

BETÆNKNING

Afgivet af Anlægsudvalget

vedrørende

Forslag til: Inatsisartutlov nr. xx af xx. xxx 2017 om andelsboliger.

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

Afgivet til forslagets 2. behandling

Udvalget har under behandlingen bestået af:

Inatsisartutmedlem Bendt B. Kristiansen, Inuit Ataqatigiit, formand

Inatsisartutmedlem Jens-Erik Kirkegaard, Siumut, næstformand

Inatsisartutmedlem Pitsi Høegh, Siumut

Inatsisartutmedlem Jess Svane, Siumut

Inatsisartutmedlem Villy Olsvig, Inuit Ataqatigiit

Udvalget har efter 1. behandlingen 27. september under EM2017 gennemgået forslaget.

1. Forslagets indhold og formål

Lovforslaget er en ny og opdateret andelsboliglov. Lovforslaget tilgodeser de mindre steder i landet i højere grad end tidligere lovgivning ved at tillade etableringen af mindre andelsboligforeninger. Dertil foreslås differentierede lånegrænser afhængig af bosted og yderligere normalisering af markedet for fast ejendom. Endelig overføres den parallelle administration af låneforholdene fra Naalakkersuisut til kommunerne.

2. 1. behandling af forslaget i Inatsisartut

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

3. Høringssvar

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

Udvalget konstaterer, at følgende er blevet opfordret til at afgive høringssvar: Formandens Departement, Departementet for Natur og Miljø, Departementet for Finans og Skatter, Råstofdepartementet, Departementet for Fiskeri og Fangst, Departementet for Erhverv, Arbejdsmarked, Handel og Energi, Departementet for Sociale Anliggender, Familie, Ligestilling og Justitsvæsen, Departementet for Sundhed samt Nordisk Samarbejde, Departementet for Uddannelse, Kultur, Forskning og Kirke, Departementet for Selvstændighed, udenrigsanliggender og Landbrug, A/S Boligselskabet INI, Iserit A/S, Agerskov Consulting ApS, KANUKOKA, Qaasuitsup Kommunia, Qeqqata Kommunia, Kommuneqarfik Sermersooq, Kommune Kujalleq, KANUNUPE, SIK (Sulinermik Inuussutissarsiuqartut Kattuffiat), Grønlands Erhverv (GE), Peqqinnissaq Pillugu Kattuffiat (PPK), Nunatsinni Perorsaasut Kattuffiat (NPK), Atorfillit Kattuffiat (AK), IMAK (Ilinniartitsisut Meeqqat Atuarfianeersut Kattuffiat), Akademikernes Sammenslutning i Grønland (ASG), Mittarfeqarfiit A/S, Nukissiorfiit A/S, Asiaq, Rigsombudsmanden i Grønland, Politimesterembedet i Grønland, Grønlands Landsret, LM Ejendomme, Lynges.gl, Ejendomskontoret, DanskeBank, GrønlandsBanken, BankNordik, BRFKredit, Nykredit, Finanstilsynet.

Derudover blev forslaget 11. maj 2017 offentliggjort på høringsportalen på www.naalakkersuisut.gl med høringsfrist den 14. juni 2017.

Følgende har afgivet høringssvar: SIK, IMAK, Departementet for Finans og Skatter, Kommuneqarfik Sermersooq, GrønlandsBanken og KANUKOKA.

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

4. Deputationer

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

Foretræde med Grønlands Revisionskontor A/S

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

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

Knud Østergaard pointerede det som en central del andelsboligordningen, at der er indbygget en maksimalpris, som sikrer at de, der køber sig ind i en andelsbolig, ikke har mulighed for at opnår en konjunkturgevinst, der er urimelig eller står i misforhold til den foretagne investering.

Det anbefales at indføre en dispensationsafgang i loven, således lån ikke nødvendigvis skal forfalde ved manglende mulighed for at få en statsautoriseret eller en registreret revisor til at foretage review på regnskabet.

Det kan give uhensigtsmæssigheder, såfremt der i en andelsboligforening er forskudt regnskabsår, medens der sker opskrivning af andele og indskud jfr. § 67, stk. 2, den 1. januar. Dette kunne eventuelt ændres således, at opskrivningen sker den første dag i regnskabsåret uanset om dette følger kalenderåret eller ikke.

