

Nuuk, den 11. september 2024

Høringssvar vedr. lovforslag om ændring af Landstingsforordning om overtagelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig, samt lovforslag om ændring af Inatsisartutlov om andelsboliger.

Hensigten med de 2 forslag er, at hvor det tidligere har været op til lejere af offentlige udlejningsboliger at tage initiativ til at opnå ejerskab over boligerne, kan Selvstyret eller kommunerne med forslaget selv tage initiativ til at stifte ejerforeninger henholdsvis andelsforeninger, og så tilbyde de eksisterende lejere at købe disse boliger, alternativt sætte boligerne til offentligt salg, når de bliver ledige. I begge forslag har de eksisterende lejere ret til at afslå købstilbuddet, og kan blive boende på økonomisk uændrede vilkår. Ved således at opnå hjemmel til at kunne tage initiativet med henblik på at få solgt ud af den offentligt ejede boligmasse, er det formålet at få reduceret den offentlige boligmasse til udlejning.

Det er anført, at boligerne forventes omdannet og solgt som de er og forefindes. Der forventes ikke foretaget renovering eller istandsættelse af den samlede ejendom eller de enkelte lejligheder.

I henhold til Departementet for Finanser og Ligestillings redegørelse fra 2023 om Det nødvendige vedligehold fremgår det, at der alene for Selvstyrets udlejningsboliger er vedligeholdelseefterslæb på ca. 3,8 mia. kr., der ved en maksimal indsats kan blive nedbragt over 10 år. Vælges en tidshorisont på 15 år er finansieringsbehovet ca. 5,0 mia. kr., og vælges en tidshorisont på 20 år stiger finansieringsbehovet til ca. 6,2 – 6,3 mia. kr.

Af redegørelsen fremgår det, at Selvstyret på opgørelsestidspunktet rådede over 5.519 boliger med et samlet bruttoareal på 355.598 m². Vedligeholdelseefterslæbet udgør således henholdsvis 10.686 kr. pr. m², 14.061 kr. pr. m² eller 17.576 kr. pr. m² afhængigt af tidshorisont. En bolig består i gennemsnit af et areal på 64,4 m², og vil således skulle overtages med vedligeholdelseefterslæb på fra 688.193 kr. til 1.131.896 kr. afhængig af tidshorisont for nedbringelse af efterslæbet.

Ved lejerens køb af sin lejlighed bortfalder betalingen af kapitalafkast til ejeren. Dette udgør ca. 21 % af den samlede leje for Selvstyrets lejeboliger. I de samme boliger henlægges årligt ca. 84 kr. pr. m² pr. år til PPV (Periodisk Planlagt Vedligeholdelse). Af Selvstyrets vedligeholdelsesdatabase IPV fremgår det, at for Selvstyrets udlejningsboliger udgør det bæredygtige henlæggelsesbehov, det beløb der er nødvendigt at henlægge, når vedligeholdelseefterslæbet er fuldt nedbragt, 430 kr. pr. m² pr. år. Forskellen til den nuværende årsleje på 679 kr. pr. m² pr. år er ca. 51 %.

Det fremgår af forslagene, at de nye ejere er ansvarlige for vedligeholdelsen af boligerne, indvendigt påhviler ejeren direkte, udvendigt henholdsvis ejerforeningen/andelsforeningen, og at udvendig vedligeholdelse skal foretages, når det er nødvendigt. Den nye ejer må således se en umiddelbar stigning i sin husleje på ca. 30 % (-20 % fra kapitalafkast +51 % fra manglende henlæggelse til PPV) hvis loven skal overholdes, og herudover skulle tillægge rente og afdrag af egenfinansieringen af købet af boligen.

Ved eventuel hel eller delvis bank eller realkredit finansiering af egenfinansieringsandelen, er pengeinstituttet forpligtet til at foretage en grundig kreditvurdering af kunden. Dette vil indebære en nøjere vurdering af, hvorvidt kunden efterfølgende vil kunne honorere sin andel af finansieringen af vedligeholdelseefterslæbet, der for den konkrete bolig skal være oplyst i salgsprospektet. Det er INIs vurdering, at dette for størstedelen af Selvstyrets lejere vil give anledning til et afslag på ønske om bank eller realkreditfinansiering med mindre, at vedligeholdelseefterslæbet på den konkrete ejendom er af et meget beskedent omfang.

Ved omdannelse af en ejendom til ejerlejligheder/andelsboliger er det Selvstyrets og kommunernes ansvar at udarbejde alt det nødvendige materiale til formålet. Ejerforeningen/andelsforeningen vil være tilknyttet til den boligafdeling, hvor ejendommen hidtil har hørt hjemme (fællesforsyning og fællesarealer), og der skal oprettes et selvstændigt regnskab for foreningen. Udgiften til udarbejdelse af materialet påhviler indledningsvist Selvstyret/kommunerne og kan sidenhen tillægges salgsprisen for boligen med et engangsbeløb på 50.000 kr. pr. bolig. Udgiften til udarbejdelse af foreningsregnskaber påhviler den enkelte forening.

Det er INIs anbefaling, at Selvstyret og kommunerne meget nøje overvejer i hvilket tempo man vil kunne sælge de omdannede boliger, før man sætter hele apparatet i gang med at få udarbejdet prospektmateriale for de enkelte ejendomme. Hvis kun ganske få i en udlejningsejendom ønsker at købe, hænger den nuværende boligejer på de resterende boliger i foreningen med de nuværende lejere som lejere, og vil skulle betale for overholdelse af den nye lovgivning med hensyn til korrekt PPV-opkrævning samt iværksættelse af de vedligeholdelsesopgaver, der er nødvendige, samt på størstedelen af udgifterne til at få udarbejdet prospektmateriale.

INI ønsker der ud over at fremhæve vores bekymring for en fælles administration af lejemål og ejerboliger i samme fysiske boligblok. Lejer- til ejerordningen har været gældende i mange år og som lovforslagene korrekt fremfører, skal der være 100 % styr på hvad ansvar der påhviler ejerne, lejerne og boligejerne, når der er tale om flere typer af beboere i samme fysiske beboelse. Fælles energiforsyning, stikledninger, fællesarealer, mulighed for etablering af individuelle målere for samme, etc. INIs erfaring med håndtering af disse forhold er ikke nødvendigvis positive og bør således afklares fuldt ud, inden der etableres andels- eller ejerforeninger efter boligejernes ønske.

Et andet forhold der skal tages i betragtning er, at de respektive boligafdelingers økonomiske vilkår vil blive påvirket at den tomgang der opstår når en lejer flytter, og et lejemål skal tilbydes til salg eller andelsbolig. Under normale vilkår vil en borger på ventelisten blive tilbudt den ledige bolig. I tilfælde af at boligen nu er øremærket til salg, vil den ledige boligs tomgang påvirke den pågældende afdelings økonomi negativt. Og hvor lang tid skal en bolig forsøges solgt, før den tilbydes en borger på almindelige venteliste? Dette forhold bør medtages i en ændret lovgivning. Der skal i den forbindelse gøres opmærksom på, at tomgangsudgifter som følge af salg af en bolig ikke legalt kan tillægges den enkelte boligafdeling, men skal afholdes af boligejeren sammen med de tidligere omtalte prospektudgifter mv.

Med venlig hilsen
INI