

Ineqarnermut, Attaveqarnermut Aatsitassanullu Naalakkersuisoq
Landsstyremedlem for Boliger, Infrastruktur og Råstoffer

Landstingsmedlem Palle Christiansen, Demokraterne
-/HER

20.03.2007
J.nr. 38.48

Postboks 909
3900 Nuuk
Oq/tel +299 34 54 00
Fax +299 34 54 10
iap@gh.gl
www.nanoq.gl/iap

Svar på § 36, stk. 1 spørgsmål vedr. salg af Hjemmestyrets boliger efter lejer til ejer ordningen

Kære Palle Christiansen.

Tak for dit brev med spørgsmål vedrørende salg af Hjemmestyrets boliger efter lejer til ejer ordningen. Jeg vil i det følgende besvare hvert spørgsmål enkeltvis:

Spørgsmål 1. Det anmodes om en opgørelse over de enfamilieshuse Grønlands Hjemmestyre samlet set har solgt til ledende medarbejdere mv. Boligernes adresse, kvm størrelser, samt bygningerne vedligeholdelsestilstand på salgstidspunktet bedes anført i skemaform?

Landsstyret skal henvise til vedlagte tabel 1, som er en oversigt over samtlige salg, der er foretaget efter lejer til ejer ordningen. I tabel 1 kan man se den solgte boligs B-nummer, byen hvori boligen er beliggende, navn på køber/købere, boligens teknisk/økonomiske vurdering, boligens markedsvurdering, købesummen, et eventuelt konjunkturpans størrelse samt datoen for handlen.

Landsstyret fører ikke en oversigt over hvorvidt køberne har været ledende medarbejdere eller ej, hvorfor der ikke kan oplyses herom. Forordningen indeholder ikke hjemmel for Landsstyret til at indhente oplysning om købers erhvervmæssige status, hvorfor det ville være et usagligt hensyn, såfremt Landsstyret indhentede oplysning herom.

For så vidt angår boligernes adresse og kvadratmeterstørrelse, så har Landsstyret af ressourcemæssige og administrative hensyn i forhold til svarfristen på spørgsmålene, ikke kunnet lave en gennemgang af samtlige overdragelser, som fremgår af tabel 1. Adresse eller kvadratmeterstørrelse på de enkelte boliger kan derfor ikke oplyses. Derimod fremgår boligernes B-nummer af tabel 1, hvorfor det er muligt at identificere den enkelte bolig ud fra oplysningerne i tabellen.

For så vidt angår bygningernes vedligeholdelsesstand på salgstidspunktet kan Landsstyret oplyse, at den teknisk/økonomiske vurdering netop udtrykker bygningens vedligeholdelsesstand. Man kan derfor for eksempel opleve, at der er forskel på den teknisk/økonomiske vurdering mellem to boliger, til trods for at de har samme størrelse og er af samme type.

Spørgsmål 2. Landsstyret bedes ligeledes i skemaform for hver enkelt bolig at anføre den teknisk- økonomisk baserede pris og til hvilke stillingsmæssig kategori af personer boligen er afhændet – dette naturligvis af hensyn til privatlivets fred. Ligeledes anmodes Landsstyret om ud for hver enkelt bolig at anføre, om den qua dens beliggenhed kan tilskrives en herlighedsværdi, der ikke ses realiseret i den teknisk-økonomisk baserede salgspris?

Landsstyret skal henvise til vedlagte tabel 1, som i oversigtsform anfører salgspri- sen for og den teknisk/økonomiske værdi for hver enkelt bolig, solgt efter lejer til ejer ordningen.

Tilskrives en enkelt bolig en herlighedsværdig på grund af beliggenhed, afspejles herlighedsværdien ikke i den teknisk/økonomiske vurdering. En eventuel herlig- hedsværdi har ikke indflydelse på den teknisk/økonomiske vurdering, som alene er udtryk for bygningens vedligeholdelsesstand og alder. Markedsvurderingen afspejler derimod alle elementer, som indeholdes i en salgspri- s på det åbne mar- ked, eksempelvis; beliggenhed (både positiv og negativ), eventuel herlighedsvær- di, eventuelle bindinger i henhold til en lokalplan, boligens vedligeholdelsesni- veau, renoveringsbehov, boligens tekniske installationsniveau og endelig sam- fundsforhold som efterspørgsel efter boliger og om der er lav- eller højkonjunktur i samfundet.

