



Medlem af Inatsisartut Olga P. Berthelsen
fra Inuit Ataqatigiit

Besvarelse af § 37 spørgsmål nr. 2011-144 vedrørende boligstøttehuse i Grønland

26. juli 2011
Sagsnr. 2011-052777
Dok. Nr. 682200

Mange tak for spørgsmålene om boligstøttehuse i Grønland og hvordan forskellige dele af boligstøtteordningen bliver administreret.

Postboks 909
3900 Nuuk
Tlf. (+299) 34 50 00
Fax (+299) 34 54 10
E-mail: iaan@nanoq.gl
www.nanoq.gl

Boligstøtteordningen blev vedtaget ved Boligstøttebekendtgørelsen af 29. juni 1953 med udgangspunkt i Grønlandskommissionens overvejelser om en synlig boligpolitik i Grønland, for at højne boligstandarden og dermed levevilkårene i landet. Formålet var, at flere skulle eje deres egen bolig og at staten hjalp til ved at etablere låneformer, så det kunne lade sig gøre. Lånebetingelserne var annuitetslån med en løbetid på 33 år med en rentesats på 4 % pr. år. Der blev ydet tilskud på op til 50 % til alle låntagere og op til yderligere 25 % i nedslag i form af børnetilskud.

I bekendtgørelsen var det fastsat, at ejeren ikke måtte afhænde huset, før lånet var afviklet. Dog havde ejeren ret til at aflevere huset til boligstøtteudvalget på et hvilket som helst tidspunkt og derved modtage en eventuel inflationsgevinst. Der var ingen begrænsninger i forhold til indkomster og formueforhold ved boligstøtteordningen. I 1958 blev tilskudsordningen revideret, hvor det generelle tilskud blev nedsat til 40 % og blev bibeholdt i mange år.

I begyndelsen af 1990'erne stoppede tildelingen af boligstøttehuse, hvorfor der ikke blev bygget flere huse med disse former for tilskud. Der er stadig en række huse, der er underlagt ordningen, fordi lånetiden ikke er udløbet og ordningen har således eksisteret i mere end 58 år. De første huse blev "frie" i 1986 og de sidste forventes at være fuldt indfriet i 2025.

Du har stillet følgende spørgsmål, som vil blive besvaret i det følgende:

- 1) Hvor effektivt et tilsyn fører Naalakkersuisut med, om boligstøttehuse holdes forsvarligt ved lige, og om de henstår ubeboede?
- 2) Forekommer det, at Naalakkersuisut undlader at overtage et boligstøttehus, som Naalakkersuisut er bekendt med henstår forfaldent og/eller ubeboet?
- 3) Har Naalakkersuisut et overblik over, hvor mange boligstøttehuse der aktuelt henstår ubeboede?

- 4) Det fremgår ikke udtrykkeligt af boligstøttelovens § 38, men jeg må antage, at Naalakkersuisut, såfremt en overtaget bolig ikke kan afhændes, har mulighed for at lade denne senere (nedrive). Kan Naalakkersuisut bekræfte dette?
- 5) Hvor lang tid tager det typisk Naalakkersuisut at afklare, hvorvidt der er købere til et boligstøttehus, som Naalakkersuisut har overtaget?
- 6) Tager Naalakkersuisut, i tilfælde hvor der ikke viser sig at være købere, kontakt til den pågældende kommune, for at tilbyde kommunen at overtage boligen vederlagsfrit, eller foretager Naalakkersuisut sig ikke yderligere, medmindre kommunen selv retter henvendelse?
- 7) Er der – ud over reglerne i areallovgivningen – regler, som giver en kommune mulighed for at gribe ind overfor boligejere, som lader en bolig henstå tom og uden vedligeholdelse?
- 8) Er det Naalakkersuisut's indtryk, at reglerne i areallovgivningen (samt de bestemmelser, som Naalakkersuisut eventuelt måtte have henvist til i besvarelsen af det foregående spørgsmål) i tilstrækkelig grad giver kommunerne mulighed for effektivt, at gribe ind overfor boligejere, som lader en bolig henstå tom og uden vedligeholdelse?

