



Doris J. Jensen
Medlem af Inatsisartut
Siumut

Besvarelse af § 37 spørgsmål 2024-038 om Kommuneqarfik Sermersooqs praksis på boligområdet i Nuuk

21-02-2024
Sags nr.: 2024 - 3867
ID. nr. 90930700

Kære Doris J. Jensen

Du har i henhold til § 37 i Forretningsorden for Inatsisartut stillet spørgsmål til Naalakkersuisut om Kommuneqarfik Sermersooqs praksis på boligområdet i Nuuk. Dine spørgsmål er henvist til min besvarelse. Spørgsmålene gengives enkeltvis nedenfor, efterfulgt af en besvarelse.

Postboks 909
3900 Nuuk
Tlf.: (+299) 34 50 00
E-mail: box909@nanoq.gl
www.naalakkersuisut.gl

Spørgsmål 1: Alle lejekontrakter bliver lavet mellem en bygningsejer og Kommuneqarfik Sermersooq i en såkaldt erhvervslejekontrakt. Er det Naalakkersuisuts vurdering, at dette forhold opfylder kriterierne for optagelse af offentlige lån?

- a) Hvis dette ikke er tilfældet, hvorledes skal disse sanktioneres?
- b) Hvorfor har departementet ventet mere end 5 år efter, at sagen først blev indledt, med at sende varslingskrivelse til bygningsejerne?

Svar: Der er ikke bestemmelser i boliglovgivningen, som forhindrer, at et privatejet boligbyggeri, hvortil der er ydet boligfinansieringslån, udlejes til en kommune, såfremt kommunen anvender lejlighederne i ejendommen til boligforsyningsformål.

Der er således gennemført lovændringer, som har til formål at fastlægge regler for blandt andet lejerbeskyttelse i byggerier, som en kommune eller et kommunalt boligselskab lejer og herefter videreudlejer til almindelig boligforsyning efter lejeforordningens regler. Se f.eks. Naalakkersuisuts bemærkninger til *Forslag til Inatsisartutforordning om ændring af landstingsforordning om boligfinansiering*, som blev behandlet og vedtaget i Inatsisartut i foråret 2010, og tilsvarende Naalakkersuisuts bemærkninger til *Forslag til Inatsisartutlov om ændring af landstingsforordning om leje af boliger*, som blev behandlet og vedtaget i Inatsisartut i efteråret 2022.

Departementet for Boliger og Infrastruktur har indledt et såkaldt sektortilsyn vedrørende Kommuneqarfik Sermersooqs praksis på boligområdet i Nuuk, som en opfølgning på Tilsynsrådets afgørelse i sagen i november 2021, hvor Tilsynsrådet bl.a. besluttede:

- at anbefale, at Departementet for Boliger, Infrastruktur og Ligestilling som ressortmyndighed vurderer, om de i sagskomplekset bevilgede boligstøttelån er bevilget i overensstemmelse med lovgivningen.
- at anbefale, at Departementet for Boliger, Infrastruktur og Ligestilling vurderer, hvorvidt Boligklagenævnet af egen drift kan tage stilling til, om de indgåede fremlejekontrakter med de enkelte borgere er i overensstemmelse med lovgivningen. I forlængelse af denne anbefaling konstaterede Tilsynsrådet vedr.

Boligklagenævnets virke, at der mangler reaktionsmuligheder for borgere ved vurdering af indgåede lejekontrakter og fremlejekontrakter.

Naalakkersuisut har ved to initiativer fulgt op på Tilsynsrådets afgørelse:

- Naalakkersuisut har i efteråret 2022 fremsat et forslag til Inatsisartutlov om ændring af landstingsforordning om leje af boliger, som blev behandlet og vedtaget i Inatsisartut i efteråret 2022. Lovændringen omfatter bl.a. Boligklagenævnets virke, lejeres rettigheder samt regler for lejevilkår i udlejningsboliger, som en kommune, Selvstyret eller et offentligt ejet selskab har lejet med henblik på videreudlejning til boligsøgende.
- Departementet for Boliger og Infrastruktur har i februar 2022 indledt et ressorttilsyn vedrørende Kommuneqarfik Sermersooqs praksis på boligområdet i Nuuk, med fokus på kommunens bevilling og administration af boligfinansieringslån.

Departementet for Boliger og Infrastrukturs ressorttilsyn er endnu ikke afsluttet; men jeg kan bekræfte, at Departementet for Boliger og Infrastruktur, som en afledt virkning af tilsynsindsatsen, har set sig nødsaget til at varsle et krav overfor bygningsejere i Nuuk om indfrielse af boligfinansieringslån, såfremt visse konkrete forhold ikke bliver dokumenteret tilfredsstillende, henholdsvis bragt i orden. I disse konkrete tilfælde har både kommunen og Selvstyret ydet et 20 % boligfinansieringslån i henhold til bestemmelserne i den dagældende landstingsforordning om boligfinansiering.

