segment i samfundet, hvor også borgere med lavere indkomster kan opnå mulighed for at boligforsyne sig selv.

Forslaget rummer imidlertid ikke en redegørelse for, i hvilket omfang borgerne efterspørger yderligere andelsboliger end dem, der allerede eksisterer, ligesom det er uoplyst, om der er ventelister i de eksisterende andelsforeninger. Udvalget bemærker i den sammenhæng, at det fremgår af lovforslaget, at der allerede eksisterer en mulighed for at etablere nye andelsforeninger, såfremt 75% af lejerne ønsker det. Forslaget belyser ikke, i hvilke omfang denne ordning benyttes eller om lejerne har fremsat kritik af bestemmelsen. Udvalget finder derfor, at det er vanskeligt at vurdere forholdet mellem udbud og efterspørgsel. Samtidig er det uklart om der et reelt behov for at flytte kompetencen til at etablere andelsforeninger fra lejerne til Naalakkersuisut/kommunerne.

Udvalget konstaterer, at lovforslaget vil medføre, at Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen bemyndiges til at omdanne bestående udlejningsboliger til andelsboliger, uden at dette kræver tilslutning fra de bestående lejere. Udvalget bemærker, at det er en vidtgående bemyndigelse set i lyset af, at forslagsstiller ikke synes at have foretaget en undersøgelse af, hvor mange af de eksisterende lejere, der reelt har et ønske om at købe deres boliger. I relation hertil finder udvalget, at det er relevant, hvorvidt der er tale om en økonomisk attraktiv mulighed for borgeren, og at det derfor er afgørende, hvad de månedlige omkostninger til andelsforeningen samt værdien af egetindskuddet forventes at være. Udvalget konstaterer, at lovforslaget ikke rummer en konkret beregning heraf.

Forslagsstiller anfører som svar på høringssvar modtaget fra INI A/S, at omdannelse af andelsboliger og salg skal tilstræbes gennemført i et tempo, hvor balancen mellem udbud og efterspørgsel på private boliger i størst muligt omfang opretholdes. Forslagsstiller oplyser i den forbindelse, at det er forventningen, at der i første omgang gennemføres et enkeltstående projekt med omdannelse af én udlejningsejendom til andelsboliger og salg heraf. Udvalget finder det positivt, at forslagsstiller italesætter denne tilpasning til markedet, men bemærker, at bemyndigelsen i lovforslaget ikke rummer denne formulering, ligesom der ikke er lagt op til en forsøgsordning eller evaluering i forslaget. Ligeledes rummer lovforslaget ikke en solnedgangsklausul. Udvalget bemærker, at det havde været hensigtsmæssigt, hvis lovforslaget afspejlede dette.

Det fremgår af lovforslagets almindelige bemærkninger, at *"Grønlands Selvstyre og kommunalbestyrelsen frigøres samtidig for de forpligtelser til drift og vedligeholdelse, der knytter sig til de enkelte andelsboliger."*²

INI A/S har kommenteret herpå i sit høringssvar og har redegjort for, at Selvstyrets udlejningsboliger har et vedligeholdelseefterslæb, der udgør mellem, 3,8 og 6,3 mia. kr. Hertil har forslagsstiller svaret, at *"Naalakkersuisut og Kommunalbestyrelsen efter almindelige obligationsretlige regler er forpligtet til at oplyse andelsforeningen om alle ikke bagatelagtige forhold, som sælger kender eller burde kende, og som en køber kan antages at lægge vægt på i beslutningen om at købe udlejningsejendommen"*³. Udvalget forstår dette således, at der ikke er lagt op til at renovere boligerne før de udbydes til salg, men at køber skal oplyses om det vedligeholdelsesmæssige efterslæb. I forbindelse med orienteringsmøde den 18. oktober 2024 er der blevet spurgt ind til denne problemstilling, hvortil forslagsstiller svarede: *"Dele af Selvstyrets boligmasse vurderes at være i så ringe en stand, at det ikke vil være ansvarligt at overdrage boligerne og dermed ansvaret og omkostningerne til renovering til lejerne. Derfor foreslås det, at overdragelsen af boligmassen sker løbende efterhånden som boligerne renoveres"*⁴.

