

Til Departementet for Boliger, Infrastruktur og Yderdistrikter
Box909@nanoq.gl
stsa@nanoq.gl

8. april 2026
Vores ref. hejak

Høringssvar vedrørende forslag til ny "Inatsisartutlov om leje af boliger"

Tak for muligheden for at kommentere på udkastet til den nye lejelov.

BDO har følgende kommentarer til lovforslaget.

Regnskabsordning

Lovforslaget tager sig afsæt i at regnskabsaflæggelsen løftes til boligejerniveau, mens de hidtidige boligafdelingsregnskaber fremadrettet betragtes som styringsinstrumenter.

Dette foreslås håndteret ved at overgå til en regnskabsaflæggelse efter årsregnskabslovens bestemmelser.

Det er vores vurdering, at en regnskabsaflæggelse efter årsregnskabslovens bestemmelser bestemt vil give nogle fordele i form af større gennemsigtighed, men omvendt også vil give en række udfordringer, herunder i overgangsfasen, hvor der skal udarbejdes en åbningsbalance med værdier for såvel ejendomme som opsparing og henlæggelser.

Ved opgørelsen af værdien i åbningsbalancen kan tages afsæt i ejendommens oprindelig anskaffelsessum fratrasket afskrivninger frem til vurderingstidspunktet. Derfra skal fratrækkes et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb og der skal herunder foretages en vurdering af efterslæbets betydning for ejendommens levetid og dermed for afskrivningsperiodens længde.

Derudover skal der gennemføres en såkaldt nedskrivningstest. En ejendom kan således ikke værdiansættes højere end de fremtidige betalingsstrømme tillader.

Dette udføres ved en vurdering af nettorealisationsværdien. Nettorealisationsværdien er den værdi som huslejen kan forrente og afskrive - eller den værdi som ejendommen vil kunne sælges til på det frie marked (såfremt sådan et kan siges at eksistere).

Med de nuværende huslejer vil dette især i Selvstyret og kommunerne givetvis betydeligt lavere værdier end den Teknisk Økonomiske Værdier, da de nuværende husleje ikke er tilstrækkelige til at bære drift (inklusive vedligeholdelse), afskrivninger og finansiering af ejendommene.

Dertil kommer at årsregnskabsloven ikke i udgangspunktet tillader indregning af henlæggelser til fremtidige udgifter (hvorfor de i almindelighed blot indgår i egenkapitalen).

En efterlevelse af årsregnskabslovens bestemmelser vil også indebære en løbende aktivering af forbedringer (renoveringer), herunder et behov for at foretage nedskrivninger af den oprindelige værdi i tilknytning hertil.

Såfremt det ønskes, kan man indhente vurderingsberetninger og regnskaber for de kommunale boligselskaber for at se konsekvenserne af overgangen til årsregnskabslovens bestemmelser.

Revisionsordning

Det foreslås af afskaffe pligten til review af de enkelte boligafdelinger, men i stedet indføre en revisionsordning for hele boligejers boligområde.

Dette vil give en højere grad sikkerhed på overordnet niveau, men en mindre sikkerhed på boligafdelingsniveau.

Det fremgår imidlertid ikke, om:

- det er boligejers revisor (som hidtil), der skal udføre revisionen
- der ønskes en revisionsordning efter offentlige revisionsprincipper - altså omfattende også forvaltningsrevision og juridisk-kritisk revision som dette udføres på Selvstyrets og kommunernes øvrige forvaltningsområder
- der fremadrettet ønskes en særskilt revisionsprotokol i tilknytning til den udførte revision.

Lejefastsættelse - afskrivninger

Generelt fremgår det efter vores vurdering ikke tilstrækkeligt tydeligt, hvorvidt afskrivninger kan/skal indregnes i fastsættelsen af den man kunne kalde lejeloftet. Lejeloftet er udtryk for den maksimale husleje, der kan opkræves i henhold til reglerne - et lejeloft der givetvis ikke udnyttes fuldt ud i dag i Selvstyrets og kommunernes boliger.

Hvis afskrivninger ikke indregnes, så vil huslejen ikke dække ejendommens anskaffelsessum (og/eller serviceringen af en evt. ekstern finansiering af ejendommens opførelsessum).

I Selvstyret og kommunerne indebærer dette en fuld skattefinansiering af ejendommenes anskaffelsessum (da brugerbetalingen ikke dækker).

For de kommunale boligselskaber indebærer det, at nye ejendomme i vid udstrækning kun kan finansieres ved hel eller delvis kapitaltilførsel fra ejerkommunerne (da huslejen ikke kan bære afdrag på en ekstern finansiering).

Lejefastsættelse - forrentning

Forrentning kaldes ofte afkast, men det forudsætter at ejendommens anskaffelsessum er fuldt ud egenfinansieret. Ellers medgår forrentning til servicering af de renter, der skal betales af en ekstern finansiering).

Da driftsomkostninger inklusive PPV samt (eventuelt) afskrivninger er det samme uanset organisationsform, så indebærer det at forrentningselementet reelt er udgør den eneste forskel mellem en husleje fastsat efter offentlige regler og efter private regler.