Spørgsmål 2: I artiklen på Sermitsiaq.AG skrives der, at “Kommunen håber, at planen er tilstrækkelig til, at Selvstyret vil trække sin varslingskrivelse til Ejendomsselskabet Sermersooq ApS tilbage, således at erhvervslejemålet kan fortsætte.” Hvor findes der hjemmel til at udskyde kravet om forfald beskrevet i §12 i Inatsisartutlov nr. 39 af 23. november 2017 om boligfinansiering eller §15 i Landstingsforordning om boligfinansiering af 7 maj 2007?

Svar: Som anført i besvarelsen til spørgsmål 1 ovenfor, er Departementet for Boliger og Infrastrukturs ressorttilsyn endnu ikke afsluttet. Det gælder blandt andet i spørgsmål om huslejeafsettelsen i de berørte boligbyggerier og bygningernes anvendelse.

Departementet for Boliger og Infrastrukturs varslingskrivelse har karakter af et forvarsel til bygningsejerne om, at såfremt visse forhold ikke er eller vil blive bragt i orden, må de pågældende bygningsejere og låntagere imødesee et krav om, enten at berigtige forholdene eller at tilbagebetale de boligfinansieringslån, Selvstyret har ydet til det pågældende byggeri. Derudover bygger departementets varslingskrivelse på et grundlæggende paradigme i sagsbehandlingen om, at en part i en sag har ret til en rimelig frist til at kommentere eller efterkomme et krav eller påbud fra myndighederne.

Spørgsmål 3: I Inatsisartutlov nr. 39 af 23. november 2017 om boligfinansiering forfalder et kommunalt lån til betaling, når boligen udlejes til en juridisk person. Opfattes Kommuneqarfik Sermersooq, som er lejer i disse erhvervslejekontrakter, som en juridisk person?

- a) Hvis Kommuneqarfik Sermersooq opfattes som en juridisk person, hvorfor er der endnu ikke blevet meldt, at de offentlige lån forfalder til betaling?

Svar: I boliglovgivningen og i lovgivningen i almindelighed, er en kommune og f.eks. et kommunalt ejet boligselskab, omfattet af begrebet "juridisk person". Men som anført i besvarelsen til spørgsmål 1 ovenfor, er der ikke bestemmelser i boligfinansieringsloven, som forhindrer, at et privatejet boligbyggeri, hvortil der er ydet boligfinansieringslån, udlejes til en kommune eller et kommunalt ejet boligselskab, såfremt ejendommen anvendes til boligforsyningsformål.

Med henvisning til mine bemærkninger i besvarelsen til spørgsmål 6 ressorttilsyn vedr. Kommuneqarfik Sermersooqs administration af boligområdet i Nuuk, som Departementet for Boliger og Infrastruktur gennemfører for tiden, kan jeg for departementets vedkommende oplyse, at arbejdet med at indhente dokumentation og bemærkninger fra kommunen og fra låntagerne endnu ikke er afsluttet. Som anført i min besvarelse til spørgsmål 2 ovenfor vil det dog fortsat være gældende, at der vil blive stillet krav om tilbagebetaling af boligfinansieringslån, såfremt visse konkrete forhold ikke bliver dokumenteret tilfredsstillende, henholdsvis bragt i orden.

Spørgsmål 4: Agter Naalakkersuisut at foretage nogen handling i de tilfælde hvor de offentlige lån er indfriet før tid, hvor udlejer har opnået rabat iht. §37 i Inatsisartutlov nr. 39 af 23. november 2017 om boligfinansiering?

a) Som eksempelvis, at kræve hele beløbet dækket, og kræve forrentning heraf?

Svar: Boligfinansieringslovens § 37 om adgang til førtidig indfrielse af boligfinansieringslån kan betragtes som en rettighed for den enkelte låntager. Der vil derfor ikke være lovgrundlag for at foretage sig yderligere fra långivers side, såfremt en låntager har gennemført en førtidig låneindfrielse efter reglerne i boligfinansieringslovens §§ 37 og 39.

Spørgsmål 5: Har Naalakkersuisut på baggrund af denne sag foretaget en vurdering af andre lånetilsagn, der er givet?

Svar: Inden for mit politiske ansvarsområde er der foretaget en vurdering af de lånetilsagn, som er omfattet af Departementet for Boliger og Infrastrukturs sektortilsyn i forlængelse af Tilsynsrådets afgørelse i november 2021, jf. mit svar til spørgsmål 1 ovenfor. Jeg er ikke bekendt med, hvilke andre lånetilsagn, der skulle være relevante for tilsynsindsatsen i denne sag.

Spørgsmål 6: I en artikel på Sermitsiaq.AG d. 21. august 2023, nævnes der, at der er foregået en ulovlig forvaltning i den såkaldte boligsag - hvilke krav har Naalakkersuisut stillet kommuneqarfik Sermersooq, og på hvilket grundlag?

