Håndbogsreol 2

BETÆNKNING

vedrørende

BOLIGBYGGERIET I GRØNLAND

Administration, statsstøtte og finansiering

DET JURIDISKE LABORATORIUM VED KØBENHAVNS UNIVERSITET
ex. 2

BETÆNKNING NR. 692

KØBENHAVN 1973

ISBN 87 503 1442 4

S. L. MØLLERS BOGTRYKKERI, KØBENHAVN

Indholdsfortegnelse

Side

Indledning 7

l.del.

DE NUVÆRENDE FORHOLD

Kap I. *Behovet for boligsubsidier i Grønland* 13
A. Målsætning for boligstandarden 13
B. Omkostningerne ved boligforsyningen 14
C. Indkomsterne i Grønland 17

Kap. II. *De gældende regler om boligsubsidier i Grønland* 20
A. Boligstøttebekendtgørelsen af 1959 20
B. Den samlede virkning af de forskellige former for subsidier . . . 21
C. Husstandenes boligudgifter i den eksisterende boligmasse 22
D. Boligudgiften i nybyggeriet 23

Kap. III. *Hovedprincipperne i de danske boligstøtteregler* 25
A. Det offentliges påvirkning af boligudgifternes størrelse 25
B. Rentesikring 25
C. Boligsikring 25

Kap. IV. *Sammenligning af virkningerne af grønlandske og danske boligstøtteregler* 29

Kap. V. *Vurdering af de gældende boligstøtteregler i Grønland* 32

2. del.

UDVALGETS OVERVEJELSER OG FORSLAG VEDRØRENDE STATSSTØTTE OG HUSLEJEBEREGNING

Kap. I. *Mulighederne for indførelse af indtægtsbestemte boligtilskud* 37

Kap. II. *Den generelle støtte* 40
A. Kriterier for beregning af den generelle støttes størrelse 40
B. Beregning af det generelle tilskuds størrelse 43
C. Den generelle støttes form 44
D. Støtte til privat udlejningsbyggeri 46

Kap. III. *Nedsættelse af den generelle støtte ved overforbrug af boligareal* .. 48

Kap. IV. *Principperne for lejefastsættelsen i statsstøttede udlejningsejendomme* 50

Side

Kap. V. *Regulering af den generelle støtte i udlejningsbyggeriet* 53
A. Behovet for regulering af den generelle støtte 53
B. Byggeri taget i brug efter nyordningens indførelse 53
C. Byggeri taget i brug før nyordningens indførelse 55
D. De retslige muligheder for at foretage huslejeforhøjelser 57

Kap. VI. *Boligtilskud til familier med børn* 60
A. De gældende regler 60
B. Skitse til en ny børnetilskudsordning for lejligheder 61

Kap. VII. *Huslejetilskud til socialt dårligt stillede familier* 68
A. Den gældende ordning 68
B. Vurdering af den gældende ordning 69
C. Udvalgets forslag 69

Kap. Vril. *Ejerboliger* 75
A. De eksisterende former for ejerboliger 75
B. Udvalgets overvejelser 77
C. Ejerens rådighed over boligen 79
D. Selvbyggerboliger 80
E. Ejerlejligheder 81

Kap. IX. *Ændringer i vilkårene for ældre privatejede boliger* 82
A. Ændring af støttevilkårene 82
B. Mulighederne for regulering af ydelserne i ældre ejerboliger .. 82
C. Omlægning af støtten, således at der lægges mere vægt på den individuelle støtte 83
D. Regulering af den generelle støtte som led i en udligning af boligudgiften i ældre og nyere byggeri 84
E. Afhændelse af ældre privatejede boliger 85
F. Boliger finansieret ved pantebreve med renteforbehold 85
G. Begrænsninger i ejerens rådighed over sin bolig 85

Kap. X. *Kommunale boliger* 88
A. Gældende regler 88
B. Udvalgets forslag 88

3. del.

UDVALGETS OVERVEJELSER OG FORSLAG VEDRØRENDE BOLIGBYGGERIETS FINANSIERING

A. Udvalgets kommissorium 93
B. Gældende finansieringsregler 93
C. Udvalgets overvejelser og forslag 94

4. del.

DE ØKONOMISKE KONSEKVENSER AF UDVALGETS FORSLAG

A. Indledning 101
B. De økonomiske konsekvenser for boligtageren 102
C. De økonomiske konsekvenser af udvalgets forslag for staten . . 106

Side

5. *del.*

RESUME

RESUME 114

Bilag.

Bilag 1. Den samlede virkning af de forskellige former for subsidier 125

Bilag 2. Udvalgets korrespondance med kammeradvokaten 127

Underbilag til bilag 2. Lejekontraktsbetingelser for flerfamiliehuse, § 7 130

(Den af Udvalget vedrørende de grønlandske boligforhold i 1969 afgivne »Indstilling vedrørende forvaltningen af de bestående beboelsesejendomme i Grønland samt administrationen af det grønlandske boligbyggeri« er genoptrykt i nærværende betænkning efter side 130).

Indledning

Den 26. september 1967 skrev ministeren for Grønland således til en række ministerier, styrelser m. v.:

»Boligbyggeriet i Grønland, der hidtil så godt som udelukkende har været finansieret ved hjælp af statsmidler eller af midler fra de offentlige grønlandske kasser, har i de senere år undergået væsentlige strukturelle ændringer først og fremmest derved, at etagehusbyggeriet i stigende grad har erstattet enfamiliehusbyggeriet.

Da det må forudses, at denne udvikling i tiden fremover vil blive yderligere forstærket, og da det bl. a. af denne grund må erkendes, at de for statens virksomhed på det grønlandske boligområde gældende regler, der i første række er fastsat med henblik på at tilgodese opførelsen af enfamiliehuse, ikke længere kan anses for tidssvarende, har jeg besluttet at nedsætte et udvalg, der skal have til opgave:

1) at overveje og eventuelt stille forslag om ændrede regler for finansieringen af det grønlandske boligbyggeri. Herunder ønskes i særlig grad undersøgt:

   a) Muligheden for at indføre samme finansieringsregler for boliger opført til den grønlandske befolkning og for boliger til udsendt arbejdskraft.

   b) Muligheden for at indføre finansieringsregler for

      1°) andre boligformer end de traditionelle, f. eks. aldersrenteboliger, boliger for handicappede, ungdomspensioner samt indkvarteringsbyggeri,

      2°) kollektive faciliteter tilknyttet beboelsesejendomme, herunder børnedaginstitutioner, butikker, vaskerier, kontorer m. v.

   c) Muligheden for at gennemføre andre former for finansiering end statsfinansiering. Herunder forventes udvalget at overveje det betimelige i tilstedeværelsen af egenkapital for opnåelse af statslån såvel til opførelse af enfamiliehuse som til etageejendomme.

   d) De særlige finansieringsproblemer ved gennemførelse af boligkomplekser, hvis opførelse er planlagt at skulle strække sig over en årrække.