Det fremgår at Selvstyret og kommunerne fortsat kun kan indregne en forrentning på 1,5 pct. af den Teknisk Økonomiske Værdi - dog minimum 7.000 kr. og maksimalt 15.000 kr. pr. kvm.

Da ejendomme i dag opføres til værdier på ca. 25.000 kr. pr. kvm. (og op efter) indebærer dette en manglende forrentning på 1,5 pct. af minimum 10.000 kr. Det er naturligvis et politisk valg om man ønsker dette eller ej.

Det betyder også at man her forudsætter at Selvstyrets og kommunernes boliger er fuldt ud egenfinansieret (altså finansieret via skattebetalingen), Som nævnt betyder det også at kommunale boligselskaber reelt kun kan finansiere nye ejendomme ved kapitaltilførsler fra ejerkommunerne.

For private ejendomme lægges op til en forretning på 14 pct., hvilket naturligvis også er et politisk valg.

Objektivt set synes 14 pct. dog som en ganske høj forrentning med det nuværende renteniveau. Derudover viser erfaringen, at absolutte satser kan give udfordringer ved svingende renteniveauer. En fastlåst til eksempelvis diskontoen eller andre anerkendte rentesatser vil medføre en løbende tilpasning til det aktuelle renteniveau.

Specifikke kommentarer til de enkelte bestemmelser

Det fremgår af forslaget til den nye lov at den træder i kraft 1. januar 2027, og samtidig opheves landstingsforordning om leje af boliger, nr. 2 af 12. maj 2005.

I bekendtgørelse nr. 12. af 23. april 2008 fremgår at:

- §80 Årsrapporten for en boligafdeling skal opstilles i overensstemmelse med bilag 4 og 5 som er til bekendtgørelsen.
- §82 Boligejers revisor skal foretage review af boligafdelingernes årsrapport i overensstemmelse med god revisorskik.
- §83 Review skal overholde den i bilag 6 angivne reviewinstruks og revisor skal forsyne årsrapporten med en reviewerklæring i overensstemmelse med god revisorskik
- §83 stk. 3 Revisor skal føre en revisionsprotokol.

Generelt synes at mangle nogle af disse oplysninger i den nye lov herunder:

1. Det fremgår at der skal udføres revision, men det fremgår ikke hvem der evt. skal udføre revisionen. Er det boligejers revisor?
2. Vi bemærker at der angives krav om revision, hvilket er en væsentlig skærpelse af den administrative byrde end hidtidige krav (hvor der er krav om review af afdelingsregnskaber)
3. Efter hvilket regelsæt skal revisionen udføres? For almene boligregnskaber i DK udføres revisionen typisk i overensstemmelse med SOR (Standard om offentlig revision) - som dog også er en væsentlig udvidelse af revisionen ift. den finansielle revision, idet revisionen så også omfatter forvaltnings- og juridisk kritisk revision.
4. I forlængelse heraf: skal der udarbejdes revisionsprotokol? Det er ikke et krav i henhold til de internationale standarder om revision, men giver boligejer en større indsigt i revisors arbejde og observationer end hvad der fremgår af revisionserklæringen
5. Ifølge §15 skal regnskaberne aflægges efter ÅRL. Dette åbner op for en række spørgsmål, da regnskaberne pt. udarbejdes efter BEK 12 af 23. april 2008 bilag 4 + 5 som er tilpasset boligafdelingerne.
 - a. Efter ÅRL skal der fx indregnes værdien af ejendommene som skal indregnes med en indgangsværdi i første regnskab efter denne lov.
 - b. Hvordan tænkes ejendommene indregnet og værdiansat?
 - c. Samt efterfølgende værdiansættelse (nedskrivningstest).
 - d. Årsregnskabsloven tillader i udgangspunktet ikke hensættelser til fremtidige udgifter, hvorfor hensættelse til PPV ikke er tilladt
6. Der skal udarbejdes vedligeholdelsesplaner pr. ejendom. Skal revisor påse at disse planer laves og skal der eventuelt rapporteres herom?
7. Der skal også udarbejdes vand og varmeregnskaber. Det fremgår ikke om disse skal være indeholdt og del af samlet regnskab som boligejer skal udarbejde hvert år eller om de kan være for sig. Herunder om der også skal fortages revision af disse.
8. Hvis den nye lov træder i kraft 1. januar 2027 skal regnskaberne for 2026 så gennemgås og følge de gældende regler til og med 31/12-2026 ? Og hvordan laves primobalance jf. spørgsmål ovenfor i de nye regnskaber?

Vi står naturligvis til rådighed og dialog og uddybning.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Henrik Jakobsen', is placed above the typed name.

Med venlig hilsen
Henrik Brorsbøl Jakobsen
Partner, Statsautoriseret revisor
Telefon: +4578740710
Mobil: +4530264033
HEJAK@BDO.DK

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 45719375
Vestre Ringgade 28
8000 Aarhus
Telefon: +4589307800
www.bdo.dk