Som det fremgår af oversigten i tabel 1, er nogle ejendomme afhændet til tek- nisk/økonomisk værdi. Ved disse afhændelser afspejles herlighedsværdien som en del af forskellen mellem den teknisk/økonomiske værdi og markedsværdien, idet markedsværdien som ovenfor anført indeholder en række elementer. Forskellen mellem den teknisk/økonomiske værdi og markedsværdien er tillagt som kon- junkturpant.

Andre boliger er afhændet til markedsværdi, når denne værdi er under den tek- nisk/økonomiske værdi. I de tilfælde er der ikke konjunkturpant i boligen. I disse tilfælde må det vurderes at den fulde herlighedsværdi er indregnet i markedspri- sen og dermed salgssummen.

Som besvaret under spørgsmål 1, så fører Landsstyret ikke en oversigt over hvor- vidt køberne har været ledende medarbejdere eller ej, hvorfor der ikke kan oply- ses herom. Forordningen indeholder ikke hjemmel for Landsstyret til at indhente oplysning om købers erhvervsmæssige status, hvorfor det ville være et usagligt hensyn, såfremt Landsstyret indhentede oplysning herom. Landsstyret har af hen- syn til offentlighed i den offentlige forvaltning i stedet valgt at fremlægge navne- ne på køberne, så der skabes total klarhed over hvem der er solgt boliger til og til hvilken pris. Landsstyret finder ikke oplysninger om salg af fast ejendom fortroli- ge, hvorfor oplysningerne er vedlagt denne besvarelse.

Spørgsmål 3. Hvilket estimeret provenu ville alle de afhændende enfamilie- huse teoretisk set kunne have indbragt Landskassen såfremt de var blevet udbudt i et frit salg. Landstyret bedes i dette skøn at tage udgangspunkt i det prisniveau de lokale ejendomsmæglere ansætter for komparable boliger hvad angår, beliggenhed, herunder især bygningernes vedligeholdel- sestilstand samt disses kmv størrelser. Landsstyret bedes i skemaform ud for hver solgte bolig at sammenholde, den teknisk økonomisk baserede salgspri- s, med den estimerede markedsbaserede salgspri- s?

Landsstyret kan oplyse, at der i forbindelse med samtlige salg af boliger efter lejer til ejer ordningen er involveret en ejendomsmægler, som selvstændigt fast-

lægger markedsvurderingen. Dette fremgår af Landstingsforordning om omdannelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger § 7.

Såfremt samtlige boliger, jf. tabel 1, var blevet solgt til markedsvurderingen, ville det samlede salgsprovenu fra 2002 til den 1. marts 2007 havde været på 69,9 mio. kr.

Ved ejendomsmæglerens fastsættelse af markedsvurderingen, indgår det som et naturligt element at tillægge både vedligeholdelsesstand og boligstørrelse betydning.

I tabel 1 er markedsvurderingen sammenholdt med den teknisk/økonomiske vurdering for hver enkelt bolig.

Spørgsmål 4. Har Landsstyret på noget tidspunkt i forbindelse med et salg af et enfamiliehus, forsøgsvist prøvet at få dettes mulige markedsbaserede salgspris vurderet ved en ejendomsmægler? Hvis nej ønskes det oplyst hvilke særlige politiske såvel som økonomisk organisatoriske fordele Landsstyret anser, at det erhverver sig ved ikke at besidde sådanne supplerende og uddybende oplysninger?

Landsstyret kan oplyse, at der i forbindelse med samtlige salg af boliger efter lejer til ejer ordningen er involveret en ejendomsmægler, som selvstændigt fastlægger markedsvurderingen for hver enkelt bolig.

