

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Baggrunden for forslaget er, at Inatsisartut i efteråret 2016 vedtog ”*Forslag til Inatsisartutbeslutning om at Naalakkarsuisut pålægges at ændre bestemmelserne i Landstingsforordning nr. 12 af 19. november 2007 om overtagelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejnings- ejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig, således bestemmelserne ændres sådan at enfamilieboliger kun kan overtages til markedsprisen*”.

Inatsisartut ønskede med forslaget, at der skal være en klar udmelding om, hvordan proceduren for prissætning af en bolig foregår, således at der ikke skal herske tvivl om, at boligerne bliver solgt til markedsprisen, og boligerne bliver solgt under hensyntagen til lighedsgrund- sætningen.

Der er med forslaget lagt op til, at det er de 5 største byer der vil være en del af undtagelses- bestemmelsen. Det er stadig målsætningen at støtte, at borgere, der ønsker at tage ansvar for deres egen bolig, får mulighed herfor. Det er også hensigten at støtte, at der er flere borgere, der boligforsyner sig selv, frem for at være lejere. Salg efter ”lejer til ejer”-ordningen sker allerede til en markedsvurdering, og vurderingen foretages af en uvildig sagkyndig, jf. § 12. Dette sikrer, at det er et kvalificeret bud på, hvad huset kan sælges til ved et offentligt salg.

Ved samme lejlighed vil Naalakkarsuisut indarbejde tekstanmærkning nr. 2 til hovedkonto 72.06.51 Salg af boliger til relevant lovgivning, således at muligheden for at købe sin lejebo- lig mod kontant betaling, samt muligheden for at opnå afdragsordning fortsætter fremadrettet.

2. Hovedpunkter i lovforslaget

a) Gældende ret

Gældende ret består af Landstingsforordning nr. 12 af 19. november 2007 om overtagelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig.

Derudover er der i tekstanmærkning nr. 2 og 4 i Finansloven for 2017 til hovedkonto 72.06.51 Salg af boliger, hjemmel til at afhænde udlejningsboliger i form af énfamilie- og dobbelthuse til de nuværende lejere mod kontant betaling, samt bemyndigelse til Naalakkarsuisut til at beslutte, at Selvstyrets énfamilie- og dobbelthuse ikke skal være omfattet af loven. Disse tekstanmærkninger, ønskes indføjet i denne lovgivning, for at blive formaliseret.

Ènfamilie- og dobbelthuse bliver allerede solgt til en vurderet markedspris, idet det er en uafhængig sagkyndig, der opgør markedsprisen for det pågældende hus jf. § 12.

Markedsprisen er forskellig fra sted til sted. F.eks. kan der være store forskelle i pris for et hus i Uummannaq og et hus i Sisimiut, på trods af at huset kan være nogenlunde i samme stand.

b) Forslaget

Forslaget har ikke til hensigt at ændre ved formålet, at flere skal kunne boligforsyne sig selv. Hensigten er derimod at sikre, at handel med ènfamilie- og dobbelthuse er transparent, således at der ikke skal herske tvivl om, at Landskassen og kommunerne får markedsprisen, når der sælges ènfamilie- og dobbelthuse.

Forslaget indebærer, at der fremover skal ske offentligt udbud af ènfamilie- og dobbelthuse i de i forslaget undtagne byer. Baggrunden for undtagelsen af de nævnte byer er, at disse både befolkningsmæssigt er de største byer, og det er samtidig de steder, hvor der er et reelt marked for salg af huse. En lejer, der f.eks. bor i ènfamiliehus i Aasiaat, vil således ikke have mulighed for at overtage huset som ejerbolig. Selvstyret kan, når den pågældende bolig ikke længe er beboet, sætte huset til salg. Herefter kan den fraflyttede lejer byde på huset på samme vilkår som resten af befolkningen.