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

Foretræde med Grønlandsbanken A/S

Den 17. oktober afholdtes foretræde med John Jakobsen, der er vicedirektør i Grønlandsbanken A/S. På mødet blev både nærværende lovforslaget samt lovforslaget vedrørende boligfinansiering (EM2017/105) drøftet.

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

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

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

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

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

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

I forhold til forslaget til en ny andelsboliglov har Grønlandsbanken stor tiltro til ordningens muligheder, da der er stor interesse for nybyggede andelsboliger. Der er aktuelt projekter i såvel Nuuk, Sisimiut som Qaqortoq.

Det er videre bankens vurdering, at der med den foreslåede lånetype er reel mulighed for at skaffe refinansiering – også på kysten.

Med såvel den nuværende som den foreslåede ordning får folk langt større mulighed for at boligforsyne sig selv og eventuelt herigennem spare op til en ejerbolig, hvis dét måtte være drømmen.

Foretræde med Kommuneqafik Sermersooq

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

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

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

Det vurderes endvidere, at være en fordel for byudviklingen i Nuuk, at der ikke længere vil skulle søges om støtte til det samme boligprojekt fra forskellige indbyrdes afhængige steder. Det har tidligere haft den effekt, at en budgetkonto kan være opbrugt før den anden, hvorved støttetilsagn og byggeprojekter unødigt er blevet forsinket.

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

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

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

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

Kommuneqarfik Sermersooq

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

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

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

5. Lovteknisk gennemgang

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

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

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

Følgende blev specielt fremhævet:

- Midler til udlån udlægges til kommunerne, så borgerne kun skal søge og optage lån ét sted.
- Beløbene bliver geografisk bestemt, under hensyntagen til, hvor der kan opnås realkredit- og banklån. Dermed tilgodeses lav- og mellemindkomstgrupperne i de mindre byer.
- Det eksisterende minimum for antallet af boliger i en andelsboligforening nedsættes fra 4 til 3, så der skabes bedre muligheder for opførelse af andelsboliger i mindre byer.
- I stedet for rente- og afdragsfrie lån, der aldrig skal tilbagebetales, ydes andelsboliger som rente- og afdragsfrie lån i 30 år. Dermed kan tilbagebetalingen til det offentlige påbegyndes efter lån til realkredit er afdraget.
- Ved opløsning af andelsboligforeningen kan offentlige lån til andelsboligforeningen ombyttes til lån efter boligfinansieringslån.
- Reglerne om bopælspligt i en andelsbolig fastholdes, dog gives andelshavere mulighed for fremleje af boligen i maksimalt 1 år, svarende til lejeforordningens regler om fremleje.
- Forenklet sagsbehandling – kun et sted at henvende sig til.
- Større mulighed for etablering af mindre andelsboligforeninger.
- Lettere at etablere andelsboligforeninger, særligt i de mindre byer og bygder.
- Differentiering af lånebeløb, hvor lånet er afhængig af de enkelte lokaliteter.
- Kommunalbestyrelsens lån sikres ved pant i andelsboligforeningens ejendom – foranstående pant, f.eks. Bank- eller realkreditlån skal respekteres.
- Skriftlig ansøgning om lån indsendes til kommunalbestyrelsen.
- Betingelser for udbetaling af lån er videreført fra gældende lov, dog med krav om fremsendelse af plan for periodisk og planlagt vedligeholdelse.

6. Udvalgets behandling af forslaget

Udvalget har gennemgået forslaget og drøftet det indgående med såvel den ansvarlige

Naalakkersuisoq samt eksterne interessenter.

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

- Afskaffelse af rente- og afdragsfrihed i det uendelige.
- Mulighed for hurtigere afvikling af offentlige lån.
- Minimumsantallet af andelshavere sænkes fra fire til tre.
- Antal lejere der forudsætningsvist skal være med til omdannelse af lejeejendom til andelsbolig ændres fra 55 % til 75 %.
- Løbetiden på ombytningslån sænkes til 10 år, men skal til gengæld først afvikles efter 30 år.
- Forenkling af ansøgningsprocedure med et "one door" princip.

