

15. november 2008

EM2008/73

BETÆNKNING

Afgivet af Landstingets Infrastruktur og Boligudvalg

Forslag til Landstingsforordning om ændring af landstingsforordning om leje af boliger.

(Landsstyremedlemmet for Infrastruktur, Miljø og Råstoffer)

Afgivet til beslutningsforslagets 2. behandling.

Landstingets Infrastruktur og Boligudvalg har under behandlingen senest bestået af:

Landstingsmedlem Godmand Rasmussen, Atassut, formand
Landstingsmedlem, Jonathan Motzfeldt Siumut, næstformand
Landstingsmedlem, Per Rosing Petersen, Siumut
Landstingsmedlem Esmar Bergstrøm, Inuit Ataatigiit
Landstingsmedlem Olga P. Berthelsen, Inuit Ataatigiit

0. Forslagets indhold

Atassut fremsatte på FM08 et beslutningsforslag, der pålagde Landsstyret at fremsætte et ændringsforslag til Landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger. Ændringsforslaget har 3 overordnede formål: 1).at imødekomme lejere i økonomisk uføre ved der genindføres mulighed for en afdragsordning når disse på grund af forringelse af deres økonomiske forhold ikke kan betale deres husleje, vand og varmeudgifter. 2) påkravsfristen for lejere hæves fra 3 til seks hverdage. 3) Endelig skal offentlige udlejere etablere en tabsudligningsordning, så svage boligafdelinger ikke rammes særligt hårdt ved tab på forsinkede indbetalinger af huslejer.

1. Høring af forslaget

Udkast til forordningsforslaget har været til høring hos A/S Boligselskabet INI, Iserit A/S, Deloitte, Grønlands Arbejdsgiverforening, KANUKOKA, NUSUKA, SIK, ILIK, Sparbank Vest, Grønlandsbanken, Nukissiorfiit, Landsstyreformandens Departementet, Departementet for Finansier og Udenrigsanliggender, Departementet for Familie og Sundhed, Departementet for Fiskeri, Fangst og Landbrug,

Departementet for Erhverv, Arbejdsmarked og Erhvervsuddannelser, Departementet for Kultur, Uddannelse, Forskning og Kirke, Råstofdirektoratet, Infrastrukturstyrelsen og Miljøstyrelsen. Høringssvar er afgivet af Miljøstyrelsen ved Forsyningskontoret, Departementet for Familie og Sundhed, Iserit A/S, Infrastrukturstyrelsen, Nukissiorfiit, Departementet for Finansier og Udenrigsanliggender, A/S Boligselskabet INI, Departementet for Erhverv, Arbejdsmarked og Erhvervsuddannelser, SIK. Udvalget har til brug for udvalgsbehandlingen af nærværende forslag indhentet kopi af afgivne høringssvar.. Udvalget finder ikke anledning til yderligere at kommentere høringsprocessen eftersom høringen hvad angår kredsen af høringsparter anses, som både fornuftig og velovervejede. Udvalget har under sin behandling af forslaget fundet anledning til Landstingets orientering at dvæle kortfattet ved enkelte af de afgivne høringssvar

Infrastrukturstyrelsen bemærker følgende:

"Almindelige bemærkninger, afsnit 4 bør tilføjes: "Øget betalingsfrist medfører at Hjemmestyrets og kommunernes kapitalafkast indbetales på et senere tidspunkt. Dette medfører alt andet lige at såvel Hjemmestyret som kommunerne lider et økonomisk tab i form af mistet renteindtægt af kapitalafkastet. Det økonomiske tabs størrelse vil antageligvis afhænge af hvor mange lejere, der i realiteten kan komme i betragtning til en afdragsordning og hvorvidt og i hvilket omfang det offentlige bør afholde yderligere udgifter i forbindelse i hermed er i bund og grund en fordelingspolitisk afvejning.