Det fremgår af Landstingsforordning om omdannelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger § 7, at der skal foreligge en opgørelse over den forventede salgspris ved offentligt salg og at denne skal opgøres af en ejendomsmægler.

Spørgsmål 5. Landsstyret bedes udtømmende at beskrive, de strategiske såvel som politisk økonomisk overvejelser, der må antages at ligge til grund for at Landsstyret på trods af det daværende Finansudvalg utvetydige tilkendegivelser, forsætter praksis med salg af enfamiliehuse under markedspris? Findes der en konkret formuleret politisk beslutning fra Landsstyret til inspiration for, at forbigå det daværende Finansudvalgs opfordring? Hvis ja, hvilke særlige hensyn har stimuleret denne beslutning?

Det er Landsstyrets opfattelse, at lejer til ejer ordningen er forvaltet i overensstemmelse med landstingsforordningen, som gælder på området. Ydermere er det Landsstyrets opfattelse, at sagsbehandling og praksis på området er i overensstemmelse med de hensigter, som landstingsforordningen beskriver.

Det fremgår af forordningen og af bemærkningerne hertil, at Landstingsforordning om omdannelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger er udarbejdet og vedtaget i Landstinget som et led i de igangværende bestræbelser på at øge forsyningen af privatejede boliger.

Landstingets Finansudvalg har i 2004 stillet en række spørgsmål til lejer til ejer ordningen, som Landsstyret besvarede den 17. maj 2004. Landstingets Finansud-

valg har ikke siden rettet henvendelse omkring ordningen eller fremsat beslutningsforslag i Landstinget.

I øvrigt kan Landsstyret supplerende oplyse, at lejer til ejer ordningen blot er en af mange ordninger på boligområdet, hvor Hjemmestyret understøtter, at private boligforsyner sig selv. I svar til dit spørgsmål 8 uddyber jeg nærmere de forskellige eksisterende ordninger på boligområdet.

Spørgsmål 6. Landsstyret anmodes om med udgangspunkt i artiklen ”Hjemmestyrets øverste ledelse sælger husene” i AG s. 7. af 1. marts 2007 at beskrive og definere Landsstyrets semiotiske tolkning af forskellene i mellem begreberne ”løbende vedligeholdelse” og ”renovering” I artiklen anføres det at en bolig før salg fik et nyt tag og at denne forbedring af Landsstyret ansås at være løbende vedligeholdelse. Hvis et nyt tag ikke i udgangspunktet kan defineres som en renovering skal jeg da venligst anmode Landsstyret om til min og Landstingets orientering, at foretage og fremsende en definitorisk analyse og adskillelse af de to begreber?

På boligområdet defineres løbende vedligehold som genopretning efter løbende slid, der skyldes almindeligt brug og ælde. Renovering defineres som genopretning efter manglende løbende vedligeholdelse. Et eksempel herpå kan være udskiftning af en bordplade i et nedslidt køkken fra 1970'erne, hvor køkkenet er funktionsdygtigt efter udskiftning af bordpladen.

Yderligere opereres med begrebet reinvestering, der ligger ud over løbende vedligeholdelse og renovering; dette kan eksempelvis være udskiftning af et nedslidt køkken fra 1970'erne til et moderne køkken.

Kommentarer til artiklen i AG behandles samlet under spørgsmål 7.

Spørgsmål 7. Ser Landsstyret det som værende foreneligt med rettidig administrativ omhu og omsorg for det offentlige midler samt grundtanken bag Bonus Pater begrebet, at lægge tag på den frasolgte bolig på Tuapannguit, da denne forbedring efter det oplyste i artiklen blev implementeret efter indgåelse af salgsaftalen? Til almindelig oplysning bedes det anført hvad denne forbedring kostede det offentlige? Det ønskes yderligere oplyst hvorvidt denne regning rent hypotetisk kunne forestilles at blive opkrævet hos den nye ejer?

Det fremgår af artiklen i AG, at en solgt bolig på Tuapannguit fik nyt tag i forbindelse med huset blev afhændet til lejer. Det er ikke korrekt.