2) At foretage en nærmere vurdering af mulighederne for en generel omlægning af det grønlandske boligbyggeris administrative forhold samt af forvaltningen af boligmassen. Udvalget påregnes herunder at overveje mulighederne for en omlægning, således at de statslige myndigheders administrative og forvaltningsmæssige opgaver i Grønland så vidt muligt indskrænkes til at omfatte de samme opgaver, som påhviler disse myndigheder hernede inden for dette område, samt at overveje, om sådanne administrative og forvaltningsmæssige omlægninger mest hensigtsmæssigt bør søges løst i forbindelse med en overdragelse af den statsejede boligmasse i Grønland, bortset fra egentlige tjenesteboliger, til landsrådet, de grønlandske kommuner og boligselskaber eller eventuelt ved etablering af andre ejerforhold.

3) At overveje ændrede regler for statens støtte til nedbringelse af den grønlandske befolknings boligudgifter, herunder bl. a. mulighederne for at anvende principperne i den danske boligsikringsordning i Grønland, eventuelt kombineret med mere generelle støtteformer. I denne forbindelse forudsættes udvalget også at stille forslag om ændrede regler for huslejeberegningen i udlejningsbyggeriet. Udvalget bør også overveje en mulig revision af de i bekendtgørelse af 28. februar 1959 om støtte til boligbyggeri i

Grønland indeholdte regler om indskrænkninger i ejerens rådighed over sit hus.

Direktør N. Salicath, Københavns Almindelige Boligselskab, har påtaget sig hvervet som udvalgets formand. Derudover vil udvalget komme til at bestå af repræsentanter fra Finansministeriet, Boligministeriet, Ministeriet for Grønland, Grønlands tekniske Organisation og Boligstøtteudvalget i Godthåb.

Udvalget vil være bemyndiget til at hidkalde sagkyndige til drøftelse af ethvert spørgsmål, man måtte ønske at tage op, samt til at nedsætte særlige underudvalg bestående af eller med deltagelse af sådanne sagkyndige. Det tilføjes, at jeg har anmodet fuldmægtig, fru L. Kjøller-Jørgensen og sekretær Arne Kristiansen om at varetage hvervet som sekretærer for udvalget.

Under henvisning til ovenstående skal jeg anmode. . . . . .om at ville udpege et medlem til udvalget.«

Udvalget, der blev nedsat den 24. november 1967, fik følgende sammensætning:

Adm. direktør *N. Salicath,*
Københavns Almindelige Boligselskab
(formand).

Økonomisk-statistisk konsulent *Pie Barfod,*

Ministeriet for Grønland.

Kontorchef *A. W. Basse.*

Boligministeriet.

Bygningsinspektør *O. Himmelstrup.*
Ministeriet for Grønland.

Kontorchef *Otto Jensen,*
Ministeriet for Grønland.

Fuldmægtig *Arne Kristiansen,*
Grønlandsrådets sekretariat
(fra august 1970).

Kontorchef *J A. Nolsøe,*
Boligstøtteudvalget i Godthåb.

Fuldmægtig *Viggo Svendsen.*
Ministeriet for Grønland.

Vicedirektør //. *Ølgaard,*
Grønlands tekniske Organisation.

På grund af tjenestefrihed udtrådte konsulent Pie Barfod af udvalget i april 1971. På grund af overgang til anden stilling udtrådte kontorchef J. A. Nolsøe af udvalget i august 1972.

Som sekretærer for udvalget har følgende fungeret:

Fra Ministeriet for Grønland:
Sekretær *Tove Christensen* (fra januar 1969).
Sekretær Jørgen Jørgensen
(fra december 1970).
Ekspeditionssekretær *L. Kjøller-Jørgensen.*
Fuldmægtig *Arne Kristiansen*
(indtil august 1970).
Fra Boligministeriet:
Sekretær *F. Sheidig* (fra oktober 1969).

Nogle af udvalgets medlemmer har i tiden 27. september-7. oktober 1968 foretaget en rejse i Grønland dels med henblik på en almindelig orientering, dels for at få lejlighed til at afholde møder med boligstøtteudvalget, landshøvdingen, administrationen, kommunalbestyrelser, kæmnere, boligkontoret i Godthåb, kvindeorganisationerne m. fl.

Under sine indledende overvejelser af kommissoriet fandt udvalget det hensigtsmæssigt i første omgang at koncentrere sig om punkt 2 i kommissoriet, altså mulighederne for en nyordning af boligbyggeriets administration og af forvaltningen af den bestående boligmasse. Der foreligger her en række problemer, som i længere tid har trængt sig særlig stærkt på.

Fra Finansministeriets 2. revisionsdepartement har ministeriet modtaget flere henvendelser i anledning af en række store restancer såvel vedrørende huslejebetaling som betaling af renter og afdrag på boligstøttelån i private enfamiliehuse.

Landshøvdingen over Grønland har til ministeriet fremsendt en række rapporter om vanskelighederne i forbindelse med varetagelsen af den stadig voksende boligadministration i diverse byer i Grønland og påpeget nødvendigheden af en snarlig udbygning af den statslige boligadministration for at sikre opretholdelse af en forsvarlig administration.

Endelig er indtrykket af det presserende behov for en snarlig ændring af de bestående forhold bestyrket under den nævnte udvalgsrejse i Grønland.

Samtidig må en løsning af finansieringsproblemerne og problemerne med hensyn til statens støtte naturligt bero på, hvorledes man løser de nævnte organisations- og forvaltningsproblemer og således fastlægger strukturen og opgaverne for bygherreleddet som en central, ansvarlig faktor for hele boligforsyningen og som den, der forvalter byggeriet finansierings- og driftsøkonomi.

Udvalget har derfor afgivet en særskilt indstilling om de organisatoriske og administrative forhold uden at afvente behandlingen af de to

andre hovedopgaver, som det i kommissoriet er pålagt udvalget at tage op.

