Brevdato: 13-09-2024

Sagsnr. 2024 - 17201

Akt id. 24536886

P. O. Box 1037

3900 Nuuk

Tel. (+299) 34 50 00

Fax (+299) 34 63 50

E-mail: oed@nanoq.gl

www.naalakkersuisut.gl

|  |
| --- |
| Departementet for Boliger og Infrastruktur  box909@nanoq.gl |

**Departementet for Finanser og Skatters høringssvar til: Forslag til: Inatsisartutlov om ændring af inatsisartutlov om andelsboliger (Omdannelse af udlejningsboliger, omsætningsforbud, mv.)**

Departementet takker for det fremsendte forslag i høring.

Forslaget indeholder flere ændringer.

Lovforslaget har bl.a. til formål at fremme, at kommunerne og selvstyrets boligmasse kan konverteres fra lejeboliger til andelsboliger. Når boliger er konverteret til andelsboliger, skal kommunerne eller Naalakkersuisut arbejde for at overdrage andelsboligerne, idet boligerne ikke må beholdes.

Forslaget kan derved fremme, at flere personer boligforsyner sig selv, nedbringe det offentliges andel af boligmassen, samt bidrage til, at flere borgere kan opbygge en opsparing via andelen i andelsboligforeningen.

Det fremgår, at der med forslaget bl.a. skabes hjemmel til en konvertering af ejendomme uden indhentelse af accept fra lejerne. En konvertering af selvstyrets ejendom kræver en sædvanlig og særskilt bevillingsmæssig hjemmel på årets finanslove. Tilsvarende kræves der bevillingsmæssig hjemmel i de kommunale budgetter.

For selvstyrets vedkommende synes omfanget af omdannelser således være genstand for løbende drøftelser i forbindelse med, at der tilvejebringes bevillingsmæssig hjemmel enten i årets finanslove, eller ved tillægsbevillingsansøgninger i løbet af året.

De principielle økonomiske virkninger af en omdannelse fremstår overordnet velbeskrevet i forslaget.

Departementet noterer sig, at der derimod ikke er et skøn over, de (samlede) provenumæssige konsekvenser af forslaget. Det fremgår, at dette ikke er muligt at estimere, da der ikke er kendskab til, hvor mange udlejningsboliger, der vil blive omdannet.

Det offentliges boligmasse er ganske væsentlig, og forslaget kan derfor potentielt have meget væsentlige økonomiske konsekvenser for landskassen og for kommunekasserne. Departementet for Finanser hæfter sig ved, at der ikke for selvstyrets side er foretaget en nærmere beskrivelse af, hvor stor en andel af det offentliges boligmasse, der potentielt vil kunne blive genstand for konvertering til andelsbolig eller, hvor der er planer om, at disse med tiden konverteres til andelsboliger.

Departementet skal i den forbindelse opfordre til, at der fx udarbejdes en modelberegning på et eller gerne flere relevante, realistiske eksempler for sådanne omdannelser for at give Inatsisartut en antydning om spændet i udfaldsrum ved omdannelser.

**Bemærkninger af teknisk karakter**

Det fremgår, at intentionen er, at andelsboliger skal udbydes til salg af andelsboligforeningen. Dette salg skal som udgangspunkt ske til den bedst opnåelige pris, jf. § 45 h, stk. 2. Det fremgår af bestemmelsens sidste punktum, at andelsboligforeningen ikke kan modsætte sig et salg til en eksisterende lejer. Det fremgår videre af bemærkningerne, at det forventes, at købssummen i alt væsentlighed vil modsvare det indbetalte egetindskud ved stiftelsen af andelsboligforeningen.

Udover at salget skal ske til den mest fordelagtige pris giver bestemmelsen eller dens bemærkninger ikke kommunalbestyrelsen eller Naalakkersuisut vejledning i, i hvilke tilfælde et andelssalg til en eksisterende lejer, der kun byder meget lidt, kan eller skal afslås.

