



Anlægs- og Miljøudvalg  
Att. Naaja Nathanielsen

# BILAG 1

## Spørgsmål i forbindelse med Anlægs- og Miljøudvalgets behandling af FM2012/66

21. maj 2012  
Sagsnr. 2012-066322  
Dok. Nr. 913439

I forbindelse med Anlægs- og Miljøudvalgets behandling af FM12/66, skal udvalget anmode Naalakkersuisoq om at besvare følgende spørgsmål:

Postboks 909  
3900 Nuuk

Tlf. (+299) 34 50 00  
Fax (+299) 34 54 10

### Svarnotat

(Medlem af Naalakkersuisut for Boliger, Infrastruktur og Trafik)

E-mail: iaan@nanoq.gl  
www.nanoq.gl

### Spørgsmål 1:

*Naalakkersuisut bedes redegøre for, om købers retstilling kan blive forringet i forhold til den nuværende retsstilling, hvis der indføres et lovpligtigt krav om udfærdigelse af tilstandsrapport ved handel med fast ejendom samt lovpligtigt krav om energimærkning. Ved redegørelsen bedes Naalakkersuisut ligeledes forholde sig til købers retstilling, hvis køber fravælger udfærdigelsen af en tilstandsrapport. Endvidere bedes Naalakkersuisut forholde sig til købers retstilling, i tilfælde af, at forsikringsbranchen medvirker til en ordning om ejerskifteforsikring og i tilfælde af, at forsikringsbranchen ikke vil medvirke til en ordning om ejerskifteforsikring. Naalakkersuisut bedes i den forbindelse fremkomme med bemærkninger om, i hvilket omfang forsikringsbranchen forventes at ville indgå i en ordning om ejerskifteforsikring.*

Nu går forslaget jo ud på "[...] at iværksætte en undersøgelse af fordele og ulemper ved at indføre et lovpligtigt krav om, der skal udfærdiges en tilstandsrapport ved handlen med fast ejendom samt et lovpligtigt krav om energimærkning af ejendomme". Det er således for tidligt at udtale sig om købers (og sælgers) retsstilling ved en eventuel iværksættelse af den omhandlede lovgivning, da undersøgelsen netop må formodes at skulle afdække disse og en lang række andre spørgsmål.

Nogle af de øvrige spørgsmål, der blandt andet skal søges besvaret, er af teknisk og økonomisk karakter, da der nødvendigvis må stilles krav til de personer og/ eller virksomheder, som i givet fald skal udarbejde tilstandsrapporter og energimærkninger. Har omfanget af handel med huse og lejligheder et sådant omfang, at der ved brugerbetaling kan skabes et forsvarligt grundlag til finansiering af det nødvendige kontrolorgan? Hvilke muligheder er der for en eventuel tilslutning til den danske huseftersynsordning, og er det overhovedet en realistisk mulighed?

Ligeledes skal det også undersøges, hvorledes forsikringsbranchen stiller sig overfor spørgsmålet om en eventuel ejerskifteforsikring.

Herudover skal det særligt bemærkes, at der er en afgrundsdyb forskel på handel med fast ejendom i almindelighed og handel med ejerlejligheder til beboelse i særdeleshed.

En sælger af ejerlejlighed i Danmark, har mulighed for at undgå sit 10-årige ansvar, jævnfør Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Sælgeren af en ejerlejlighed kan altså benytte sig af reglerne om ansvarsfritagelse som var det eksempelvis et enfamiliehus, der skulle sælges.

Sælger skal fremlægge tilstands- og elinstallationsrapport for alle bygninger, der er omfattet af handlen, for at forsikringsselskaberne kan tilbyde ejerskifteforsikring - efter huseftersynsordningen - på ejerlejligheder i etagebebyggelse. Der kræves altså både tilstands- og elinstallationsrapport for ejerlejligheden og for det tilhørende fællesareal. Det er sælger der afgør, om der skal udarbejdes tilstandsrapport og tilbydes ejerskifteforsikring i handlen.

Det lave volumen af kvalificerede handler (dvs. indenfor en evt. ejerskifteordning) på Grønland vil gøre det meget svært at få udviklet et velfungerende forsikringskoncept. Forretningsvolumenet er ganske enkelt for beskedent.

Omkostninger til taksation og sagsbehandling af skader anmeldt på ejerskifteforsikringer er ganske voldsomme - og kræver en lokal tilstedeværelse. Al erfaring viser, det ikke engang for små skader kan klares fra "et skrivebord".

De få privatforsikringsselskaber, der opererer i Grønland, er selskaber, der har fravalgt ejerskifteforsikring efter voldsomme, mangeårige tab på tilsvarende i Danmark.