Lejerne vil stadig have mulighed for at købe ènfamilie- og dobbelthuse i de andre byer og bygder, som ikke er undtaget i dette ændringsforslag.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov	
	§ 1 I landstingsforordning nr. 12 af 19. november 2007 om overtagelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig, foretages følgende ændringer:
§ 3. Forordningen finder ikke anvendelse på: 1) Klassificerede egentlige tjenesteboliger. 2) Boliger, der er reserveret til bestemte formål eller personalegrupper. 3) Hjemmestyrets chefboliger eller vakantboliger. 4) Boliger til ejendomsfunktionærer, der er ansat hos Hjemmestyret eller kommunen.	1. I § 3, stk. 1, indsættes efter nr. 8: “ 9) Ènfamilie- og dobbelthuse i Ilulissat, Aasiaat, Sisimiut, Nuuk og Qaqortoq.”

<p>5) Boliger, der er specielt opført eller indrettet til handicappede eller bevægelsehæmmede.</p> <p>6) Boliger, der anvendes til opfyldelse af Hjemmestyrets eller kommunernes genhusningsbehov i forbindelse med renovering og sanering.</p> <p>7) Boliger, der stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af boligsociale problemer.</p> <p>8) Boliger, der anvendes til andet end beboelse.</p>	
	<p>2. Efter § 14 indsættes i afsnit ”Offentligt lån, sikkerhed og forfald” indsættes § 14a:</p> <p>“§ 14a. Udlejningsejendomme i form af énfamilie- og dobbelthuse, som ejes af selvstyret eller en kommune og har en markedsværdi under 275.000 kr., kan efter ansøgning overtages af lejer mod kontant betaling af markedsværdien, eller ved indgåelse af en afdragsaftale, jf. stk. 2. Ansøgningen indsendes til Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen og skal vedlægges en uforbindende erklæring fra et pengeinstitut om ansøgers mulighed for at finansiere salsprisen.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Såfremt lejeren ikke kan udrede købesummen på maksimalt 275.000 kr. kontant, kan der indgås en afdragsordning for køb af ejendommen. Afdragsordningen kan ikke løbe længere end 60 måneder, og der skal som minimum afdrages med 4.000 kr. om måneden. Der beregnes hverken renter eller gebyrer af beløbet.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Ved manglende overholdelse af en afdragsordning jf. stk. 2, beregnes en rente, på 3 % med tillæg af nationalbankens diskonto. Renten tilskrives restgælden månedsvis.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Ved overtagelse i henhold til stk. 1-2 finder landstingsforordningens § 11, stk. 2-4, samt §§ 13-16 ikke anvendelse.”</p>
	<p>§ 2</p>

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Forslaget forventes ikke at medføre konsekvenser for det offentlige. De énfamilie- og dobbelthuse i byerne Ilulissat, Aasiaat, Sisimiut, Nuuk og Qaqortoq som Selvstyret eller kommunerne ønsker at sælge, vil stadig kunne sælges. Salget vil i fremtiden skulle ske i offentligt udbud til den reelle pris, som markedet vil betale, fremfor en vurderet pris.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Forslaget forventes ikke at medføre konsekvenser for erhvervslivet.

5. Konsekvenser for miljø, natur og folkesundhed

Forslaget forventes ikke at medføre konsekvenser for miljø, natur eller folkesundhed.

6. Konsekvenser for borgerne

Lejernes mulighed for at købe énfamilie- og dobbelthuse i Ilulissat, Aasiaat, Sisimiut, Nuuk og Qaqortoq afskæres. Disse lejere har ikke mulighed for at købe deres lejebolig efter ”lejer til ejer” ordningen, men kan vælge at opsiges deres lejemål, således at boligen evt. kan sættes offentligt til salg. Det betyder, at de på lige fod med andre borgere, kan byde på huset. Lejerne risikerer ikke at være sikker på at kunne købe huset, hvis der er andre borgere, der har budt højere eller hvis Selvstyret eller kommunerne vælger at leje boligen ud til anden side.

Omvendt vil den ovenfor nævnte begrænsning have positive konsekvenser for andre borgere, der ellers ikke vil have mulighed for at kunne byde på huset, idet det tidligere ikke ville have været i offentligt udbud.

Med hensyn til borgernes muligheder for at indgå en afdragsordning, så eksisterer denne mulighed allerede, se i øvrigt under afsnittet ”gældende ret”.