Ad 1)

Hvor effektivt et tilsyn fører Naalakkersuisut med, om boligstøttehuse holdes forsvarligt ved lige, og om de henstår ubeboede?

Administrationen af Selvstyrets boliger sker via A/S Boligselskabet INI. INI fører ikke vedligeholdelsestilsyn, da opgaven ikke er omfattet af de administrationskontrakter som INI har indgået med Naalakkersuisut.

I perioden 2006-2008 iværksatte og gennemførte Naalakkersuisut en handlingsplan inden for boligstøtteområdet, der medførte, at ca. 4.500 boligstøttehuse og selvbyggerhuse blev besøgt og tilstandsregistreret. Her fik husejere vejledning og rådgivning om mulighederne for at få istandsættelses- eller reparationslån fra Namminersornerullutik Oqartussat samt tilskud til forbedringer. Herudover fik de også mulighed for at søge om konvertering eller omlægning af lån, hvis deres økonomiske forhold ikke var så gode. Disse tilstandsregistreringer bruges i dag til at vurdere ansøgningen, når husejerne søger om istandsættelses- eller reparationslån eller om at få konverteret og omlagt lånene. Der har dog siden 2009 været meget begrænsende muligheder for at søge om disse lån, da bevillinger på finansloven er blevet fjernet/omrokeret til andre konti.

Når INI konstaterer, at et boligstøttehus eller selvbyggerhus med et aktivt lån står tomt, sender INI et anbefalet brev til den fraflyttede husejer og fortæller om mulighederne for enten at vende tilbage, udleje huset, lade huset stå tomt et år, eller tilbagegive huset til

Selvstyret. Der er 1 måneds svarfrist. Hvis husejeren ikke reagerer eller ikke har rettet op på forholdet, sendes der en påkravsskrivelse, hvor alle lån forfalder til betaling straks. Såfremt husejeren ikke betaler, sendes sagen til kredsretten for tvangstilbagetagelse af huset.

Ad 2)

Forekommer det, at Naalakkersuisut undlader at overtage et boligstøttehus, som Naalakkersuisut er bekendt med henstår forfaldent og/eller ubeboet?

Naalakkersuisut kan ikke udelukke, at et boligstøttehus med lån bliver fraflyttet og dermed forfalder, selvom ejeren stadig afdrager på lånene. Der er pligt til at underrette Selvstyret og få dennes samtykke, hvis udlejning eller fraflytning af et boligstøttehus sker, jf. Landstingsforordning nr. 11 af 19. november 2007 om støtte til boligbyggeri, fælleshuse, byggesæt mv.'s § 35, nr. 6. Sker underretning ikke, forfalder hele lånet til betaling, men det kan være vanskeligt for Selvstyret at opdage fraflytning og manglende orientering, hvis terminerne bliver betalt til tiden. Se også svar til spørgsmål 5 og 7 nedenfor.

Dét, der tager tid i processen er at opdage, at et tomt hus ikke længere er beboet, og få pågældende husejer til at tilbagegive huset, eller få rettens afgørelse om tvangstilbagetagelse på grund af misligholdelse af låneforholdene. Det tager generelt flere år at have sagen kørende i Retten. Når der først foreligger en dom om tvangstilbagetagelse af huset, går det hurtigt med at få afregistreret pantebrevet, få solgt huset samt få registreret skødet til den nye ejer.

Det tager også generelt mange år at få en dødsbosag behandlet i Retten, hvor huse til enlige ofte står tomme og ubeboede i flere år uden at sagen er afsluttet. Det er Rettens ansvar at føre tilsyn med dødsbohusene, medmindre der er indgået aftale med INI om det. INI har normalt ikke adgang til husene.

INI har indenfor det sidste år forbedret kontakten til Retten og der er planlagt et kursus arrangeret af INI om dødsbosagsbehandling af boligstøttehuse i august 2011. Der er i øjeblikket ca. 100 uafsluttede dødsbosager vedrørende boligstøttehusejere.

Ad 3)

Har Naalakkersuisut et overblik over, hvor mange boligstøttehuse der aktuelt henstår ubeboede?

