



EM16 / 78

25. juni 2016

I henhold til § 33 i Forretningsorden for Inatsisartut fremsætter jeg hermed følgende beslutningsforslag:

**Forslag til Inatsisartutbeslutning om at Naalakkersuisut pålægges at ændre bestemmelserne i Landstingsforordning nr. 12 af 19. november 2007 om overtagelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig, således bestemmelserne ændres sådan at enfamilieboliger kun kan overtages til markedsprisen.**

(Steen Lyng, Atassut)

En lejer af en offentlig ejet bolig kan I dag overtage sin bolig tileje. Det er ved landstingsforordning nr. 12 af 19. November fra 2007 givet den enkelte lejer at købe en lejebolig ejet af det offentlige.

Der er ikke I gældende lovgivning forskel på, om lejeboligen er en del af en udlejningsejendom med 3 eller flere lejemål eller om boligen er en enfamilieejendom.

Enfamilieboligejendomme er unikke, og idet boligens størrelse, kvalitet og ikke mindst beliggenhed er unikke. Det er svært om ikke umuligt at lave ensartede og retfærdige prissætning I forhold til enfamilieboliger. Det er til gengæld nemmere at fastsætte en rimelig og retfærdig pris, når man skal sælge en bolig, der er en del af en ejendom med tre eller flere boliger. Fordi boligerne I en bloke er nemmere at sammenligne.

Enfamilieboliger er som regel det mest eftertragtede boliger I forhold til boliger I en udlejningsejendom med tre eller flere boliger. Dette viser al erfaring inden for salg og prisdannelsen af boliger.

I en tid, hvor der bygges flere og flere offentlig ejet udlejningsejendomme med tre eller flere lejeboliger, bliver enfamilieboliger mere og mere eftertragtede.

Med gældende forordning, har den enkelte lejer af en enfamiliebolig I en ejendom med en eller to boliger en bedre retsstilling end andre borgere til at kunne købe boligen.



Dvs. At en lejer I dag har fortrinsret til at overtage et hus, mens andre borgere ikke får mulighed for at byde på samme hus. Dette skyldes, at lejeren I dag kan overtage sin lejebolig direkte, altså uden at ejendommen har været sat til salg åbent.

Vi skal væk fra bekymringer om "salg til vennepris" I forbindelse med salg af lejeboliger!

Udover denne uheldige fortrinsret, har gældende forordning også en ikke hensigtsmæssig konsekvens, idet prissætning af salget af et hus sker til markedsvurdering og ikke til faktisk markedspris. Som tidligere nævnt, er det svært at vurdere et hus, fordi det pga. Dets stand og ikke mindst beliggenhed har stor betydning for dets værdi. Denne værdisætning sker altså I dag kun ved vurdering og ikke ud fra, hvad køberne selv vurderer.

Dette forhold betyder, at salg af enfamiliehuse ofte mødes med kritik om at prissætningen ikke svarer til markedsprisen. Denne kritik vil altid være svær at modbevise, da salget ikke er sket åbent for alle.

Nærværende forslag handler om at skabe lige muligheder for alle borgere.

Alle borgere skal kunne have lige mulighed for at overtage en offentlig ejet bolig, der pga. dets unikke forhold har en større værdi I forhold til lejeboliger I en ejendom med flere boliger end tre

Med nærværende forslag vil lejer ikke miste muligheden for at overtage sin bolig, men overtagelsen vil fremadrettet ske åbent og til en rimelig pris.

Og dette princip om lige adgang kan indføres uden ekstra omkostninger for samfundet, idet Naalakkaersuisut jfr. Svar på spørgsmål 2016/171 mener følgende:

"Særlig under betragtningen af, at "markedsprisen" og "markedsvurderingen" i udgangspunktet bør være det samme. "

Dvs. At med andre ord, antager Naalakkersuisut den holdning, at "markedsprisen" og "markedsvurderingen er ens. Der er således ikke på baggrund af svaret anledning til at antage anden holdning, end at forslaget er økonomisk neutral.



Vi skal ændre gældende landtingsforordning for at skabe åbenhed, lighed og retfærdighed i forbindelse med salg af offentlig ejet enfamiliehuse.

### **De økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige**

Selve revisionen af forordningen antages ikke at koste mere end ½ årsværk, og bør kunne indeholdes inden for ressortdepartementets almindelige drift.

Det offentlige vil opnå, at vores fælles ejendomme sælges til den rigtige pris og ikke en teoretisk pris. Dermed vil købere af ejendomme, der tidligere har været offentlige, også undgå, at nogen kan hævde ejendommen er købt til en ”venne-pris”.

Af bemærkningerne til den eksisterende forordning fremgår, at

”Økonomidirektoratet har i sit høringssvar efterlyst, at der opstilles regneeksempler på konsekvenserne for en families månedlige boligydelse som følge af en overtagelse som ejerlejlighed eller ejerbolig.

Landsstyret har fundet, at det snarere ville kunne skabe forvirring og misvisning at opstille konkrete eksempler herom, idet salgsprisen, og dermed ydelserne på et lånebeløb, afhænger af en række usikre faktorer, hvoraf for eksempel skal nævnes forskellen i markedsvurderingen i forskellige dele af landet samt den generelle renteutvikling.”

Som det fremgår af ovenstående, så er der en betydelig usikkerhed om, hvilke salgspriser der vil kunne opnås i fremtiden.

Om ejendomme tidligere har været solgt for billigt eller for dyrt er ligeledes uklart, hvorfor der ikke med sikkerhed vil kunne indregnes hverken mer- eller mindre provenu i finansloven og heller ikke kunne gives nærmere overslag om mer- eller mindresalg.

### **De økonomiske og administrative konsekvenser for det private erhvervsliv**

Der vil komme en mere korrekt og gennemsigtig prissætning, når ejendomme handles til markedspriser.

Det må videre antages, at der vil komme en øget omsætning af huse, hvor der vil være involveret



private ejendomsformidlere, hvilket igen vil generere yderligere omsætning i samfundet.

### **De økonomiske og administrative konsekvenser for borgerne**

Der vil komme yderligere transparens i salget af offentlige boliger og borgernes retssikkerhed vil blive forbedret. Videre vil borgerne få mulighed for at byde på attraktive boliger, som de ellers måske ville være afskåret fra at byde på.

Med disse ord ser jeg frem til at høre Naalakkersuisuts svarnotat samt indlæggene fra de øvrige partier.