

BETÆNKNING

Afgivet af Landstingets Infrastruktur- og Boligudvalg

vedrørende

Forslag til landstingsforordning nr. xx af xx 2008 om andelsboliger

Afgivet til forordningsforslagets 2. behandling

Landstingets Infrastruktur- og Boligudvalg har under behandlingen senest bestået af:

Landstingsmedlem Jonathan Motzfeldt, Siumut, fungerende formand
Landstingsmedlem Vittus Mikaelson, Siumut
Landstingsmedlem Agathe Fontain, Inuit Ataqatigiit
Landstingsmedlem Knud Kristiansen, Atassut
Landstingsmedlem Marie Fleischer, Demokraterne

Udvalget har efter 1. behandlingen under FM2008 gennemgået forordningsforslaget med bemærkninger.

Forslagets indhold

Det overordnede formål med dette forordningsforslag er at samle og ajourføre den gældende landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger. Den gældende forordning har været ændret flere gange siden 1991, og udviklingen og behovene på boligområdet har fordret en samlet ajourføring af hele regelsættet på området. Udvalget finder dette positivt, eftersom borgerne vil have lettere ved at orientere sig i ét samlet regelsæt. Udvalget anser sådanne tiltag som egnede til at øge borgernes retssikkerhed. Udvalget noterer sig, at der er foretaget ændringer, der vil lette mulighederne for, at en andelsboligforening kan overtage hidtidige lejeboliger som andelsboliger, eller at en andelsboligforening kan sælge sine andelsboliger som ejerlejligheder. I forordningsforslaget er der på den baggrund lagt op til fire forskellige muligheder for at tilvejebringe andelsboliger, hvortil både Hjemmestyret og en kommune kan yde lån. Forordningsforslaget rummer ligeledes bestemmelser, der regulerer en andelsboligs styrelse og drift. Dette falder i god tråd med de ønsker, som Landstinget har udtrykt herom.

Satserne for de offentlige lån, der ydes til andelsboligforeningerne, bliver reguleret i forslaget. Fremover kan Hjemmestyret og kommunen hver især yde et rente- og afdragsfrit lån på 25 % af de samlede opførelsesudgifter. Der kan ydes lån per kvadratmeter boligareal op til 110 kvadratmeter og maksimalt til 19.100 kroner per kvadratmeter. Omlægningen kommer i realiteten til at medføre, at andelen, som andelshaveren kommer til at eje, øges fra 33 1/3 % til 50 %. Egetindskuddet til andelsboligen bliver med ordningen reduceret fra 7 % til 5 %. Hjemmestyret og kommunen vil fortsat maksimalt hver især kunne yde et lån på 525.250 kroner. Ved at ændre fordelingen af lånene overdrages der mere ansvar til andelsboligforeningerne, idet en større del af finansieringen sker via kreditforeninger.

Høringssvar

Udvalget har til brug for udvalgsbehandlingen af nærværende forslag indhentet kopi af afgivne høringssvar. Udvalget noterer sig, at forordningsforslaget har været i høring hos følgende parter: Økonomidirektoratet, Skattedirektoratet, Erhvervsdirektoratet, A/S Boligselskabet INI, Iserit A/S, KANUKOKA, Sparbank Vest, GrønlandsBanken, Grønlands Ejendoms kontor, Ejendomskontoret Igdlo, Grønlands Arbejdsgiverforening, Arbejdsgiverforeningen NUSUKA, HST, ILIK, SIK, A-Revision ApS, Pricewaterhouse-Coopers Grønland A/S (Grønlands Revisionskontor) og Deloitte.

Høringssvar er afgivet af:

KANUKOKA, A/S Boligselskabet INI, Deloitte, SIK, A-Revision, Grønlands Revisionskontor (mundtligt afgivet høringssvar), GrønlandsBanken, Økonomidirektoratet, NUSUKA, Skattedirektoratet, Erhvervsdirektoratet, Grønlands Arbejdsgiverforening og ILIK.

Følgende høringssvar har ikke haft bemærkninger til forslagens indhold:

Økonomidirektoratet, NUSUKA, Skattedirektoratet, Erhvervsdirektoratet, Grønlands Arbejdsgiverforening, og ILIK.

Udvalget bemærker, at Landsstyret generelt set grundigt har indarbejdet kommentarer og forslag om ændringer fra høringssvarerne. Udvalget finder anledning til at anerkende den grundighed og indsats, som Landsstyret har lagt for dagen i høringsprocessen.