Mange af de gamle boligstøttehuse og selvbyggerhuse er ikke længere under boligstøtteordningen, da lånene til Selvstyret er indfrieede og pantet afregistreret. Det betyder, at ejendommene er udenfor boligstøtteordningens administration og kontrol. Husene, hvori lånene er indfrieede, kan være beboet af de oprindelige beboere eller videresolgt til andre.

Der resterer i dag knap 3.000 huse under boligstøtteordningen, det vil sige de stadig har et aktivt lån. INI har oplyst, at der i øjeblikket er 21 tomme boligstøttehuse i Grønland, der afventer en vurdering eller opgørelse.

Ad 4)

Det fremgår ikke udtrykkeligt af boligstøttelovens § 38, men jeg må antage, at Naalakkersuisut, såfremt en overtaget bolig ikke kan afhændes, har mulighed for at lade denne sanere (nedrive). Kan Naalakkersuisut bekræfte dette?

Ja, det er korrekt, at boliger kan saneres, såfremt de er i meget dårlig stand. Nogle saneringer varetages af kommunerne, når der foreligger en aftale derom med den enkelte kommune. Såfremt de tilbagetagne huse er i tilstrækkelig god stand, kan de også anvendes til lejeboliger, hvis der er efterspørgsel efter boliger i den pågældende by. Husene kan også udbydes til salg og afhændes til højstbydende. Kan huset ikke afhændes, kan gamle huse også tilbydes til kommunerne til brandøvelse med efterfølgende fjernelse af fundament og tomt.

Ad 5)

Hvor lang tid tager det typisk Naalakkersuisut at afklare, hvorvidt der er købere til et boligstøttehus, som Naalakkersuisut har overtaget?

INI oplyser, at det kan tage flere måneder at vurdere et hus, alt efter hvor huset ligger, og hvilke forhold, der gør sig gældende. Vurderingerne udarbejdes ud fra det billedmateriale og tidligere vurderinger, som INI i forvejen er i besiddelse af. Derfor udføres vurderingerne hurtigere og mere effektivt i forhold til tidligere, hvor det var nødvendigt at rejse til stedet for at foretage vurderingen. Når vurdering foreligger, opgøres lånet, og huset sælges for højeste bud. Der annonceres ca. 3-4 gange årligt.

Salg af huse i bygder, der er på vej til at blive fraflyttet, kan godt tage lang tid, fordi der ikke er købere til husene. Huse, der ligger i byerne samt i bygder, hvor der er boligbehov, tager kortere tid. Der kan sjældne gange være tale om annoncering to gange før det lykkes at få solgt et hus.

Ad 6)

Tager Naalakkersuisut, i tilfælde hvor der ikke viser sig at være købere, kontakt til den pågældende kommune, for at tilbyde kommunen at overtage boligen vederlagsfrit, eller foretager Naalakkersuisut sig ikke yderligere, medmindre kommunen selv retter henvendelse?

Ja, Naalakkersuisut retter henvendelse til kommunerne, hvis der ikke er købere til tomme boligstøttehuse. I de tilfælde, hvor det er svært at finde købere til at overtage huset, skyldes det, at der ikke er stor boligefterspørgsel i den pågældende by, og så har kommunen som regel heller ikke et stort behov for at overtage huset.

Ad 7)

Er der – ud over reglerne i areallovgivningen – regler, som giver en kommune mulighed for at gribe ind overfor boligejere, som lader en bolig henstå tom og uden vedligeholdelse?

Manglende vedligeholdelse af en bygning kan være et ulovligt forhold i medfør af bygge-loven (Inatsisartutlov nr. 13 af 26. maj 2010 om byggeri). Efter byggelovens § 10 er det ejerens ansvar, at en bygning holdes i forsvarlig stand, således at den ikke frembyder fare for beboerne, eller på anden måde har væsentlige mangler.

Hvis en bygnings vedligeholdelsestilstand er i strid med bygge-loven, kan kommunen påbyde bygningens ejer eller bruger at udbedre manglerne indenfor en fastsat tidsfrist. Efterkommes påbudet ikke, kan det ved dom pålægges ejeren, under fastsættelse af tvangsbøder, at udføre arbejderne.