Udvalgets første betænkning om boligbyggeriets administration og om forvaltningen af den bestående boligmasse blev afgivet til ministeren for Grønland i juli 1969, og udvalget tog derefter fat på at udarbejde betænkning om de i kommissoriet rejste spørgsmål om boligstøtteordningen og finansieringen af boligbyggeriet

Udvalget har afholdt 91 møder

Man har fundet det hensigtsmæssigt at trykke de to betænkninger samlet.

København, den 14. maj 1973.

A. W. Basse	**O. Himmelstrup**	**Otto Jensen**
Arne Kristiansen	**Niels Salicath** Formand	**Viggo Svendsen**
H. Ølgaard		
Tove Christensen	*Jørgen Jørgensen*	*L. Kjøller-Jørgensen*
F. Scheidig		

I.DEL

De nuværende forhold

KAPITEL I

Behovet for boligsubsidier i Grønland

Afgørende for, i hvilket omfang det er nødvendigt at yde boligsubsidier, er bl. a. målsætningen for boligstandarden, omkostningerne ved boligforsyningen og befolkningens indkomster. Boligstandarden i nybyggeriet har efterhånden nærmet sig den danske, om end boligernes gennemsnitsstørrelse er noget mindre. Byggeomkostningerne er bl. a. af naturgivne årsager væsentligt højere, og gennemsnitsindkomsten pr. indbygger udgør kun ca. 40-50 pct. af niveauet for de disponible indkomster i Danmark.

A. Målsætningen for boligstandarden

Det grønlandske boligbyggeris historiske udvikling fra byggeri af enfamiliehuse til overvejende koncentreret byggeri, først i form af etagehuse og senere tillige rækkehuse o. lign., er omtalt i udvalgets første delbetænkning (side 6 ff), og i det følgende omtales derfor kun de gældende normer for standarden i nybyggeri.

1. Enfamiliehuse.

I midlen af 1950'erne blev der udviklet en ny typehusserie, og ansøgere til lån til byggeri af enfamiliehuse kunne i tiden frem til midten af 1960'erne vælge mellem typer, hvis størrelse varierede fra 32 m^2 i bruttoareal (type 3) til 68 m^2 (type 25 med 1½ etage), der blev den mest foretrukne type. Det tekniske udstyr i disse huse var beskedent. Opvarmning skete ved kulkomfur eller kakkelovn, og der var ikke indlagt vand, men typerne er i nogle tilfælde blevet forbedret med vandinstallationer og enkle centralvarmeanlæg.

Da typehusserien hverken med hensyn til boligstørrelse eller teknisk udstyr tilfredsstillede alle ansøgeres krav, udarbejdede GTO som supplement en ny typehusserie - den såkaldte 1967-serie. Med indførelsen af denne serie blev der åbnet mulighed for at få lån til opførelse af større huse forsynet med centralvarmeanlæg, varmt- og koldtvandsinstallationer, badeværelser og bryggers/fyrrum. Den mest efterspurgte type i 67-serien er 67/12, der har et bruttoareal på 82 m^2, og børnerige familier kan få lån til opførelse af type 67/16 på 108 m^2. På grund af de meget betydelige omkostninger ved etablering af vandledninger og kloak opføres hovedparten af enfamiliehuse stadig med tørkloset og vandtank.

2. Etagehuse og andre former for koncentreret byggeri

Medens etagehuse og andre former for koncentreret byggeri hidtil kun var blevet anvendt i begrænset omfang og kun til udsendte, blev disse byggeformer fra 1961 udvidet til byggeri, der blev finansieret af boligstøttemidlerne. Det koncentrerede byggeris andel af det samlede boligbyggeri voksede herefter fra år til år, og af boligprogrammet for 1972-77 for byerne udgør etagehuslejlighedernes andel 45 pct. og rækkehusenes 35 pct. Som omtalt i den første delbetænkning var overgangen til det koncentrerede byggeri nødvendig for på økonomisk forsvarlig måde at opnå rimelige byhygiejniske forhold i byer med stærkt voksende folketal. I enkelte byer er byggeri af enfamiliehuse praktisk taget ophørt enten som følge af mangel på byggegrunde, eller fordi det koncentrerede byggeri med moderne faciliteter foretrækkes af de boligsøgende.

Væksten i det koncentrerede boligbyggeri for såvel den grønlandske befolkning som udsendte gav bedre muligheder for at opnå de tekniske og økonomiske fordele, der er forbundet med at tilrettelægge større byggeprogrammer under eet, og for at anvende moderne byggemetoder tillempet de specielle grønlandske vilkår. Efter nogle års erfaringer med byggeri af

denne art blev der udarbejdet et projekt for en etagehustype, der siden har været anvendt i hovedparten af byggenet.

Som følge af den fra grønlandsk side rejste kritik af ensartetheden i udformningen af etageboligerne er der projekteret en ny etagehustype, som anvendes ved bebyggelsen af Radio fjeldet i Godthåb i perioden 1971-77. I modsætning til de hidtil anvendte altangangshuse sker opførelsen af etagehuse her som trappeopgangshuse. Endvidere kan bemærkes, at der er tale om en blandet bebyggelse med både etagehuse og rækkehuse.

Der har i de seneste år været arbejdet med en undersøgelse af mulighederne for at gennemføre lavt, koncentreret byggeri i form af rækkehus- eller kædehusbyggeri. Sådant byggeri er allerede i et vist omfang opført i flere byer.

Der er i den forløbne periode sket en betydelig standardøgning i byggeriet. Det har været sigtet med den udviklede standard i det koncentrerede byggeri, at boligens udstyr skal svare nogenlunde til udstyret i dansk almennyttigt byggeri. Alle boligerne bliver nu forsynet med varmt og koldt vand, bade- og toiletrum, komfur, centralvarme, men ikke køleskab, der i givet fald må anskaffes for køberens egen regning. Køkkenerne er indrettet med plads og installation til køleskab.

I etagehusenes underetager indrettes der ud over forskellige birum henhørende direkte under lejemålene diverse fællesrum, som f. eks. maskinvaskeri, hobbyrum, legerum og samlingslokaler. Endvidere indgår der i projekterne terrænpleje, indretning af legepladser, opholdsarealer, parkeringspladser m. v.

Standarden i det grønlandske boligbyggeri har dog ikke fulge den standardudvikling, der i de seneste år er foregået i det almennyttige boligbyggeri i Danmark.

Af Grønlandsudvalget af 1960 (G. 60) fastsattes et gennemsnitsareal for etagelejligheder på 65 m^2 incl. udenomsrum. I september 1966 blev der fra politisk side givet tilslutning til forøgelse af den gennemsnitlige boligstørrelse til 72 m^2 bruttoetageareal, som siden har været normen. Dette gav mulighed for en forøgelse af antallet af større boliger, specielt 4-rums boliger, hvorved der socialt set kunne skabes mere rimelige boligforhold for de store familier. De enkelte rum i boligerne har en relativt beskeden størrelse.