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

Departementet for Finanser og Skatter har i sit høringssvar bemærket, at der kan opstå den situation, at Selvstyret eller en kommune ejer og kontrollerer størstedelen af andelene i andelsboligforeningen. Departementet bemærker, at det kan give anledning til udfordringer og interessemodsætninger, hvis foreningen skal tage stilling til nye udgifter til eksempelvis vedligeholdelse. Hertil svarer Naalakkersuisut, at forbedringer og istandsættelsesarbejder, hvor finansieringen medfører en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25%, kræver kvalificeret flertal. Forslagsstiller vurderer på den baggrund, at der næppe vil blive gennemført tiltag, som medfører væsentlige forhøjelser af boligafgiften.

Ligeledes oplyser forslagsstiller under afsnittet med forslagets økonomiske konsekvenser for det offentlige, at Grønlands Selvstyre og kommunalbestyrelsen frigøres for de forpligtelser til drift og vedligeholdelse, der knytter sig til de enkelte andelsboliger.

Udvalget konstaterer imidlertid, at det fremgår af § 57, stk. 3, at andelsboligforeningen er ansvarlig for og afholder omkostninger til udvendig vedligeholdelse. I henhold til § 57, stk. 5 er andelsforeningen forpligtet til at udarbejde en plan for periodisk vedligeholdelse, og den

² Jf. Lovforslagets almindelige bemærkninger side 3 (dansk version) under punkt 3.

³ Jf. Høringssvar side 34, andet afsnit i dansk version

⁴ Jf. PowerPoint materiale udleveret på mødet side 13 i dansk version. Som svar på spørgsmålet: "Skal vi sælge faldefærdige boliger?"

enkelte andelshaver skal opkræves bidrag til planlagt og periodisk vedligeholdelse via boligafgiften.

Sammenholdt med høringssvaret fra INI A/S, hvoraf det fremgår, at der er et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb på mellem 3,8 og 6,3 mia. kr. finder udvalget det uklart, hvordan forslagsstiller påtænker at efterkomme lovkravet om vedligeholdelse i § 57, når det samtidig indikeres i svaret på høringen, at der ikke er forventninger om tiltag, der vil forhøje boligafgiften væsentligt og under de økonomiske konsekvenser er direkte anført, at der vil ske en frigørelse for vedligeholdelsesudgifterne. Udvalget henviser i den forbindelse til, at Grønlands Selvstyre/kommunalbestyrelsen i hvert fald ved stiftelsen af foreningen vil være eneandelshaver, og dermed hæfte for den fulde vedligeholdelsesforpligtelse indtil andelene er videresolgt. Da lovforslaget ikke rummer en angivelse af, hvor mange borgere der forventes at have en interesse og økonomisk mulighed for at overtage deres boliger, finder udvalget det uklart, over hvilken periode Grønlands Selvstyre/ Kommunen vil hæfte for den vedligeholdelsespligt, som er tilknyttet andelsboligerne.

Det fremgår af lovforslaget, at det foreslås, at Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen kan yde lån til andelsboligforeningen til køb af udlejningsboligerne, og at der vil være tale om rente- og afdragsfrie lån i op til 30 år. Ligeledes fremgår det af bemærkninger til kap. 4 a og § 45a stk. 2, at Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen vil indtræde i andelsforeningen som ejer af de enkelte andele, indtil det lykkes at videresælge disse. Det konstateres at der også her synes at være en forudsætning om, at andelsboligerne reelt bliver videresolgt. Udvalget bemærker, at det følger af bemærkningerne til § 45 j, stk. 1, at hvis en lejer ønsker at blive boende som lejer, da har denne et retskrav herpå. Dermed kan det potentielt tage mange år, før lejligheden bliver ledig og kan udbydes til salg. Udvalget konstaterer, at lovforslaget ikke synes at have taget højde for den situation, at der efter 30 års afdragsfrihed fortsat er boliger, der er ejet af Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen. Udvalget bemærker i den forbindelse, at der dermed vil være (helt eller delvist) sammenfald mellem debitor og kreditor på det offentlige lån. Naalakkersuisut kan ikke betale til sig selv, da det ville være at betragte som en eftergivelse af gælden. Udvalget kan ikke se, at der er taget højde herfor i lovforslaget, og finder det uklart, hvad hvordan forslagsstiller vil håndtere denne situation, herunder hvilken hjemmel der lægger til grund for en eventuel eftergivelse af den del af det offentlige lån, som Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen selv hæfter for.