Med hensyn til en eventuel lovpligtig energimærkning ved salg af en bygning eller en ejerlejlighed kan følgende umiddelbart oplyses om den danske ordning:

Kun certificerede firmaer må foretage energimærkning. Certificeringen indebærer, at virksomhederne skal implementere et kvalitetsledelsessystem, udarbejde kvalitetshåndbøger, gennemføre årlige stikprøvekontroller og bistå ved auditbesøg foretaget af særlige akkrediterede virksomheder.

Energimærkningen udarbejdes af en særligt uddannet energikonsulent ansat ved et certificeret energimærkningsfirma. En energikonsulent er godkendt af Energistyrelsen til at gennemføre energimærkningen, og Energistyrelsen udfører stikprøvekontrol af energikonsulentens virke.

Det bør undersøges, om udgifterne til etablering og drift af de nødvendige organer her i landet til kontrol af energikonsulenternes virke samt behandling af klager står mål med den opnåede effekt på energiforbruget.

## **Spørgsmål 2:**

*På forårssamlingen 2010 vedtog Inatsisartut følgende forslag: FM2010/35- "Forslag til Inatsisartutbeslutning om, at der i Grønland tilvejebringes en lovgivning og et gennemskueligt regelsæt, der specifikt regulerer handlen med fast ejendom."*

*Udvalget ønsker status på arbejdet med forslaget samt en redegørelse for, hvordan Inatsisartuts udvalg er blevet inddraget i arbejdsprocessen. Der skal i den forbindelse erindres om, Naalakkersuisut i sit svarnotat til forslaget tilkendegav, at der i forbindelse med forslaget skulle være tæt dialog med relevante udvalg i Inatsisartut samt, at Erhvervsudvalget i sin betænkning anmodede om løbende orientering med arbejdet.*

Naalakkersuisut har noteret at et flertal i betænkning FM 2010 ikke ønsker en lovgivning om maksimalpriser på fast ejendom men at prissættelsen skal overlades til markedet. Derimod ønsker man regler der øger forbrugernes sikkerhed ved handlen med fast ejendom og herunder regler om bygningens tilstand modsvarer handelsprisen.

Denne overgang fra det oprindelige forslags ønske om regler til at reducere ejendomspriserne til betænkningen anbefaling at det gennem lovgivningen sikres: "at de handlede ejendommers tilstand bliver kendt af køber og sælger.", har indebåret at der har været en uklarhed om opgaven skulle behandles af Departementet for Boliger eller i Departementet for Erhverv. Naalakkersuisut beklager denne forsinkelse men vil sikre, at opgaven nu videreføres uden yderligere forsinkelser.

Naalakkersuisut har i sin redegørelse vedrørende opfølgning på skatte- og velfærds-kommissionens betænkning peget på, at det er væsentlig at se på ejerboligmarkedet i sin helhed. Det fremgår af Redegørelsen om opfølgning på Skatte- og Velfærdskommissionens betænkning fra september 2011. "På ejerboligområdet (inkl. andelsboliger) er det helt centralt at få afskaffet det offentlige rente- og afdragsfrie lån. De nuværende låneordninger udspringer af et ønske om at gøre de mere velstående interesserede i at boligforsyne sig selv. Men da huslejerne i lejeboligerne var (er) meget lav, var det nødvendigt at sænke omkostningerne til ejerboliger ved at tilbyde meget gunstige lånemuligheder, hvis det skulle være attraktivt at eje sin egen bolig"

Naalakkersuisut anbefalinger til regulering af handel med fast ejendom vil blive udmøntet sammen med og i forlængelse af øvrige boligpolitiske tiltag i forbindelse med Skatte- og Velfærdskommissionens betænkning.

### **Spørgsmål 3:**

*Af svarnotat til FM2012/66 fremgår det "at Naalakkersuisut for tiden ikke har planer om udarbejdelse af lovgivning, der regulerer erhvervsmæssig handel med fast ejendom. " Naalakkersuisut bedes redegøre for, hvad der i den sammenhæng menes med "erhvervsmæssig handel med fast ejendom" og hvorledes denne tilkendegivelse stemmer overens med vedtagelsen af FM2010/35?*

Ved "erhvervsmæssig handel med fast ejendom" menes der den formidling af køb og salg af bygninger eller lejligheder, som udøves af ejendomsmæglere eller advokater på et erhvervsmæssigt grundlag. Erhvervsmæssig handel med fast ejendom omfatter eksempelvis ikke aftale mellem to private personer om handel af hus eller lejlighed, når hverken køber eller sælger har handel med fast ejendom som erhverv.

Det er Naalakkersuisuts vurdering at en modernisering af den gældende erhvervslovgivning i Grønland er en u hensigtsmæssig ramme til regulering af handel med fast ejendom. Dette bør i givet fald foregå i en særskilt lovsammenhæng. Der ses ingen uoverensstemmelse med vedtagelsen af FM2010/35.

Med venlig hilsen

Jens B. Frederiksen

/

Ove Karl Berthelsen