Målsætningen om en gennemsnitsstørrelse pr. etagehuslejlighed på 72 m^2 for hjemmehørende blev formuleret på et tidspunkt, da den gennemsnitlige husstandsstørrelse ifølge befolkningsstatistikken var godt 5,5. Den gennemsnitlige husstandsstørrelse har siden været faldende og skønnes i dag at udgøre ca. 5. Nedgangen skyldes dels, at fødselshyppigheden har været faldende, dels at det efterhånden er blevet muligt at opnå den fastlagte lejlighedsfrekvens. Denne blev af G. 60 fastsat til 1 bolig pr. ægtepar, ½ bolig pr. forhen gift og ¼ bolig pr. ugift over 20 år. I betragtning af det skete fald i den gennemsnitlige husstandsstørrelse kan der siges at ligge en standardforbedring i at fastholde en gennemsnitsstørrelse på 72 m^2. Det kan tilføjes, at der forventes et yderligere fald i husstandsstørrelsen i de kommende år.

B. Omkostningerne ved boligforsyningen

1. Byggeudgifterne i Grønland

a. Etagehuse, række- og kædehuse

Anskaffelsesudgiften pr. m^2 for ensartet byggeri, der færdiggøres samme år, kan variere af flere grunde. Byggepriserne er som venteligt stærkt afhængige af, hvor store, samlede byggerier man kan opføre ad gangen. De største byggerier på vestkysten, hvor man har kunnet tilrettelægge udbygning over en 3-4-årig periode af boligkvarterer med 200-500 lejligheder, kommer herved til klart at ligge med de laveste priser. I modsætning hertil vil de mindre byer, hvor der ofte kun har været mulighed for at planlægge, projektere og opføre 20–40 lejligheder ad gangen, komme til at fremtræde med relativt høje priser.

Ser man bort fra ovennævnte faktorer, er byggeomkostningerne for ensartede byggerier praktisk taget de samme i byerne i de forskellige geografiske områder - bortset fra de egentlige yderområder i Nord- og Østgrønland. Dette generelle billede forstyrres af en række mere tilfældige variationer. Således kan der konstateres betydelige forskelle i udgifterne til terræn- og funderingsarbejderne, fordi terræn- og funderingsbetingelserne er stærkt forskelligartede fra byggeri til byggeri. Endvidere vil forskelle i entrepriseformer medføre variationer, således at byggeri udført overvejende af udsendt entreprenør med udsendt arbejdskraft er relativt dyrere end byggeri gennemført helt eller delvis af lokale mestre med anvendelse af lokal arbejdskraft.

Anskaffelsesudgiften (ekskl byggelånsrenten)

pr. m^2 bruttoetageareal i prisniveau oktober 1971 varierer mellem 2.700 kr. og 3.760 kr. udregnet på grundlag af fordelingen af byggeriet 1968-72. Gennemsnitsprisen for etagehusboliger udgør 2.970 kr. pr. m^2 i det nævnte prisniveau. De nyere former for lavt, koncentreret byggeri vil have en højere gennemsnitlig opførelsespris end de traditionelle etageboliger. Dette skyldes især de øgede udgifter til tekniske installationer og ledningsnet.

Til belysning af forskellene mellem byggeudgifterne i Grønland og Danmark er der af GTO i samarbejde med Byggeriets Beregningsinstitut i København foretaget en beregning af, hvor meget dyrere det er at opføre en bygning i Grønland.

De klimatiske forhold i Grønland udsætter bygningerne for noget kraftigere ydre påvirkninger, og der må derfor anvendes mere robuste og bedre isolerede bygningskonstruktioner. Endvidere fører ønsket om at reducere udgifterne til vedligeholdelse og at gøre installationerne mere modstandsdygtige over for en eventuel uhensigtsmæssig behandling til, at man ofte vil foretrække noget dyrere installationer. Desuden må man tit regne med en mere kompliceret udgravning eller udsprængning og en mere vanskelig fundering. Endelig medfører den mindre gennemsnitsstørrelse af lejlighederne en forøgelse af kvadratmeterprisen bl. a. på grund af en relativt høj installationsudgift pr. m^2. Alt i alt resulterer disse forhold i, at en grønlandsk boligblok ville koste 15-20 pet. mere at opføre i Danmark end en dansk boligblok af tilsvarende størrelse og standard.

Til denne udgiftsforøgelse kommer en række merudgifter ved opførelsen i Grønland. Udgifterne til materialer er således ca. 65 pct., til arbejdsløn ca. 110 pct., til materielleje ca. 15 pct. og til udstyr ca. 40 pct. højere end de tilsvarende udgifter i Danmark. Merudgiften til materialer skyldes i det væsentlige transporten af materialer fra Danmark til Grønland, herunder fragtudgifter, om kostninger til emballage samt udgifter som følge af svind og brækage.

Merudgifterne til arbejdsløn skyldes bl. a., at det udsendte mandskab får betalt rejsen til og fra Grønland og skal have løn under rejsen, at der udføres mere overarbejde, og at folkene skal indkvarteres og forplejes under opholdet i Grønland. Hertil kommer, at der erfaringsmæssigt medgår ca. 25 pct. flere timer til et arbejde i Grønland end i Danmark. Dette skyldes bl. a., at der gælder andre arbejdstidsregler i Grønland, at den lange arbejdstid, der er nødvendig ved anvendelse af udsendt arbejdskraft, nedsætter effektiviteten, at vejrliget først og sidst på arbejdssæsonen besværliggør arbejdet, at terrænforholdene er vanskelige, at der for efterårs- og vinterarbejde kræves øget afdækning af materialer mod vejrliget, og at snerydning og andre vinterforanstaltninger må gennemføres i større omfang end i Danmark.

Det samlede resultat af undersøgelsen er, at man må påregne, at byggeudgifterne i Grønland er op imod dobbelt så store som i Danmark, når byggeriet udføres med udsendt arbejdskraft, hvilket for etageboligbyggeriet var det almindeligste, da undersøgelsen blev foretaget. Siden er anvendelsen af lokal arbejdskraft blevet mere almindelig, hvilket imidlertid ikke har forrykket størrelsesordenen i de beskrevne forhold.