7. Andre væsentlige konsekvenser

Forslaget forventes ikke at medføre andre væsentlige konsekvenser.

8. Høring af myndigheder og organisationer

Forslaget var den 11. maj 2017 offentliggjort på høringsportalen på www.naalakkersuisut.gl med høringsfrist den 9. juni 2017.

Lovforslaget har været i høring i perioden 4. maj 2017 – 9. juni 2017.

Forslaget har været i høring hos følgende høringsparter:

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 Inuussutissarsiuteqartut Kattuffiat)
Grønlands Erhverv (GE)
Peqqinnissaq Pillugu Kattuffiit (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

Der var ved høringsfristens udløb modtaget svar fra følgende høringsparter, kommentarer til høringsvarene er kursiveret:

Grønlands Erhverv tilslutter sig ændringsforslaget, idet de kan fremme konkurrencen ved salg af boligerne i de nævnte byer.

Taget til efterretning.

KANUKOKA overlader det til medlemskommunerne at afgive et hørings svar vedrørende forslaget konkrete virkninger for dem. Kommune Kujalleq tilslutter sig høringsvaret fra KANUKOKA.

KANUKOKA bemærker, at det ikke fremgår af lovtæksten, at der fremover skal ske offentlig udbud af énfamilie- og dobbelthuse i de i forslaget undtagne byer, men at dette kun fremgår af bemærkningerne. KANUKOKA henholder sig til, at princippet om offentligt udbud er udtryk for et retligt udgangspunkt for at sikre, at offentlige aktiver afhændes dyrest muligt.

KANUKOKA påpeger, at der kan være konkrete situationer, hvor udbud ikke vil være en nødvendig værdiansættelsesmetode.

Uanset om boligen skal sælges på offentligt udbud eller gennem lejer til ejer-ordningen, skal prissætningen for en bolig ske således, at boligen bliver solgt til markedsprisen. På baggrund af de i forslaget undtagne byer, vil det ikke være muligt at sælge boliger efter lejer til ejer-ordningen, hvorfor salg af boliger skal ske efter offentligt udbud.

Kommuneqarfik Sermersooq har ingen bemærkninger til forslaget, men anbefaler at der tilføjes et nyt stk. 2 til § 8 "De i §§ 6-7 anførte byer kan ændres ved tekstanmærkning på Finanslove."

Anbefalingen er taget til efterretning, men ikke imødekommet.

Mittarfeqarfiit ønsker at blive fritaget for regelændringen i lovforslaget, da Mittarfeqarfiit er bekymret for om personaleboligerne vil blive berørte.

Såfremt ændringsforslaget bliver vedtaget, vil den gælde for alle. Anmodningen er ikke imødekommet.

Departementet for Finans og Skatter påpeger at der bør være en vejledning, således det præciseres hvad den samlede årlige rente bliver. Derudover bør der være retningslinjer for, hvordan der skal reageres, hvis tilskrivningen af renter ikke tilskynder til afviklingen af gælden, men blot forøger den.

Den årlige rente bliver nationalbankens diskonto plus 3 % for de nye pantebreve. Den månedlige tilskrivning sker således at der maksimalt bliver betalt nationalbankens diskonto plus 3 % om året i rente. Samtidig med ændringsforslaget bliver der udarbejdet nye sagsgange for afdragssager i Selvstyret således, at der hurtigere kan foretages en opfølgning på manglende afbetalinger.

Derudover er der indkommet høringssvar fra Politimesteren i Grønland, Asiaq og IMAK der ikke havde bemærkninger til forslaget.

Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Bestemmelsen er ny, og fastslår, at selvstyrets eller kommunernes énfamilie- og dobbelthuse i de nævnte byer ikke er omfattet af ”lejer til ejer” ordningen.

Forslaget indebærer, at der fremover skal ske offentligt udbud af énfamilie- og dobbelthuse i de i forslaget undtagne byer. En lejer der f.eks. bor i énfamiliehus i Aasiaat vil således ikke have mulighed for at overtage huset som ejerbolig. Selvstyret eller kommunen kan, når den pågældende bolig ikke længere er beboet sætte huset til salg, hvorefter den fraflyttede lejer kan byde på huset på samme vilkår som øvrige borgere.