SIK bemærker følgende:

SIK har adskillige gange gennem de seneste par år overfor offentligheden samt overfor såvel Landsting som Landsstyret kritiseret og gjort gældende, at den nugældende regelsæt samt administration i medfør af lejeforordningen er unødigt skrappe - primært til ugunst for SIK's medlemsskare. En betragtelig del af vores medlemmer rammes som bekendt ofte af sæsonbetonet ledighed og mister af den grund en arbejdsindkomst som også kan skyldes sygdom. Derved er det ikke ualmindeligt at vore medlemmer ofte kommer i restance med hensyn til betaling af husleje, vand- og varmeregningerne. Vi er samtidig også bekendt med at kommunerne i sådanne tilfælde ikke altid træder til med økonomisk hjælp til trods for, at kommunerne er forpligtede hertil henhold til gældende regler indenfor offentlig hjælp forordningen. Nogle kommunerne har bl.a. i forhold til restancer til husleje, vand- og varmeregningerne en praksis med blot at udbetale hjælp mod tilbagebetaling, som vore medlemmer så herefter skal afdrage på. Sådant en form for hjælp i en ledighedsperiode er efter SIK's opfattelse ikke en reel økonomisk håndsrækning set i relation til det offentliges forpligtelse, da der i realiteten snarere er tale om gældsættelse af vore medlemmer.

SIK er derfor stærk fortalende for at netop den gældende lejeforordning bør opblødes.

Miljøstyrelsen ved Forsyningskontoret har følgende bemærkninger:

"Generelt:

Forsyningskontoret (FK) vurderer, at forordningsforlaget begrænser incitamenterne til at betale sin husleje rettidigt, idet konsekvenserne ved ikke at betale rettidigt reduceres med forslaget. Det finder FK ikke hensigtsmæssigt i forhold til at skabe en selvåren økonomi, hvor det er vigtigt med gennemsigtelighed i omkostningsstrukturer, således der kan træffes rationelle beslutninger, der vil styrke vores økonomi. Udvalget må som afsæt for sin behandling af forslaget begribeligvis antage at forslagsstillers motivation bag forslaget ikke er at afsvække lejernes incitament til at betale husleje. På den anden side må det rimeligvis også eftertænkes, hvorvidt forslaget på sigt kan fremme risikoen for at restancepuklen på boligområdet forøges.

2. Udvalgets overvejelser og vurderinger

Udvalget anser det indledningsvis som sandsynligt at en manglende affattelse af bestemmelser, der kodificerer og afgrænser begrebet "forringelse af økonomiske forhold" kan medføre at en anelig gruppe lejere kan komme i betragtning til en afdragsordning hos en offentlig udlejer ved at henvise til uforudsete og pludseligt opståede "forringede økonomiske forhold". Forordningsforslaget indeholder i § 1, stk. 6 to formelle begrænsninger i forhold til at kunne opnå en afdragsordning:

Retten til indgåelse af afdragsordning gælder ikke for lejere, der inden for de sidste 3 år har misligholdt et tidligere lejemål ved manglende betaling af de løbende boligudgifter eller afdragsordning. Retten til indgåelse af afdragsordning gælder tillige ikke for lejere, der allerede har en aktiv afdragsordning.

Der er således i lovteksten ikke anført en skilleline i mellem de lejere, der uforudset på grund af en social begivenhed er kommet i knibe og de lejere som en følge af uansvarlig økonomisk opførsel har oparbejdet en restance. Udvalget må fortolke bestemmelsen således at begge grupper i udgangspunktet er berettiget til at oppebære en afdragsordning, såfremt bestemmelserne i § 1 Stk. 6 er opfyldt. Udvalget må anse denne bestemmelsens ordlyd for ganske vidstrakt i forhold til den nuværende praksis, der var gældende fra februar 2002. Udvalget bemærker at Atassut i begrundelsen for deres beslutningsforslag blandt andet anførte:

Det er selvfølgelig på sin plads at der er klar hjemmel mod misligholdelse af betingelserne for at leje offentlige boliger, men det er vores opfattelse i ATASSUT, at der bør tages hensyn til lejere, der normalt bestræber sig for at overholde de gældende betingelser, men som på grund af forringede økonomiske forhold pludselig ikke længere har mulighed for at kunne leve op til disse betingelser.