Det følger endvidere af § 10 i bygge-loven, at bygninger skal holdes i en "under hensyn til beliggenheden sømmelig stand". Begrebet "sømmelig stand" tager især sigte på bygningens ydre fremtræden. Det fremgår af bestemmelsen, at kravet til bygningens sømmelige stand kan have forskelligt indhold afhængig af bebyggelsens beliggenhed. Typisk stilles derfor større krav til en bygnings ydre fremtræden i et bevaringsværdigt område end i et område, hvor bebyggelsen generelt er nedslidt. Hvis en enkelt bygning i et bebygget område skiller sig ud ved at være forfalden eller skæmmende i sammenligning med de omkringliggende bygninger, kan kommunen give påbud om istandsættelse. Men hvis der er en hel række skæmmende bygninger i det aktuelle område, er der ikke nogle, som skiller sig ud fra de andre. Dermed kan man ikke umiddelbart bruge denne bestemmelse sådanne steder.

Bestemmelserne er gældende, uanset hvornår en bygning er opført. Det forhold, at en bygning f.eks. er umoderne og gammeldags indrettet, er dog ikke nok til at kommunen kan stille krav om istandsættelse.

I henhold til bygge-lovens § 16 påhviler det den til enhver tid værende ejer af en bygning at berigtige forhold, som er i strid med loven eller de i medfør af loven udfærdigede forskrifter. Bliver kommunen opmærksom på et ulovligt forhold, skal den søge forholdet lovliggjort, jf. § 18, stk. 3 i bygge-loven.

I Landstingsforordning nr. 11 af 19. november 2007 om støtte til boligbyggeri, fælleshuse, byggesæt mv.'s § 35 er der fastsat en række eksempler på, hvornår et lån til boligstøttehuse forfalder. Jf. § 35, nr. 6, skal Selvstyret give samtykke, såfremt låntager ønsker at fraflytte eller udleje sit boligstøttehus. Deri ligger, at Selvstyret skal orienteres, såfremt lånet ikke skal forfalde. Såfremt der ikke sker orientering, kan det være vanskeligt for Selvstyret at opdage sådanne tilfælde, hvis terminerne bliver betalt til tiden. Se også svar på spørgsmål 2 og 5 ovenfor.

Ad 8)

Er det Naalakkersuisut's indtryk, at reglerne i areallovgivningen (samt de bestemmelser, som Naalakkersuisut eventuelt måtte have henvist til i besvarelsen af det foregående spørgsmål) i tilstrækkelig grad giver kommunerne mulighed for effektivt, at gribe ind overfor boligejere, som lader en bolig henstå tom og uden vedligeholdelse?

Hverken areallovgivningen eller byggeloven har bestemmelser om bopælspligt i beboelsesbygninger. Det er således ikke umiddelbart i strid med disse love, at et boligstøttehus henstår ubeboet. I areallovgivningen er det fastsat, at der ved ejerskifte på uændrede vilkår samt ved salg af bolig, sker orientering til pågældende kommune hvem den nye ejer er.

Med hensyn til manglende vedligeholdelse af boliger har kommunen mulighed for at gribe ind i det omfang, der er tale om et ulovligt forhold i medfør af byggeloven, jf. svaret ovenfor i spørgsmål 7.

Byggeloven har nu været i kraft i et år, og der har ikke før lovens ikraftsættelse været generelle krav til bygningers vedligeholdelse. Derfor er det vanskeligt at bedømme virkningen af byggeloven hidtil på dette felt. Naalakkersuisut finder dog, at kommunerne i kraft af byggeloven er blevet langt bedre rustet end tidligere med hensyn til at varetage bygningsmyndighedens opgaver i lokalsamfundet.

Det er mit håb, at jeg har besvaret dine fremsendte spørgsmål og belyst sagen på bedste vis.

Inussiarnersumik inuulluaqqusillunga
Med venlig hilsen

Jens B. Frederiksen