Til nr. 2

Bestemmelsen er ny.

Stk. 1 beskriver, hvorledes en overtagelsessag igangsættes. Bestemmelsen beskriver, at dette sker ved en ansøgning, hvortil der ikke er knyttet særlige formkrav.

Det er dog afgørende, at ansøgningen vedlægges en uforbindende erklæring fra et pengeinstitut om ansøgers mulighed for at fremskaffe finansieringen. Såfremt erklæringen ikke vedlægges, afviser Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen ansøgningen, og ansøger må således genfremsende sin ansøgning vedlagt den pågældende erklæring. En uforbindende erklæring vil give Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen og ansøger bedre sikkerhed for, at ansøger har økonomisk mulighed for at overtage sin lejebolig som ejerbolig.

Som det fremgår af forslaget, er erklæringen fra ansøgers pengeinstitut uforbindende. Der er endnu ikke fastsat nogen salgspris, hvilket gør, at erklæringen kun kan angå ansøgerens generelle økonomiske forhold, og ikke hvorvidt ansøgeren har mulighed for økonomisk at kunne løfte finansieringen af den pågældende bolig.

Bestemmelsen i stk. 2 giver mulighed for, at der kan indgås en afdragsordning, som skal ses i sammenhæng med, at det ellers kan være svært at opnå bank- eller realkreditlån. For at køber kan indgå en afdragsordning, skal der indsendes en ansøgning til enten Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen. Der er ikke knyttet særlige formkrav til ansøgningen. Før der indgås en aftale, skal der indhentes en udtalelse fra lejers bank om at vedkommende ikke kan opnå banklån samt om vedkommende vil kunne erlægge afdragsbeløbet for hver måned, før en evt. prisfastsættelse af boligen finder sted. Det maksimale afdragsbeløb som kan kræves kan beregnes således 275.000 kr. over 60 måneder, det giver ca. 4.583 kr. pr. måned, såfremt køber ikke kommer i restance med betalingen. Samtidig er der et krav om, at der minimum skal af-

drages med 4.000 kr. pr. måned, således at afdragsordningen hurtigere kan afvikles for køber. Såfremt køber måtte ønske dette, kan afdragsbeløbet sættes højere end det aftalte, således at køber hurtigere kan afvikle afdragsordningen. Kravet om at der ikke kan opnås bank- eller realkreditlån er begrundet i, at Selvstyret og kommunerne ikke skal kunne konkurrere mod bankerne eller realkreditinstitutterne med de favorable afdragsordninger.

Stk. 3

Bestemmelsen fastsætter, at der ved manglende overholdelse af afdragsordningen vil blive beregnet en årlig rente på nationalbankens diskonto plus 3 5 %. Med denne høje rentesats, som vil blive tilskrevet restgælden, hver måned, er det hensigten at køber har et incitament til at overholde afdragsordningen, som vil være rente og gebyrfrit, indtil første manglende afdrag finder sted. Den månedlige rente vil være nationalbankens diskonto plus 3 % fordelt på 12 måneder, der vil således maksimalt kunne tilskrives nationalbankens diskonto plus 3 % om året i rente.

Stk. 4

I stk. 2 er der givet mulighed for at lejer kan ansøge om at overtage sin bolig mod kontant betaling. Denne mulighed skal ses i sammenhæng med forordningens § 11, stk. 4, hvor der i salgsprisen normalt tillægges et beløb på 50.000 kr. til dækning af samtlige udgifter i forbindelse med opdeling og overtagelse, herunder vurdering, rådgivning, advokat og stempelafgifter. Bestemmelsen er møntet på lokaliteter hvor markedsprisen er meget lav, og hvor der derfor ikke tillægges et beløb på 50.000kr. Bestemmelsen tager særligt højde for de små byer og bygder, hvor det kan være svært at få bank- og realkreditlån. Det er oftest de steder, hvor markedsprisen for et hus kan være lav.

Til § 2

Bestemmelsen angiver forslagets ikrafttrædelsestidspunkt.