Ser man på den samlede udgift, vil forskellen i anskaffelsessum normalt være mindre, fordi man i Grønland ikke skal indregne en købspris for byggegrunden. Denne post er dog formentlig kun af størrelsesordenen 5 pct. af anskaffelsessummen.

b. Enfamiliehuse.

Byggepriserne for enfamiliehuse udviser meget betydelige variationer.

For det første opføres husene med meget varierende teknisk udstyr. Allerede i det grundlæggende tegningsmateriale er der en hel del muligheder for forskellige udformninger af de enkelte typehuse. For eksempel kan visse hustyper opføres med centralvarme, med centralvarmekomfuranlæg, med olieovne eller kakkelovne. Ligeledes kan typerne udføres med eller uden elinstallationer, med eller uden vandinstallation og med eller uden trykvand. Hertil kommer, at der lokalt i de enkelte byer er opstået afvigelser fra projekterne betinget af de lokale forhold. Endelig foretages der i enkelte tilfælde projektændringer, f. eks. for at skaffe plads til badeværelse i en type, hvor dette normalt ikke findes.

Enfamiliehusene opføres i udstrakt grad af lokale mestre. Mestrene kan dog ikke dække alle fag i samtlige byer, og enkelte steder opføres husene endnu i et vist omfand af udsendte entreprenører eller GTO. Disse forskelle i entrepriseform medfører ikke uvæsentlige prisforskelle. De lokale mestre beskæftiger i udstrakt grad lokal arbejdskraft på typehus byggeriet,

men en del af de håndværkere og arbejdere, der er impliceret i dette byggen, er dog fortsat udsendt fra Danmark.

Konkurrenceforholdene i de grønlandske byer har hidtil været ret forskellige, hvilket har medført forskelle i de priser, hvortil man kunne få enfamiliehusene udført. I visse distrikter, hvor konkurrencen mellem mestrene har været skarp, har prisen således været relativt lav, mens den store aktivitet i visse områder, specielt i åbentvandsbyerne, har resulteret i forholdsvis høje priser disse steder.

Transport, indkvartering, vanskeligheder med tilrettelæggelse af arbejdet og dårligere muligheder for at føre effektivt tilsyn betyder, at typehuse på bygderne erfaringsmæssigt bliver noget dyrere end i byerne. På samme måde må man regne med relativt høje opførelsesomkostninger i de klimatisk set vanskeligste områder som Thule, Angmagssalik og Scoresbysund.

Forskellige terrænformer medfører selvsagt forskelle i udgifterne til fundamenter, og i visse tilfælde medfører terrænet, at der fremkommer en kælder, hvilket kan give en betydelig merudgift, men til gengæld en boligmæssig gevinst. I enkelte tilfælde opføres husene på tømmer fundament. Også forskelle i overfladetopografien (fjeld eller løsjord) kan give væsentlige forskelle. Det ligger i sagens natur, at bebyggelsesplanerne resulterer i ret forskellige udgifter til veje, gangbroer, terrænregulering og terrænpleje, og i de tilfælde, hvor der udføres stik for vand og kloak samt el, kan udgifterne hertil tillige differere en del.

Udregnet på grundlag af de senere års byggeri udgør gennemsnitsprisen for enfamiliehuse 2.190 kr. pr. m^2 i prisniveau oktober 1971. At gennemsnitsprisen pr. m^2 i enfamiliehuse er ca. 25 pct. lavere end i etagehuse skyldes for det første, at enfamiliehusbyggenet ikke pålignes en række byggemodningsomkostninger, som pålignes etagehusbyggerierne. Udgifterne til hovedveje og hovedledninger og vedligeholdelse heraf samt udgifterne til øvrige veje og ledningsanlæg *til* bebyggelsen og disses vedligeholdelse betales af det offentlige, bortset fra vedligeholdelse af vand- og elledninger, der via værkernes driftsregnskaber pålignes forbrugerne. Udgifterne til veje, vandledninger, kloaker og elledninger *i* bebyggelsen og disses vedligeholdelse pålignes byggeregnskabet i etagehusbyggeri, mens disse udgifter i enfamiliehuse i almindelighed betales af det offentlige bortset fra rene stikveje og stikledninger, der betales og vedligeholdes af husejerne. Hvor meget denne forskel i beregning af byggeprisen betyder afhænger af, i hvilken standard et enfamiliehus kvarter opføres. Udvalget har ud fra en række forudsætninger om standarden søgt at belyse dette forhold. Forudsætningerne er opstillet således, at standarden må betragtes som en »minimumsstandard«. Med en sådan »minimumsstandard«[1]) udgør disse udgifter i gennemsnit et beløb på 28.000 kr. pr. bolig, som ikke pålignes byggerierne i enfamiliehusbyggerierne, men derimod etagehusbyggerierne. Regner man med, at boligernes gennemsnitsstørrelse udgør omkring 70 m^2, har forskellen i beregning af byggeprisen til følge, at enfamiliehusene bliver 400 kr. billigere pr. m^2. Såfremt standarden forøges i forhold til den forudsatte »minimumsstandard«, bliver forskellen større.

I kvarterer med tofamiliehuse kan man regne med, at udgiften pr. bolig udgør omkring det halve af det ovenfor anførte.

Den lavere m^2-pris i enfamiliehuse kan endvidere forklares med, at der ved enfamiliehusbyggeri i større omfang anvendes lokal arbejdskraft, og at enfamiliehusene gennemgående udføres i en lavere standard med hensyn til udstyr. Hertil kommer, at der i m^2-prisen for etagehuse indgår udgifter til parkeringspladser selskabslokaler, legepladser, flænserum, hobbyrum, cykel- og barnevognsrum m. v.

2. Boligudgiften i Grønland efter en kostlejeberegning.

Som grundlag for beregningen af den omkostningsbestemte boligudgift for et nyt byggeri har man valgt at benytte den anførte gennemsnitspris for etageboliger på 2.970 kr. pr. m^2 (prisniveau oktober 1971) ud fra den betragtning, at etageboligen er den almindeligste boligform i nyere grønlandsk boligbyggeri. For at nå frem til den samlede anskaffelsessum, må der hertil lægges normal byggelånsrente, der er beregnet under forudsætning af, at ¾ af opførelsessummen skal forrentes i 1 år med 11 pct.

[1]) »Minimumsstandarden« er fastsat således: Vandforsyning tilrettelagt således, at der er mulighed for vandafhentning inden for en afstand af ca. 50 m. Vejene er forudsat 3,5 m brede, asfalteret og med de nødvendige grøfter. Vejnettets udstrækning er sat således, at der er maksimalt 50 m til fjerneste huse. Elforsyning fremført på træmaster. Til terrænpleje og afvanding er afsat et beløb på 2.500 kr. pr. bolig.