Svar: Min besvarelse af spørgsmålet tager udgangspunkt i Departementet for Boliger og Infrastrukturs tilsynsindsats i forlængelse af Tilsynsrådets afgørelse i november 2021, jf. en nærmere beskrivelse af dette i svaret til spørgsmål 1 ovenfor.

Departementets tilsynsindsats er som nævnt et såkaldt sektortilsyn – dvs. et tilsyn, som tager udgangspunkt i, at departementet i lovgivningen ikke er tillagt særlige instruktionsbeføjelser overfor kommunen. Sådanne beføjelser er i stedet tillagt Tilsynsrådet, således som det er beskrevet i den kommunale styrelseslov.

Konsekvensen af dette er blandt andet, at Departementet for Boliger og Infrastruktur må tilrettelægge krav og udtalelser mv. overfor kommunen, så de svarer til rækkevidden af de beføjelser, der gælder for departementet som ressortdepartement.

På baggrund af det lovgrundlag, der gælder for departementets tilsyn, har Departementet for Boliger og Infrastruktur overfor Kommuneqarfik Sermersooq sammenfattende taget skridt til følgende i departementets tilrettelæggelse af ressorttilsynet:

- at indhente relevant materiale om kommunale boligfinansieringslån og indgåede erhvervslejekontrakter,
- at gennemgå materialet og udtale sig til kommunen om kommunens sagsbehandling i disse sager samt om lovligheden af kommunens forvaltnings-skridt,
- at anmode kommunen om at redegøre nærmere for kommunens forvaltning af sager i relation til særligt leje- og boligfinansieringslovgivningen,
- at påpege områder, hvor kommunen bør overveje, om der skal tages skridt til at omgøre tidligere truffne beslutninger,
- at påpege områder, hvor kommunen bør tage skridt til at forbedre de interne forretningsgange.

Spørgsmål 7: Er det Naalakkersuisuts vurdering, at de årlige procentvise stigninger i erhvervslejekontrakten kan opkræves fra lejerne, uden at udlejer har oplyst om disse vilkår?

Svar: Der er ingen direkte sammenhæng mellem på den ene side lejeniveauer og lejeregulering i de såkaldte erhvervslejekontrakter og på den anden side huslejeniveauer og huslejereregulering i lejekontrakten for beboerne.

Huslejeniveauer og huslejereregulering i lejekontrakten for beboerne er reguleret af bestemmelserne i lejeforordningen. Med vedtagelsen af Inatsisartutlov nr. 13 af 21. november 2022 om ændring af landstingsforordning om leje af boliger er der i lejeforordningen fastsat følgende bestemmelser, som gælder med virkning fra 1. januar 2023:

”§ 1 a. Bestemmelserne om Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger i kapitel 3-7 og 9-11 finder, med de fornødne tilpasninger, tilsvarende anvendelse på:

- 1) Aftale om udleje til beboelse for lejer af udlejningsboliger, der er lejet af Grønlands Selvstyre eller en kommune og herefter fremlejet til lejer.
- 2) Aftale om udleje til beboelse for lejer af udlejningsboliger, der er lejet af et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse og herefter fremlejet til lejer.”

Det betyder i praksis, at huslejefastsættelse og huslejereregulering i lejeboliger, som er tilvejebragt ved en såkaldt erhvervslejekontrakt, skal følge de bestemmelser, der gælder for huslejefastsættelse og huslejereregulering i offentligt ejet udlejningsbyggeri.

Huslejefastsættelse og huslejereregulering i en erhvervslejekontrakt som dem, Kommuneqarfik Sermersooq har indgået med private ejere af boligbyggeri i Nuuk, er derimod reguleret efter andre regler:

- Såfremt der er ydet boligfinansieringslån til et privat boligbyggeri, skal lejeniveauer og lejeregulering i erhvervslejekontrakten tilrettelægges i overensstemmelse med § 33 i lejeforordningen, som omhandler omkostningsbestemt husleje i privat udlejningsbyggeri.
- Såfremt der ikke er et boligfinansieringslån i et privat boligbyggeri, som er lejet af kommunen eller det kommunale boligselskab ved en såkaldt erhvervslejekontrakt, gælder der ikke særlige regler i boliglovgivningen for husleje-fastsættelsen.

Men uanset vilkårene for huslejefastsættelsen i en såkaldt erhvervslejekontrakt gælder det, at huslejefastsættelsen for beboerne i ejendommen skal fastsættes uafhængigt af vilkår og bestemmelser i erhvervslejekontrakten og i stedet efter de retningslinjer, der gælder for huslejefastsættelse i det offentligt ejede boligbyggeri.

Spørgsmål 8: Kan Naalakkersuisut oplyse andet relevant for sagen?

Svar: Jeg kan oplyse, at Departementet for Boliger og Infrastruktur vil orientere Tilsynsrådet om resultatet af departementets ressorttilsyn, når tilsynsindsatsen er afsluttet.

Jeg har ikke yderligere bemærkninger til de fremsatte spørgsmål og jeg håber, at ovenstående besvarer dine spørgsmål.

Med venlig hilsen



Hans Peter Poulsen