I forhold til de offentlige lån bemærker udvalget desuden, at der er tale om op til 30 års afdragsfrihed og derefter afvikling over 15 år. Dermed vil de offentlige først være tilbagebetalt 45 år efter etableringen af andelsforeningen. Udvalget bemærker, at udlejningsejendommene ikke er værdiansat i forslaget, og at der ikke er givet et estimat over, hvor mange bygninger der påtænkes omdannet til andelsforeninger. Udvalget finder det derfor uklart, hvor mange penge der potentielt kan ydes i de offentlige lån og som først vil være tilbage i landskassen om 45 år.

Det fremgår af regneeksemplet i de almindelige bemærkninger til lovforslaget, at andelsboligforeningen kontakt betaler 3.375.000 kr⁵. til Selvstyret eller kommunen. Det er tillige anført, at Grønlands Selvstyre/kommunalbestyrelsen alene vil have udgifter til udlæg af egetindskuddet, og at dette føres tilbage i takt med salg af de enkelte andele. Det fremgår endvidere, at der ikke er taget højde for de sparede omkostninger til eksempelvis vedligeholdelse.

Udvalget bemærker, at regnestykket synes at forudsætte, at Grønlands Selvstyre/kommunalbestyrelsen kun er andelshaver i forbindelse med stiftelsen og umiddelbart herefter har afsat samtlige ejendommene. Udvalget finder det uklart, hvad denne forudsætning er baseret på.

Det fremgår at forslaget vil tilføre Grønlands Selvstyre og Kommunalbestyrelsen et kontant provenu svarende til den del af købesummen, der ikke finansieres af Grønlands Selvstyre og kommunalbestyrelsen. Udvalget har vanskeligt ved at forstå det angivne regnestykke, og hvordan forslagsstilleren er nået frem til, at Selvstyret vil modtage 3.375.000 kr. kontant.

Det fremgår, at købesummen skal finansieres således:

Offentligt lån (max 55%)	kr. 4.125.000
Kontant egetindskud (min. 5%)	kr. 375.000
Kontant fx realkredit eller banklån	kr. 3.000.000

Da det fremgår af lovforslaget, at Selvstyret ved stiftelsen vil indtræde som eneandelshaver, vil egetindskuddet på 375.000 skulle finansieres af Selvstyret. Derudover skal andelsboligforeningen optage et lån på 3.000.000 kr., men da andelsboligforeningen på det tidspunkt alene består af Selvstyret, da er det også denne eneandelshaver, der skal afdrage på det optagede lån. Udvalget finder det uklart, hvordan selvstyrets egenbetaling på 375.000 kr. samt optagelse af et banklån, kan medføre et umiddelbart provenu til Selvstyret.

Dertil kommer, at regnestykket ikke tager højde for vedligeholdelsesforpligtelsen. Hvis boligerne overdrages med et vedligeholdelsesefterslæb, vil andelsboligforeningen skulle optage lån for at kunne udbedre dette, og såfremt Selvstyret er eneandelshaver, er det også alene Selvstyret, der betaler afdragene på dette lån. Omkostningerne til et sådant lån vil være en del af andelsboligafgiften. Udvalget finder det derfor uklart, hvordan forslagsstilleren er nået frem til, at der skulle være tale om sparede omkostninger til drift og vedligeholdelse.

Ligeledes bemærkes det, at regnestykket ikke rummer en angivelse af differencen mellem opkrævet husleje hos lejere og den andelsboligafgift, som Selvstyret hæfter for. INI A/S anslår

⁵ Bestående af 370.000 kr. i egetindskud og 3.000.000 kr. i realkredit/banklån

en umiddelbar stigning på 30 % i forhold til den hidtidige leje og dertil kommer andelshavernes udgifter til realkreditlån optaget i forbindelse med finansieringen af ejendommen og banklån optaget medhenblik på genopretning af det vedligeholdelsesmæssige efterslæb. Udvalget bemærker, at såfremt Selvstyret har højere omkostninger til andelsboligafgiften end hvad der modtages i husleje fra lejere, da vil der være tale om et månedligt underskud, som skal finansieres af offentlige midler.