Udvalget finder dog anledning til at dvæle ved høringssvaret, som er afgivet af revisionsfirmaet Deloitte.

I Deloitte's høringssvar anfører virksomheden, at det skønnes, at nærværende forslag ikke er uden økonomiske konsekvenser, som anført af Landsstyret. Deloitte godtgør via regneeksempler, at den månedlige ydelse for at sidde i en andelsbolig i fh.t. gældende forordning stiger med omkring 20 % for boliger, der koster mellem 15.000

og 17.204 kr. pr. kvadratmeter at opføre. For boliger, der koster over 19.000 kr. pr kvadratmeter at opføre, falder den månedlige ydelse til gengæld med omkring 20 pct. Det vurderes i høringssvaret, at dette vil medføre, at det generelt bliver billigere at sidde i en andelsbolig i Nuuk, hvor kvadratmeterpriserne angiveligt ligger omkring 18.000. Til gengæld vurderes det, at det bliver dyrere at sidde i en andelsbolig på kysten, hvor kvadratmeterpriserne angiveligt ligger omkring 15.000 kr.

Deloitte vurderer som et typisk eksempel, at en andelsbolig på 105 kvadratmeter, opført efter den nye forordning til en kvadratmeteropførelsespris på 15.000 kr., vil kræve en månedlig ydelse omkring 8.200 kr. Dette er en stigning på omkring 1.500 kr. om måneden i fh.t. den gældende forordning. For en tilsvarende bolig, der opføres til omkring 19.000 kr. pr kvadratmeter, vil ydelsen falde med omkring 2.500 kr. om måneden til i omegnen af 10.000 kr.

Deloitte anfører, at dette vil kunne medføre, at andelsboligmarkedet udenfor Nuuk vil svinde helt ind, da højindkomstgrupperne må forventes at bygge efter 10-40-50 ordningen, og en stor del af mellemindkomstgruppen ikke længere vil have råd til at bygge andelsboliger.

Det fremgår af forslagetets almindelige bemærkninger, at Landsstyret er opmærksomt på problemet. Det fremgår således, at andelshaverne fremover i højere grad må forventes at afdrage på forholdsvis billigere realkreditfinansierede lån end på dyrere banklån, eftersom egetindskuddet falder.

Dette i sig selv må betragtes som positivt og på lang sigt som fordelagtigt for borgerne, idet der herved sker en opsparing og akkumulation af værdier, der tilfalder andelshaveren ved efterfølgende salg af andelen. De kommende andelshavere kan således se frem til at opspare en væsentligt større friværdi i deres boliger, end det er tilfældet i dag.

Det er vigtigt at understrege, at disse ændrede ydelser kun vil berøre nye boliger, der opføres efter forordningens vedtagelse. Forordningen har altså ingen virkning for de andelsboliger, der allerede er opført og ej heller for de andelsboligforeninger, der allerede har fået et tilsagn om offentlige lån.

Udvalget har noteret sig Deloitte's indsigelser, men er fuldt ud overbevist om, at Landsstyret, såfremt de af Deloitte fremlagte overslag skulle vise sig at være tilnærmelsesvis korrekte, ikke vil tøve med fremsætte forslag til afhjælpning af disse eventuelle problemer. Udvalget tager det som givet, at Landsstyret, i lighed med Udvalget, lægger politisk vægt på at også mellemindkomstgrupperne bosiddende de steder i landet, hvor byggepriserne er lavere, fortsat vil have en realistisk mulighed for at boligforsyne sig selv.

Høringssvaret fra Deloitte og øvrige parter vedlægges betænkningen som **bilag**.

Teknisk gennemgang af forordningsforslaget

Udvalget har i forbindelse med udvalgsbehandlingen anmodet Landsstyret om en teknisk – økonomisk gennemgang af forslaget. Denne gennemgang blev foretaget den 22. april 2008. Udvalget fandt gennemgangen meget nyttig, og kvitterer hermed for denne.

Det blev ved den tekniske gennemgang af Landsstyret fremhævet, at det var et mål for forordningen, at øge den realkreditfinansierede andel af byggepriserne for andelsboliger. Dette set i lyset af den succes 10/40/50-ordningen har været i fh.t. at bringe realkreditfinansiering tilbage som et finansieringsinstrument på det grønlandske boligmarked.