Som lovgivningen er i dag, gives der ikke denne gruppe lejere nogen reel chance for igen at kunne leve op til betingelserne. Dette er efter vores opfattelse ikke i harmoni med intentionerne om at det offentliges service for borgerne skal være optimal."

Formålet med forslaget er således at hjælpe den gruppe lejere, der kommer ud for en midlertidig pludselig opstået økonomisk forringelse, der gør at de ikke kan betale deres månedlige husleje-, vand- eller varme. Som eksempel kan nævnes en ægtefælles eller samlevers pludselige død eller pludselig opstået arbejdsløshed.

2.1 Opsummering: forordningsforslagets affattelse

Henset til forslagsstillers motivation anses det at forordningens nuværende ordlyd muliggør at en bredere kreds af lejere kan komme i betragtning til en afdragsordning end forslagsstillerne oprindeligt havde anført i deres begrundelse.

3. Økonomiske konsekvenser

Ændringsforslaget har boligøkonomiske såvel som fordelingspolitiske virkninger, Landsstyret anfører i bemærkningerne til forordningsforslaget at:

Forordningsforslaget forventes at få økonomiske konsekvenser for de lejere i offentlige lejeboliger, der betaler husleje til tiden, idet de nu også skal betale for de lejere, der ikke overholder afdragsordninger.

Ligeledes anfører Landsstyret:

Som følge af forordningsforslaget vil henlæggelser til tab på debitorer skulle sættes op med 25 kr. per kvadratmeter per år. Det svarer til ca. 13 mio. kr. for lejere i Hjemmestyrets udlejningsejendomme. For en lejer der bor i en 85 kvadratmeter stor bolig vil stigningen svare til 177 kr. om måneden.

Det vil kun få konsekvenser for det offentlige som boligejer, såfremt boligafdelingens økonomiske kredsløb går i stå eller i stykker, hvilket vil sige, hvis boligafdelingerne ikke kan løbe rundt som selvstændige regnskabstekniske enheder. Særligt vil det være gældende hvor de manglende indbetalinger medfører, at der ikke er likvider til at betale boligafdelingernes regninger. I disse tilfælde vil udlejer skulle træde til og tilføje midler.

Udvalget noterer sig, at det fremstår som et faktum at forordningsforslaget vil have økonomiske konsekvenser for også de rettidigt betalende lejere i de offentlige lejeboliger eftersom denne gruppe via en huslejefordyrelse skal være medfinansierende til, at der kan realiseres en økonomisk mulighed for, at andre lejere kan opnå en afdragsordning hos boligforvaltningsselskabet INI A/S. Udvalget finder det denne i sammenhæng relevant, at henlede Landstingets opmærksomhed på SIKs hørings svar. Som høringsvaret anfører er der i dag mulighed for at lejere kan opnå kommunalt finansieret hjælpeforanstaltninger blandt andet i form af tilbud om en afdragsordning eller andre foranstaltninger, der af kommunerne anses som nødvendige for sikre borgere, der grundet en social begivenhed er kommet i økonomisk uføre og ikke kan løfte deres økonomiske forpligtigelser i en given periode.