Til den konkrete sag kan Landsstyret oplyse følgende; A/S Boligselskabet INI har oplyst, at som led i den løbende vedligeholdelse, blev der i 1996 lagt deccatag, ny altandør, afstivning af altan, tilslutning af ventilation, diverse materialer og honorarer for i alt 131.462,36 kr.

Til spørgsmålet om hvorvidt sådanne udgifter indgår i salgsprisen, kan Landsstyret svare bekræftende, da værdien indgår i den teknisk/økonomiske opgørelse.

Spørgsmål 8. For samtlige solgte enfamiliehuse siden 2004 bedes Landsstyret for hver enkelt bolig anføre antal kvadratmeter, beliggenhed samt estimeret månedlig husleje. Landsstyret bedes til sammenligning fremsende tilsvarende oplysninger på en ny 105 kvm ejerbolig finansieret via 10-40-50 ordningen? Ligeledes anmodes huslejen for en 4. rums INI lejebolig oplyst f. eks på Radiofjeldet?

Det fremgår af tabel 1, at der solgt 80 boliger siden 2002. Det fremgår ikke hvilken type boliger der er solgt, og af ressourcemæssige og administrative hensyn i forhold til svarfristen på spørgsmålene, har Landsstyret ikke lavet en gennemgang af samtlige overdragelser. Generelt kan det dog oplyses, at langt den overvejende del af de solgte boliger er enfamiliehuse.

For så vidt angår ønsket om oplysninger vedrørende antal kvadratmeter, beliggenhed samt estimeret månedlig husleje gælder det samme, nemlig at Landsstyret af ressourcemæssige og administrative hensyn i forhold til svarfristen på spørgsmålene, ikke har kunnet fremskaffe de ønskede oplysninger.

I det følgende gives oplysninger om de forskellige eksisterende ordninger på boligområdet, hvor det offentlige understøtter boligejere og lejere. Lejer til ejerordningen er blot en af flere ordninger på boligområdet, hvor det offentlige yder støtte til boligområdet. Fælles for ordningerne er, at de alle skal ses som et led i Landsstyrets boligpolitiske mål om at flere skal boligforsyne sig selv. Et mål som i disse år er ved at blive realiseret.

Lejeniveauet på offentlige udlejningsboliger holdes nede i forhold til det private udlejningsmarked, idet kapitalafkastet til ejeren kun udgør 1,5%. Kapitalafkastet ligger dermed under prisudviklingen. Ligeledes indregnes reinvesteringsudgifterne ikke i legeberegningen for en offentlig udlejningsbolig.

Lejudgiften i en offentlig udlejningsbolig på 105 kvadratmeter eksklusiv varme og vand er på ca. 4.500 kr. Tilsvarende lejemaal på det private marked i Nuuk er lige for tiden på omkring 15.000 kr. pr. måned. Udlejningspriserne i de øvrige byer i Grønland svinger også afhængigt af boligudbud og efterspørgsel.

Subsidieelementet på lejeboligerne afhænger altså fra sted til sted.

Andelsboligforordningen giver andelshavere mulighed for at opføre eller erhverve andelsboliger med offentlige lån på op til 1.050.000 kroner. Lånene er rente- og afdragsfrie, det vil sige at lånene aldrig skal tilbagebetales af andelshaveren. Den månedlige rentefordel af et sådant lån er omkring 5.250 kroner.

Boligstøtteordningen giver ejere af boligstøttehuse mulighed for at få tilskud fra hjemmestyret til betaling af de månedlige ydelser på deres lån. Tilskuddet består af et grundtilskud på 30 procent af den månedlige ydelse, samt et yderligere tilskud på 7,5 procent for hvert hjemmeboende barn under 18 år, dog maksimalt for 6 børn. Tilskuddet kan således maksimalt komme til at andrage et 75 procent tilskud til de månedlige ydelser.