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

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

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

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

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

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

Udvalget bemærker, at såfremt midlerne fordeles, som det ellers sker over bloktilskuddet, kan det forventes, at Sermersooq vil modtage ca. 1/3 af de afsatte 35 mio. kr. og dermed knapt 12 mio. kr./år. Anvendes samme regnemodel som ved overdragelse af administration og sagsbehandling af kommunale byggesæt, multifunktionshuse og medbyggerhuse, vil Kommuneqafik Sermersooq alene modtage 1/5 af den samlede sum. Disse tal står i stærkt

misforhold til dels den nuværende fordeling og dels i forhold til de behov, der reelt er for tag over hovedet for vore medborgere.

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

Med de nye lånemuligheder åbnes der op for en højere offentlig belåningsprocent. Helt op til 65 % mod de nuværende 50 %. Videre hæves beløbsgrænsen for de offentlige lån fra 1,05 mio. kr. til 1,43 mio. kr. Udvalget finder de nye tal interessante og vurderinger det hensigtsmæssigt med forskellige lånemuligheder. Imidlertid betyder disse nye grænser også, at de enkelte kommunekasser hurtigt bliver tømte, hvis bliver udbetalt op til belåningsgrænsen; hvilket der så ikke er krav om, men hurtigt kan opstå politiske ønsker om.

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

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

Afslutningsvist har udvalget bemærket, at der i bemærkningerne til § 89 står debitor, hvor det ellers er udvalgets fortolkningsmæssige opfattelse, at der må menes kreditor. Nærværende forbytning er dog, efter udvalgets umiddelbare opfattelse af inferior betydning, men bør dog omtales af hensyn til senere fortolkningspørgsmål.

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

7. Forslagets økonomiske konsekvenser

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

Selvstyret og kommunerne

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

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

Forslaget indebærer, at størrelsen på lån til finansiering af opførelse af nye andelsboliger er geografisk forskelligt.

Den langsigtede effekt for de offentlige finanser af, at den rente- og afdragsfri periode nu afgrænses til 30 år, vurderes at ville medføre øget forbrug på kort sigt. Den langsigtede effekt vurderes at være neutral, på grund af de afdrag, der skal tilbagebetales.

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

Kommunerne har i forvejen en etableret sagsbehandling af ansøgninger om lån til finansiering af opførelse af nye andelsboliger.

Grønlands Selvstyre vil ikke skulle behandle nye sager om lån til finansiering af opførelse af nye andelsboliger.”

Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet

Det anføres i lovforslaget, at: ”Ændring af grænserne for lån til finansiering af opførelse af nye andelsboliger har til formål at øge byggeriet af nye andelsboliger i en række byer og bygder.

Den ændrede finansiering kan muligvis få betydning for byggeaktiviteten i Nuuk i en overgangsperiode. Grønlandsbanken og Banknordik har dog vurderet, at der fortsat vil kunne opnås realkreditfinansiering af opførelse af nye andelsboliger i Nuuk også ved de foreslåede lånevilkår. Grønlandsbanken og Banknordik har vurderet, at der også ved en beskedent forhøjelse af de månedlige ydelser for de enkelte andelshavere, fortsat vil være grundlag for

opførelse af andelsboliger i Nuuk.”

Opsamling

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

8. Udvalgets indstillinger

Et enigt i udvalg skal om forslaget bemærke:

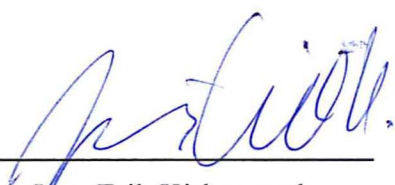
- Udvalget forudsætter, at udmøntningen af midler til boligfinansiering og andelsboliger i kommunerne, vil blive indarbejdet på hovedkonto 20.05.20 Bloktilskud til kommunerne, og
- At de overførte midler bliver ”låst”, således at midlerne kun kan anvendes til boligformål inden for: udlån, anlæg og reovering,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

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

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



Bendt B. Kristiansen,
Formand



Jens-Erik Kirkegaard,
Næstformand



Jess Svane



Pitsi Høegh

Villy Olsvig