Jf. blandt andet Landstingsforordning nr. 15 af 20. november 2006 om offentlig hjælp § 7 og § 8 hvori det defineres hvad en social begivenhed er. Tillige udstikker loven også rammer for de omstændigheder hvorunder borgerne er berettiget til at modtage hjælp, såfremt ansøgeren opfylder nærmere bestemte betingelser. Landstingsforordningen rummer ligeledes en mulighed for at yde hjælp til rimelige huslejeudgifter. Det ligger i denne sammenhæng uden for Udvalgets emneområde og denne betænkning rammer, at bedømme i hvilket omfang kommunerne måtte leve op til deres forpligtigelser i henhold til sociallovgivningen jf. høringssvaret fra SIK. Udvalget anser at Landstingets Familieudvalg vil være det rette forum at drøfte denne særskilte sociale problemstilling. Udvalget kan blot notere sig, at der i kommunalt regi i dag eksistere et socialt beredskab via Landstingsforordningen, der er målrettet til at tage sig af de medborgere, som oplever en social begivenhed, der medfører at de ikke kan betale deres normale udgifter. Det er således i dag kommunerne, der afholder udgifter samt eventuelle tab når borgerne ikke kan opfylde deres betalingsforpligtigelser. Såfremt lovforslaget vedtages kan det i praksis medføre, at det i stedet bliver hjemmestyrets boligforvaltningsselskab INI A/S, som skal bære de med afdragsordningen forbundne administrative udgifter og den økonomiske risiko såfremt en boligafdeling ophører med at løbe rundt økonomisk.

3.1 Opsummering: forslagens mulige økonomiske konsekvenser

Vedtages forslaget er risikoen tilstede for at kommunerne i realiteten frigøres fra deres finansieringsbyrde fsv. hvad angår ikke betalingsdygtige og socialt svage lejere i udlejningsboliger ejet af grønlands hjemmestyre. Med forordningsforslaget i dets nuværende affattelse er der tilvejebragt en åbning for, at en kommunal udgift og forpligtigelse som en afledt konsekvens igennem INI A/S indirekte overvælttes på Hjemmestyret. Ligeledes må det formodes at INI A/S må imødesee øgede udgifter til sagsbehandling i forbindelse med oprettelse af afdragsordninger. Tillige må det formodes at INI A/S grundet forordningens ordlyd skal også bruge ressourcer på at forklarer borgerne, hvorfor de ikke kan komme i betragtning til en afdragsordning når nu borgeren selv anser, at de er ramt af midlertidig pludselig opstået økonomisk forringelse. Det er ikke sikkert at det fremstår rimeligt for menigmand at der f. eks skal gå tre år i mellem muligheden for at opnå en restanceaftale.

4. Forslaget kan medføre en utilsigtet forøgelse af borgernes restancepukkel

Udvalget konkluderede tidligere, at forordningsforslaget i sin nuværende form kan indebære at bredere kreds af lejere med sandsynlighed vil kunne have et retskrav på at erholde en afdragsordning hos boligforvaltningsselskabet INI A/S. Der er derved en immanent risiko for at borgernes restancepukkel til det offentlige, som en utilsigtet sideeffekt af forordningsforslaget kan øges. Til belysning af omfanget af denne problemstilling er det fundet hensigtsmæssigt at henlede opmærksomheden på det af Finansudvalget fremsatte spørgsmål til Landsstyret i forbindelse med Udvalgets arbejde med FFL 09. 6.11c. *Finansudvalget skal anmode om at modtage den senest udarbejdede oversigt over restancer til det offentlige.*

Spg 6.11c

Svar

Med baggrund i udtræk fra det centrale incassosystem medio august 2008 kan det oplyses at den Samlede restancemasse udgør ca. 694 mio. kr. fordelt på 207.893 sager. I nedenstående tabel er Medtaget de største restancearter.