Den samlede opførelsesudgift pr. m^2 kan herefter opgøres således:

	Kr.
Byggeudgifter	2.970
Brandforsikring under opførelsen ca. 1 0/00 af 2.970 kr.	3
Byggelånsrente (11 % af ¾ af 2.970 kr.)	245
	3.218

Den årlige m^2-leje, som skal betales for en lejlig i nybyggeriet, såfremt lejen beregnes uden nogen form for støtte, kan herefter opgøres. Der er ved beregningen gået ud fra en forrentning på 11 pct., svarende nogenlunde til den gennemsnitlige rente for obligationslån i efteråret 1971. Af dragstiden er sat til 60 år ud fra den betragtning, at dette nogenlunde vil svare til byggeriets levetid.

Årlig kapitalydelse 11,018 %	355
Anslået beløb for udgifter til drift og vedligeholdelse	50
Anslået beløb for varme	20
Årlig leje pr. m^2	425

Hertil kommer administrationsudgifter, der skønsmæssigt anslås til 200 kr. pr. år pr. lejlighed.

Udgifterne til ejendommens drift og vedligeholdelse har, såvidt det kan bedømmes, i de seneste år udgjort ca. 40 kr. pr. m^2 årligt. Under hensyn til, *at* den nuværende vedligeholdelsesstandard muligvis kan betegnes som relativt lav, *at* det drejer sig om forholdsvis nye ejendomme, hvor kravet til vedligeholdelse må forudsættes at ville stige, og *at* de nyeste ejendommes mange fællesfaciliteter efterhånden vil kræve større udgifter til vedligeholdelse, har man i beregningerne ment det nødvendigt at sætte den gennemsnitlige udgift til 50 kr. pr. m^2.

Den årlige kostleje (incl. varme) er i tabel 1 beregnet for de forskellige lejlighedsstørrelser i det under A omtalte standardprojekt, som har været anvendt ved den største del af byggeriet i de senere år.

I enfamiliehuse er den omkostningsbestemte boligudgift på grund af den lavere tekniske standard og byggeprisens beregning noget lavere og i lavt koncentreret byggeri (rækkehuse o. lign.) noget højere end boligudgiften for etageboliger.

Tabel 1. Den omkostningsbestemte leje incl. varme i almindeligt anvendte lejlighedstyper i nybyggeri.

Lejlighedstyper	Årlig kostleje (incl. varme) kr.
1 rum (44 in^2)	18.900
2 rum (57 m^2)	24.425
3 rum (70 m^2)	29.950
4 rum (83 m^2)	35.475
5 rum (96 m^2)	41.000
6 rum (118 m^2)	50.350

Det fremgår af tabel 1, at der for en lejlighed af gennemsnitsstørrelse i nybyggeriet må kræves en betaling på ca. 30.000 kr. årligt, dersom omkostningerne skulle dækkes. Behovet for boligsubsidier understreges yderligere, når dette beløb ses på grundlag af de grønlandske husstandes betalingsevne.

C. Indkomsterne i Grønland

Ifølge den indkomststatistik, der udarbejdes af Ministeriet for Grønland, var indkomsten i 1970 6.800 kr. *pr. indbygger* (født i Grønland). I statistikken indgår kun pengeindkomster, idet der ikke er gjort forsøg på at anslå naturalindkomsterne, der på en del steder har en væsentlig betydning for husstandenes økonomi.

Der knytter sig en vis usikkerhed til opgørelsen af pengeindkomsterne. Medens de statsansattes indkomster fremgår af statsregnskabet, har det, da der ikke opkræves indkomstskatter i Grønland, i et vist omfang været nødvendigt at skønne over indtjeningen i den private sektor. Ved vurderingen er bl. a. benyttet de oplysninger, som virksomhederne gav i forbindelse med erhvervstællingen i 1970.

I Danmark var indkomsten ÷ direkte skatter, d. v. s. den disponible indkomst, i 1970 17.500 kr. pr. indbygger. At den tilsvarende indkomst i Grønland kun udgjorde 40 pct. heraf, skyldes bl. a. lavere lønsatser og beskæftigelsesgrad, navnlig om vinteren, og at en forholdsvis stor del af de grønlandske lønmodtagere endnu er beskæftiget i lavtlønnede fag. Endvidere kan nævnes, at børn og gamle tilsammen udgør en større andel af befolkningen.

Til yderligere illustration af indkomstforholdene kan det oplyses, at den gennemsnitlige ti-

mefortjeneste, incl. alle tillæg, for ufaglærte mænd i oktober kvartal 1970 var 7,53 kr. for statsansatte. Under forudsætning af fuld beskæftigelse (2.000 timer) var årsindkomsten således ca. 15.000 kr. (skattefrit).

Som kriterium for udmåling af boligsubsidier anvendes i den danske boligsikringsordning *husstandsindkomsten*. Der udarbejdes ikke en lobende statistik i Grønland over husstandsindkomsterne, men i forbindelse med den forbrugsundersøgelse, der blev gennemført i 1969 for at finde frem til et nyt pristalsbudget, blev der fremskaffet oplysninger om 366 hustandes indkomster i perioden 1. april 1968-31. marts 1969. Undersøgelsen omfatter på grund af sit formål kun lønmodtagerhusstande og således ikke fiskere og fangere, håndværksmestre, detailhandlere m. v. Lønmodtagerhusstandenes gennemsnitlige indkomst blev opgjort til 26.400 kr. i kontanter og 1.050 kr. i naturalier eller i alt ca. 27.500 kr. Den gennemsnitlige husstand var på 5,1 person, hvoraf 3,0 var børn. Gennemsnitsindkomsten for samtlige husstande var formentlig noget lavere, da fiskere (navnlig på bygderne) og fangere har forholdsvis små indtægter.

Den gennemsnitlige husstandsindkomst i Grønland udgør ⅔ af den disponible husstandsindkomst i Danmark. Ved vurdering af betalingsevnen i forhold til boligudgifterne må det tages i betragtning, at den gennemsnitlige husstandsstørrelse er næsten dobbelt så stor i Grønland, hvilket betyder dels et større boligbehov, dels at et større antal personer skal leve af indkomsten.

I relation til spørgsmålet om behovet for boligsubsidier har indkomstfordelingen imidlertid væsentlig større interesse end gennemsnitsindkomsten. Forbrugsundersøgelsens oplysninger om indkomstfordelingen fremgår af tabel 2.