Hertil kommer den mulighed, at ejere af boligstøttehuse med en årlig skattepligtig husstandsindkomst på under 128.000 kroner kan få eftergivet deres gæld til hjemmestyret kvit og frit, forstået således, at huset herefter fuldstændig er deres. Endelig kan ejere af boligstøttehuse med en årlig skattepligtig husstandsindkomst på under 180.000 kroner få konverteret deres gæld til hjemmestyret til et rente- og afdragsfrit lån, der afskrives over tid. De skal således heller ikke betale flere ydelser af på deres lån.

En anden ordning er selvbyggerordningen, hvorefter en selvbygger kan få et rente- og afdragsfrit lån af Hjemmestyret på 95 procent af de dokumenterede udgifter til materialer, der skal bruges til selvbyggeriet. Afhængigt af hustype svinger lånet mellem 500.000 og 800.000 kr. eller svarende til en månedlig rentefordel mellem 2.500 kr. og 4.000 kr.

Til sammenligning indeholder lejer til ejer ordningen et element af subsidie i de situationer, hvor en bolig sælges til en teknisk/økonomiske vurdering, der ligger mere end 5 procent under markedsvurderingen. I de tilfælde indsættes også et konjunkturpant for at hindre spekulation, således at en ny ejer ikke umiddelbart efter overtagelsen kan sælge huset til markedsværdien og selv få den fulde fortjeneste. Konjunkturpantet nedskrives med lige beløb over en periode på 10 år.

I 25 ud af 80 afhændelser har lejer købt huset til markedsværdi, hvilket betyder, at der i de tilfælde ikke har været et element af subsidie.

Yderligere ligger konjunkturpantet i 12 ud af 80 afhændelser under 100.000 kr. Samlet set har der således i 46% af salgene været et meget lavet eller intet subsidielement.

Spørgsmål 9. Skal frasalget af offentligt ejede værdier til langt under markedsprisen til merbemidlede personer, der uden besvær kunne boligforsyne sig selv, forstås som et konkret og materialiseret udtryk for koalitions ideologiske målsætning for det grønlandske samfund? Ser Landsstyret det som forbundet med positive dynamiske holdningsmæssige effekter for det grønlandske samfund i relation til ønsket om en øget økonomisk selvårenhed, særskilt at begunstige en særligt udvalgt og i forvejen velbjerget persongruppe, således at uligheden i det grønlandske samfund forstærkes? Landsstyret anmodes om ikke at besvare dette spørgsmål med et ja eller et nej. Spørgeren skal derfor udbede sig en mere uddybende besvarelse?

Landsstyret kan meget klart oplyse, at loven er lige for alle og at lejer til ejer ordningen intetsteds foretager en differentiering af ansøgere på baggrund af indkomstforhold eller stillingskategori og ansættelsessted. Af samme årsag er ordningen naturligvis heller ikke administreret i en sådan henseende.

Derimod administreres ordningen med udgangspunkt landstingforordningen for området og overordnet har lejer til ejer ordningen til hensigt at tilgodese Landsstyrets boligpolitiske målsætning om at flere skal boligforsyne sig selv – uafhængig af ansøgers indkomst- eller ansættelsesforhold. Ordningen skal ses i sammen-

hæng med den række af andre ordninger, der findes på boligområdet, og som jeg har redegjort for i svaret til spørgsmål 8.

Spørgsmål 10. Er det Landsstyrets fremtidige politiske såvel som ideologiske målsætning at forsætte og eventuelt fremme, den omvendte Robin Hood logik, der ligger bag frasalg af offentlig ejendom til spotpris til velbjergerede borgere? Ser Landsstyret denne implicite omfordeling af goder imellem borgene til gunst for især de kapitalstærke borgere, som nødvendig?

Landsstyret skal til besvarelse af dette spørgsmål gentage, at lejer til ejer ordningen ikke foretager en differentiering af ansøgere på baggrund af ansættelses- eller indkomstforhold, og at de begrænsninger, som er opstillet i ordningen, gælder for alle.