Ved gennemgangen fremlagde Landsstyret en række nøgletal og oversigter, der var anset egnede til at anskueliggøre den nye forordnings konsekvenser. Uden direkte at foregribe den af Deloitte fremlagte problematik synes gennemgangen at have klarlagt, at eventuelle negative konsekvenser for borgerne, jfr. det af Deloitte afgivne høringssvar, vil blive opvejet og udlignet af de væsentlige langsigtede økonomiske fordele, som der i øvrigt er ved forslaget. Disse fordele omfatter særligt en øget opsparing i boligerne og et lavere egetindskud i fh.t. den gældende forordning.

Materiale fra den tekniske gennemgang vedlægges betænkningen som **bilag**.

Udvalgets overvejelser

Udvalget noterer sig, at der ved forslagets førstebehandling var generel støtte hos partierne til at realisere forslagets intentioner.

Udvalget finder det fremadrettet, at Landsstyret i forordningsforslaget har implementeret regler, der fastlægger, at andelshavernes eget indskud nedsættes til 5 % af opførselssummen, samt at hjemmestyrets og kommunernes finansiering nedsættes til 25 % til hver. Udvalget fortolker nedsættelsen af den offentlige finansiering som et tegn på, at Landsstyret anser, at kreditforeningerne er villige til fortsat - og med en øget intensitet - at engagere sig på det grønlandske boligmarked.

Udvalget er opmærksomt på, at der i forslaget ikke er finansielle instrumenter, der kan træde i kraft i forbindelse med en hurtig omdannelse fra udlejningslejlighed til andelsbolig og derefter en efterfølgende opløsning af andelsboligforeningen med henblik på at omdanne til ejerbolig. Såfremt de udlejningsboliger, der sælges, er attraktive enten i form af beliggenhed eller grundet høj vedligeholdelsesstand, er der en risiko for, at det offentlige kan miste penge ved at sælge denne type boliger til en teknisk økonomisk pris. Der er således en teoretisk mulighed for, at kommende lejere af attraktive lejeboliger kan høste en spekulationsgevinst. Men da Udvalget umiddelbart vurderer, at størstedelen af lejlighedsmassen i Grønland har en vedligeholdelsestilstand, der gør den uegnet som spekulationsobjekt, agter Udvalget ikke at gøre mere i denne sag.

Ligeledes noterer udvalget sig med tilfredshed, at Landsstyret i et passende og fornødent omfang i forordningsforslaget har sikret en mindretalsbeskyttelse for de

lejere, der ikke ønsker at omdanne deres lejebolig til andelsbolig. I forordningsforslaget foreslås desuden, at en privat entreprenør som byggherre kan opføre nye andelsboliger, og derefter ved salg kan overføre de nye bygninger til andelsboligforeninger. Udvalget bemærker, at forordningsforslaget også rummer mulighed for, at Kommunerne såvel som Landsstyret kan optræde som bygherrer. Udvalget kan støtte op om disse tiltag.

Det er Udvalgets håb, at private byggherrer vil se ordningen som fordelagtig m.h.p. at indgå i andelsboligbyggeriet, og dermed øge boligforsyningen yderligere i Grønland.

Udvalget anser samlet forslaget som understøttende og forstærkende for den hidtidige udvikling på andelsboligområdet.

Repræsentanten fra Inuit Ataqatigiit finder anledning til at fremkomme med enkelte særskilte kommentarer, som Landsstyret ved forslaget 2. behandling anmodes om at kommentere.

Med hensyn til § 12, så er det et krav, at kommunalbestyrelsen skal give tilsagn om lån. Hvad sker der, hvis enkelte kommuner ikke har tilstrækkelige midler at afsætte til formålet? Er hjemmestyret villigt til at yde yderligere lån til foreningen?

Det ønskes oplyst, hvorvidt det bliver den nye eller den gamle ordning, som vil blive anvendt på Tuapannguit-projektet, samt om hjemmestyret har til hensigt at eje nogle af andelene med det formål at udleje dem til nogle af de tidligere lejere. Der tænkes her primært på de mindre bemidlede, såsom enlige forældre og alderspensionister.

Udvalgets indstilling

Et **enigt Udvalg** indstiller med ovenanførte forståelse af forslaget dette til **vedtagelse**.

Med disse bemærkninger skal Udvalget hermed overgive forslaget til Landstingets 2. behandling.

Jonathan Motzfeldt,
Fungerende formand

Knud Kristiansen

Vittus Mikaelson

Marie Fleischer

Agathe Fontain

Bilag (foreligger ikke elektronisk)