Bestemmelsen synes at kunne muliggøre salg til eksisterende lejer til muligvis *for* fordelagtige priser, hvilket kan opfattes som forskelsbehandling til fordel for disse, hvilket kan give anledning til kritik i offentligheden.

Naalakkersuisut er forpligtet til at varetage selvstyrets økonomiske interesser bedst muligt. Tilsvarende forpligtet er Kommunalbestyrelsen i forhold til kommunens økonomi. Dette hensyn bør præciseres i lovens bemærkninger, og fører til, at salg af andelsboligen til en eksisterende lejer må afslås, hvis salget ikke indebærer en sådan rimelig varetagelse af det offentliges økonomiske interesser. Dette hensyn giver dog i sig selv ikke meget konkret vejledning.

Det kan derfor overvejes om det fx i forslaget fastsættes, at andelsboligen minimalt kan sælges med 20 procent nedslag i forhold til en opgjort pris eller egetindskuddet, hvis salget skete indenfor en vis frist fra stiftelsen af andelsboligforeningen. Den opgjorte pris kunne fx være den salgspris, som kan opgøres efter lovens § 67. En sådan regel ville medføre, at muligheden for nedslag var lovreguleret, hvilket kan afskære kritik og gøre administrationen af loven mindre skønsbetonet.

Departementet anerkender samtidig, at en sådan regel også kan danne norm for, salgsprisen til de eksisterende lejer.

Det må derfor overvejes, hvorvidt hensynet til det offentliges økonomiske interesser varetages bedst ved en konkret individuel behandling eller ved sådan regel.

For de lejere, der ikke måtte ønske at overtage lejeboligen som andelsbolig, gælder de vilkår der gælder for offentlige lejeboliger, jf. § 45 j. Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen vil i de tilfælde indtræde som andelsbolighaver, og vil i realiteten fremleje boligen til den eksisterende lejer.

Der kan dermed opstå en udgift for landskassen eller kommunalbestyrelsen i det omfang, at betalingen for andelsboligen overstiger den offentligt fastsatte husleje. Ligeledes kan der opstå udgifter forbundet med landskassens og kommunalbestyrelsens hæftelse for lejerens ansvar som fastsat i § 45 j, stk. 2. For landskassens vedkommende skal der i finansloven tilvejebringes bevillingsmæssig hjemmel til at afholde sådanne udgifter. Det er ikke klart af bestemmelsen, om Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen vil have regres muligheder over for lejeren, fx i tilfælde af lejerens skadevoldelse på andelsboligen. Det er dog Finansdepartementets antagelse, at i disse tilfælde kan Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen gøre et erstatningskrav/regreskrav gældende. I modsat fald bør dette fremgå af bemærkningerne til lovforslaget.

Hvis en andel fx ikke kan sælges, fordi der ikke er købere, eller hvis det offentlige ikke vil sælge andele, fordi udbuddet kan påvirke markedspriserne negativt, kan andelen fremlejes i en tidsbegrænset periode jf. forslagets § 45 i. Udover tilfælde med eksisterende lejere kan der også være andre tilfælde med fremlejere, som kan give anledning til udfordringer, der med fordel kunne beskrives bedre i forslagets bemærkninger. Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen kan i de tilfælde ende med i kortere eller længere perioder at være andelshaver såvel som kreditor i forhold til lån givet til andelsboligforeningen. Der kan principielt opstå den situation at selvstyret eller en kommune ejer og kontrollere størstedelen af andelene i andelsboligforeningen. Dette kan give anledning til administration fx i forbindelse med gennemførslen af generalforsamlinger og bestyrelsesmøder. Det kan ligeledes medføre udfordringer og interessemodsætninger, fx hvis andelsboligforeningen skal tage stilling til nye udgifter til vedligeholdelse eller andre væsentlige arbejder på ejendommen, der kan pålægge andelshaverne udgifter.

Inussiarnersumik inuulluaqqusillunga

Med venlig hilsen

Per Nielsen (Finansdepartementet)

Toqq/direkte 346408

PNIL@nanoq.gl