Med henblik på for fremtiden at foretage salg efter lejer til ejer ordningen efter en mere enkel beregningsform, skal Landsstyret henvide til pkt. 23 på Forårssamlingen 2007, hvor Landsstyret har fremsat forslag til landstingsforordning om overtagelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig.

I forslaget er begrebet ”teknisk/økonomisk vurdering” udgået, og der er i forslaget lagt op til, at salgsprisen altid skal fastsættes til markedsværdien. Som supplement hertil er der fastsat en rabatordning, hvorefter der vil ske nedslag i salgsprisen, afhængig af lejers anciennitet i boligen. Eventuel registrering af et konjunkturpant, vil således svare til størrelsen på det økonomiske nedslag i salgsprisen.

Spørgsmål 11. Har Landsstyret i forbindelse med frasalg af boliger til en økonomisk – teknisk salgspris indhentet et notat fra skattedirektoratet, der belyser de skattemæssige problemstillinger i forbindelse med overdragelse af offentlige værdier til private, til under deres reelle og i et salg realisable værdi? Hvis nej, anser Landsstyret det som unødvendigt, at en sådan mulig problemstilling søges afklaret ?

Spørgsmålet har være drøftet med Skattedirektoratet. Spørgsmålet har også været berørt i forbindelse med revisionsudvalgets behandling af Landskassens regnskaber for 2005, og følgende fremgår af betænkningen:

” Ekstern revisor: Der er på hovedkonto 80.00.72 givet adgang til at sælge udlejningsboliger til lejere. I henhold til Landstingsforordning nr. 5/2002 skal der udstedes et konjunkturpantebrev, såfremt salgsprisen opgjort efter et teknisk økonomisk princip er 5% lavere end den aktuelle markedsværdi.

Efter vores vurdering kan det ikke udelukkes, at konjunkturpantet helt eller delvist er udtryk for et gaveelement, der er skattepligtig efter den grønlandske indkomstskattelov.

Vi anbefaler, at direktoratet undersøger de skattemæssige aspekter ved salg af udlejningsboliger til lejere.

Landsstyrets bemærkninger til revisionsprotokollatet:

Efter Skattedirektoratets opfattelse er der her tale om et politisk ønske om, at de omhandlede lejere skal have adgang til at overtage lejeboligerne som ejerboliger. Betingelserne, herunder de økonomiske betingelser, for en sådan overtagelse er fastsat i landstingsforordning nr. 5/2002.

Det er Skattedirektoratets opfattelse, at den omhandlede forordning er overordnet båret af boligpolitiske hensyn og mål, og ikke af et ønske om specifikt at give de omhandlede lejere en gave, såfremt de vil overtage deres bolig som ejerbolig.

Sådanne boligpolitiske hensyn og mål formodes også at ligge bag fastsættelsen af huslejen generelt i lejeboligerne, hvor den fastsatte lave husleje heller ikke er båret af et ønske om at give lejerne en gave.

Det er således Skattedirektoratets opfattelse, at det omhandlede konjunkturpant ikke er udtryk for en gave, der skal medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, idet der ikke foreligger nogen gavehensigt i forbindelse med overdragelsen af de omhandlede boliger.

Revisionsudvalgets bemærkninger:

Revisionsudvalget tager foreløbigt Landsstyrets bemærkninger til efterretning. Udvalget skal dog samtidig anmode Landstingets Skatte- og Afgiftsudvalg om at være særligt opmærksom på denne problemstilling.”

Spørgsmål 12. Kan Landsstyret oplyse andet af interesse i denne sag? Jeg skal her påminde Landsstyret om, at svar på § 36 spørgsmål er omfattet af ministeransvarlighedsloven, hvorfor intet må forties ej heller må der gives urigtige oplysninger.

Som allerede anført kan en række af de ønskede oplysninger ikke fremskaffes inden svarfristen. Jeg skal derfor særskilt anmode dig om at bekræfte, at du ønsker en gennemgang af samtlige sager for at oplyse kvadratmeter, adresse og den senest kendte husleje for samtlige overdragelsessager.

Med venlig hilsen

Kim Kielsen