Udvalget konstaterer, at det foreslås at indføre en ny bestemmelse i § 45f, stk. 2, med følgende ordlyd:

”Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen kan meddele rykningspåtegning på offentlige lån, for lån optaget af andelsboligforeningen til genopretning af dokumenteret manglende vedligeholdelse på overtagelsestidspunktet.”

Udvalget bemærker, at ordlyden i denne bestemmelse synes at være i strid med den gældende bestemmelse i § 60, stk. 2, hvoraf det fremgår:

”Kommunalbestyrelsen kan ikke meddele rykningspåtegning for andelsboligforeningens lån til finansiering af planlagt periodisk vedligeholdelse eller til genopretning af manglende vedligeholdelse.”

Tilsvarende synes der at være en modsætning i den nuværende § 37, stk. 2 og den nuværende § 60, stk. 2.

På den baggrund opfordrer udvalget forslagsstiller til at fremsætte ændringsforslag.

Forslagets økonomiske og administrative konsekvenser

De økonomiske konsekvenser ved forslagets realisering er beskrevet under forslagets almindelige bemærkninger. Her er vurderingen, at forslaget ikke har væsentlige eller administrative konsekvenser for erhvervslivet, ligesom forslaget ikke har konsekvenser for miljø, natur eller folkesundhed.

Det er vurderingen, at forslaget vil give flere borgere mulighed for at boligforsyne sig selv. Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen vil varetage etablering af andelsboligforeningen, bistand til finansiering samt etablering af administrative rutiner. Forslagsstiller antager, at det derfor vil være overskueligt og håndterbart for den enkelte borger at træffe beslutning om køb af andelsbolig.

Udvalget vurderer, at der er vanskeligt at estimere, hvilke økonomiske konsekvenser forslaget vil have for Grønlands Selvstyre. Eksempelvis anfører Naalakkersuisut i bemærkningerne til lovforslaget, at det ikke er muligt at estimere størrelsen på kontant provenu, sparede udgifter og mistet kapitalafkast. Ligeledes fremgår det af Naalakkersuisuts kommentarer til høringssvar,

at det ikke på forhånd kan afgøres, om indtægterne ved udlejning modsvarer boligafgiften til andelsboligforeningen og evt. omkostninger til istandsættelse efter lejernes brug af andelsboligerne. Forslagsstiller oplyser, at Selvstyret vil blive tilført et kontant provenu svarende til den del, der ikke finansieres af Selvstyret/Kommunalbestyrelsen samt 5% i egentindskud ved senere salg. Samtidig oplyses det, at Selvstyret/Kommunalbestyrelsen vil skulle yde rente- og afdragsfrie lån på op til 55% af markedsværdien i op til 30 år, hvorefter lånene skal afvikles over 15 år. Udvalget bemærker, at forslaget dermed bemyndiger Naalakkersuisut og Kommunalbestyrelsen til at udlåne et udefineret antal millioner, som først kan forventes at være tilbagebetalt om 45 år. Ligeledes bemærkes det, at Selvstyret eller kommunen i forbindelse med stiftelsen af andelsforeningen vil have udgifter til optagelse af det realkreditlån, der skal finansiere købesummen samt lån til udbedring af det vedligeholdelsesmæssige efterslæb.

Udvalget konstaterer ligeledes, at forlagsstiller ikke har redegjort for, hvad de månedlige omkostninger til andelsforeningen samt værdien af egetindskuddet forventes at være for de borgere, der ønsker at købe deres boliger.

Udvalget bemærker samlet set, at det reelt ikke er muligt at vurdere forslaget økonomiske konsekvenser for hverken det offentlige eller borgerne.

Udvalgets indstillinger

- Et flertal i udvalget bestående af repræsentanter fra Inuit Ataqatigiit og Siumut indstiller forslaget til vedtagelse
- Et flertal i udvalget bestående af repræsentanter fra Inuit Ataqatigiit og Siumut opfordrer forlagsstiller til at fremsætte ændringsforslag grundet den lovtekniske problematik omkring § 45f, stk. 2 og § 60, stk. 2

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

Juliane Enoksen
Formand

Jens Napåtók
Næstformand

Adam Kristensen

Jens Kristian Therkelsen

Lars Poulsen