Restanceart	Antal sager	Restancestørrelse
	Stk.	1.000 Kr.
Underholdsbidrag	54.680	209.760
Restskatter	21.128	146.430
ESU	130	73.734
A-skat	1.765	48.442
Husleje	12.314	46.655
Skatterenter	36.636	38.867
Div. kommunale restancer	8.245	31.106
Hjælp med tilbagebetalingspligt	5.740	21.372
Studielån	1.665	13.444
Daginstitutioner	12.858	11.343
Renovation	36.586	10.819
Kommunale erhvervslån	563	7.147
Div. hjemmestyreestancer	1.645	6.675
Forældrebetaling anbragte børn	3.517	5.153
Øvrige restancer	10.421	23.280
I alt	207.893	694.227

I ovennævnte tal er kun inkluderet restancer, der er indberettet til inddrivelsesmyndigheden, herudover er der betydelige husleje og BSU-restancer som A/S Boligselskabet INI endnu ikke har fremsendt til tvangsinddrivelse (Jf. landskassens regnskab for 2007 side 153 er der henlagt 122,6 mio. kr. til imødegåelse af tab på BSU-udlån) Udover ovennævnte sager er der anmeldt 1.895 sager fra danske og nordiske myndigheder til tvangsinddrivelse.

4.1 Opsummering restancer

Borgernes restancer til det offentlige er således på over en halv milliard, de foreløbige opgjorte restancer på huslejeområdet nærmer sig 50. mio. kr. Tallet kan således være højere. Ses boligområdet under et er restancepuklen på ca. 170 mio.kr.

5. Udvalgets indstillinger

Et **enigt udvalg** finder på baggrund af Udvalgets gennemgang af forslaget det nødvendigt at ordlyden i forordningsforslaget tilpasses, således at kredsen af lejere, der kan komme i betragtning en afdragsordning afgrænses yderligere.

Udvalget skal anmode Landsstyret om til dette forslags 3. behandling at fremsætte et ændringsforslag, der tager udgangspunkt i at en objektiv ret til en afdragsordning hos INI A/S kun skal omfatte personer, der oplever en "social begivenhed" i deres tilværelse, der medfører at de i en periode ikke kan leve op til deres økonomiske forpligtigelser. Udvalget anser at der med fordel kan tages udgangspunkt i den fortolkning af begrebet, der bruges af de sociale myndigheder. Det bør ligeledes formuleres bestemmelser, der sikre at der foreligger en kommunal udtalelse og validering af hvorvidt den pågældende lejer står i en situation, der kan betegnes som en "social begivenhed".

Et mindretal bestående af repræsentanterne fra Inuit Ataqatigiit

Indstiller forordningsforslaget **til vedtagelse** men finder, at der er behov for adskillige justeringer, Inuit Ataqatigiit skal derfor til dette forslags 2. behandling anmode Landsstyret om at fremsætte følgende ændringsforslag:

- Det bør indføres i forordningsforslaget at den offentlige udlejer ved første varsel til udlejeren om lejemålets ophævelse forpligtes til skriftligt at meddele dette til kommunens socialforvaltning.
- Påkravsfristen bør hæves fra 6 hverdage til 10 hverdage af hensyn til den kommunale sagsbehandling og kommunikationen med INI A/S.
- Afdragsperiodens længde på 4. måneder skal udgå af forordningsforslaget i stedet bør der indgå en hjemmel til at afdragsperiodens længde kan tilpasses, den enkeltes økonomiske formåen.
- Kravet om betaling af gebyr på 450 kr. for etableringen af en afdragsordning bør udgå, Inuit Ataqatigiit mener, at det bør være samfundets fælles forpligtelse at betale denne udgift for yderligere ikke at belaste folk, som allerede har fået en byrde. Inuit Ataqatigiit anser at denne forpligtelse skal løftes af INI A/S via en serviceaftale.

Inuit Ataqatigiit skal opfordre Landstinget til at støtte op om disse nødvendige ændringsforslag.

Udvalgets indstilling

Et **enigt Udvalg** indstiller med ovenstående forståelse af forslaget og de anførte kommentarer hertil forslaget til vedtagelse.

Formand

EM 2008/73

J.nr.: 01.37.02.03-00047

J.nr.: 01.25.01/08EM-LABU-00073