Tabellen viser, at der er en stor variation i husstandsindkomsterne, og husstandenes behov for boligsubsidier i forhold til en given boligudgift varierer derfor stærkt. Der findes lige så mange husstande med indkomster over gennemsnittet som under, og der kan ikke udpeges en bestemt indkomst som den typiske hustandsindkomst. Andelen af hustande i indkomstintervallerne 15.000-19.999 kr., 20.000-24.999 kr. og 25.000-29.999 kr. er nogenlunde lige stor, nemlig ca. 19 pct.

Den gennemsnitlige husstandsindkomst er steget, siden forbrugsundersøgelsen er foretaget. Ifølge indkomststatistikken var indkomsten pr. indbygger i 1970 som nævnt 6.800 kr. Husstandene var i 1968 gennemsnitligt på 5,1 person, og den gennemsnitlige husstandsindkomst skulle herefter kunne ansættes til 34.700 kr. i 1970, men beløbet er formentlig noget lavere som følge af et fald i husstandsstørrelsen. Dette fald skyldes bl. a., at det omfattende boligbyggeri har gjort det muligt at udtynde over-

Tabel 2. Husstandene fordelt efter pengeindkomstens størrelse.

Husstandsindkomst	Forbrugsundersøgelsen					Boligsøgende august 1971
	Antal lønmodtagerhusstande		Personer pr. husstand			Procentvis andel
	Absolut	Procentvis andel	Voksne	Børn	Ialt	
Under 5.000 kr.	–	–	–	–	–	4,8
5.000– 9.999 kr.	4	1,1	2,0	0,5	2,5	14,6
10.000–14.999 kr.	45	12,3	1,6	1,8	3,4	28,9
15.000–19.999 kr.	72	19,6	2,0	2,8	4,8	17,2
20.000–24.999 kr.	68	18,6	2,0	3,3	5,3	11,5
25.000–29.999 kr.	68	18,6	2,0	3,2	5,2	4,5
30.000–34.999 kr.	48	13,1	2,2	3,5	5,7	6,0
35.000–39.999 kr.	21	5,7	2,2	3,2	5,4	4,3
40.000–44.999 kr.	17	5,6	2,5	3,7	6,2	3,0
45.000–49.999 kr.	9	2,5	2,7	3,7	6,4	1,6
50.000–59.999 kr.	7	1,9	3,0	2,6	5,6	2,4
60.000–79.999 kr.	7	1,9	3,3	2,9	6,2	1,2
	366	100,0	2,1	3,0	5,1	100,0

befolkede boliger, og det må herefter antages, at den gennemsnitlige husstandsindkomst i 1970 kan ansættes til 32.-33.OOO kr. Dette beløb må imidlertid antages at være steget yderligere i 1971 bl. a. som følge af pristalsreguleringer og de lønforhøjelser, der er ydet i henhold til nye overenskomster med Grønlandsk Arbejdersammenslutning (fra 1. september 1971). Skønsmæssigt kan den gennemsnitlige husstandsindkomst i 1971 herefter ansættes til 35.000 kr.

Det må imidlertid antages, at gennemsnitsindkomsten for de husstande, der er boligsøgende, er noget lavere.

Ved fordelingen af lejlighederne har kommunalbestyrelserne måttet vurdere ansøgernes betalingsevne, og dette har formentlig ført til, at de mere velstillede husstande hidtil har fået en vis fortrinsstilling. Under alle omstændigheder viser de husstandsindkomster, som de boligsøgende har opgivet ved indsendelse af ansøgninger om en anden bolig, et betydeligt lavere gennemsnit. I følge boligventelisterne pr. 1. august 1971 var gennemsnittet 19.000 kr. Selv om der er tale om en ikke ubetydelig usikkerhed i disse indkomstoplysninger, der ikke systematisk er efterprøvet hos arbejdsgivere m. v., giver boligventelisterne et fingerpeg om, at de husstande, der for at få deres boligforhold forbedret må flytte ind i de kommende års nybyggeri, gennemgående har indkomster, der ligger under gennemsnittet (jfr. sidste kolonne i tabel 2).

Sammenfattende må det herefter kunne fastslås, at behovet for boligsubsidier i Grønland må være forholdsvis stort, når der som målsætning for boligstandarden i nybyggeriet er fastsat et niveau, der ligger omtrent på højde med almennyttigt boligbyggeri i Danmark, og når byggeomkostningerne i Grønland er op imod dobbelt så store, og indkomsten pr. indbygger er mindre end halvt så stor som i Danmark. Dette forhold illustreres klart, når man sammenholder den gennemsnitlige husstandsindkomst i 1971 - 35.000 kr. - med den beregnede omkostningsbestemte årsleje på ca. 30.000 kr. for en lejlighed af gennemsnitsstørrelse i nybyggeriet.

KAPITEL II

De gældende regler om boligsubsidier i Grønland

A. Boligstøttebekendtgørelsen af 1959

Indtil 1953 blev støtten til boligbyggeri ydet som rentefrie lån til køb af byggematerialer, der blev solgt under kostprisen. Der var tale om selvbyggeri af lav standard med hensyn til såvel størrelse som udstyr. Ifølge boligtællingen af 1955 var den gennemsnitlige boligstørrelse på 22 m^2.

Grønlandskommissionen af 1948 stillede forslag om en fornyelse af boligmassen i løbet af 20 år, og i 1953 blev den første bekendtgørelse om en boligstøtteordning udstedt. Principperne i denne ordning, der forudsatte, at boligerne normalt opføres af faglært arbejdskraft, blev fastholdt ved revisionen i 1959.

Efter den nugældende boligstøttebekendtgørelse af 28. februar 1959 kan der til opførelse af boliger af normal standard (de såkaldte kap. Il-lån) ydes statslån på 100 pct. til en rente på 4 pct. årlig, og afdragstiden er fastsat til 33 år svarende til boligernes forventede gennemsnitlige levetid. Den årlige terminsydelse blev herefter på 5,5 pct. af hovedstolen. Da markedsrenten på lange lån har været stærkt voksende, er der ved fastholdelse af en rente på 4 pct. blevet ydet et stadigt stigende tilskud. Udover den lave forrentning ydes der et generelt tilskud til nedsættelse af terminsydelsen. Dette tilskud, der er hjemlet i tekstanmærkning på finansloven, var i perioden 1953-59 fastsat til 50 pct, men ændredes derefter til 40 pct., og terminsydelserne har siden udgjort 3,3 pct. årligt.

Til nedsættelse af terminsydelsen på 5,5 pct. ydes der endvidere børnetilskud for barn nr. 2-6. I perioden 1953-59 var tilskuddet pr. barn udover det første fastsat til 5 pct. af ydelsen, men blev derefter ændret til 7½ pct. Børnetilskuddene kan således maksimalt nedbringe terminsydelse med 37½ pct (for familier med 6 børn).

Den årlige ydelse i pct. af hovedstolen bliver herefter:

Antal børn i husstanden	Terminsydelse pct.
0-1 barn	3,3
2 børn .	2,9
3 børn .	2,5
4 børn .	2,1
5 børn .	1,7
6 børn .	1,2

Herudover ydes der visse *engangstilskud* i forbindelse med opførelsen, idet udgifter til projektering, administration og tilsyn med byggeriet ikke skal dækkes af låntageren, men afholdes af staten. Dette tilskud nedbringer kostprisen med ca. [1],e. Derudover ydes af en særlig bevilling på finansloven en rabat på prisen svarende til meromkostninger ved anvendelse af udsendt arbejdskraft. Hertil kommer som nævnt, at husejerne ikke betaler de fulde byggemodningsudgifter, men kun rene stikveje og stikledninger.

Med baggrund i de væsentlige tilskud forbeholder staten sig en del af den forskel mellem boligens værdi og restgælden (konjunkturgevinsten), som konstateres ved ejerskifte. Statens andel beregnes på grundlag af de tilskud, der i lånets løbetid er ydet til nedsættelse af terminsydelserne, medens låntagerens andel bestemmes af de indbetalte afdrag og værdien af en eventuel oprindelig investering, f. eks. i form af egen indsats. Er restgælden derimod større end husets værdi, afskrives forskellen, med mindre værdiforringelsen kan lægges låntageren til last.

Ydelse af lån til opførelse af boliger, hvis størrelse og/eller udstyr ligger over sædvanlig standard (kap. IV-huse), er betinget af, at ansøgeren selv indskyder et efter boligstøtteud-

valgets skøn fastsat beløb, dog mindst 10 pct. af de samlede udgifter. Der ydes ikke til kap. IV-huse det omtalte 40 pct. tilskud og ej heller børnetilskud. De omtalte engangstilskud blev indtil 1971 ydet efter samme retningslinier til kap. IV-huse som til kap Il-huse, men efter 1971 er dette ændret således, at ejere af kap. IV-huse højst kan få 10 pct. af udgifterne til projektering m. v. som tilskud og efter ansøgning.

Boligstøttebekendtgørelsen blev udformet i en tid, hvor man almindeligvis skaffede sig en bolig ved at optage lån til at opføre eller overtage et enfamiliehus. At beboerne er ejere af deres bolig, er endnu hovedreglen på bygderne og i de mindre byer, hvor der kun opføres enfamiliehuse. Indflytning på lejebasis forekom dog også, idet der i et begrænset omfang er bygget enfamiliehuse for statsmidler til udleje, fortrinsvis til statsansatte i særlige stillinger (kateketer, fødselshjælpersker m. v.), ligesom kommunerne erhvervede boliger til udleje. Efter at det koncentrerede byggeri tog fart, navnlig fra midten af 1960'erne i de større byer, er andelen af lejeboliger her vokset fra år til år, og over halvdelen af den grønlandske befolkning bor nu til leje.

Boligstøttebekendtgørelsen indeholder kun få bestemmelser om lejefastsættelsen. Udgifterne ved opførelsen finansieres af samme bevilling som udlån til private, og kapitalydelserne fastsættes efter samme principper. De øvrige bestanddele af lejen er med hjemmel på finansloven fastsat administrativt. Som bidrag til ejendommens driftsudgifter (vand, renovation, vicevært m.v.) betaler lejeren 170 kr. årligt uanset lejlighedens størrelse, medens der for vedligeholdelsen, der påhviler udlejeren, betales ½ pct. af opførelsessummen (efter fradrag af de ovennævnte engangstilskud). Lejerens betaling for vedligeholdelse er således mindst for de ældre lejligheder, der er opført i en tid med et forholdsvis lavt omkostningsniveau. Lejernes bidrag til drift og vedligeholdelse dækker langt fra de faktiske omkostninger, og der ydes således ad denne vej et specielt tilskud til lejere i statens udlejningsejendomme. Ved lejefastsættelsen medtages ikke omkostninger til ejendommens administration og forsikring. Der tages heller ikke hensyn til indtægtstab ved ledighed i forbindelse med lejerskifte.

I 1966 gav finansudvalget sin tilslutning til, at der inden for et rådighedsbeløb kunne ydes huslejetilskud til økonomisk dårligt stillede familier i etage- og rækkehuse. Rådighedsbeløbet, hvoraf staten finansierer 85 pct. og kommunerne 15 pct., er for 1972 fastsat til 765.000 kr. og for 1973 til 1.055.000 kr.

Statsstøtten til boliger, der opføres af kommunerne til udleje, sker i form af et engangstilskud på 40 pct. af anlægsudgiften, og der ydes ikke løbende statslige subsidier til nedsættelsen af huslejen i disse boliger. Der er også i boligstøttebekendtgørelsen hjemmel til at yde lån til kommunerne på almindelige boligstøttevilkår, dog uden børnetilskud.

B. Den samlede virkning af de forskellige former for subsidier

Det er foran vist, at statens støtte til nedsættelse af husstandens boligudgifter ydes under flere forskellige former, og i tabel 3 har man søgt at vise størrelsen af den samlede reduktion målt i forhold til boligudgiften til kostpris. De enkelte subsidier er dels angivet i pct., dels som kvadratmetertilskud til det i afsnit IB omtale standardbyggeri. I bilag 1 er vist, hvorledes m^2-tilskuddene beregnes.

Endvidere er i tabel 3 beregnet statens udgifter det første år for en årgang byggeri omfattende 400 boliger af en gennemsnitlig størrelse på 70 m^2 (3 værelser). Som grundlag for beregningerne er anvendt den i kap. I. B. a anførte gennemsnitlige opførelsespris, jfr. bilag 1, der foruden beregning af m^2-tilskuddet viser, hvorledes disse beregninger er foretaget.

Endelig er angivet statens udgifter til boligsubsidier i 1970, fordelt på de forskellige former for tilskud.

Det ses af tabel 3, at boligudgiften til kostpriser (ekskl. varme) gennem de forskellige former for generelle tilskud, der ydes til alle lejere, nedbringes med 77,8 pct., og at de individuelle tilskud gennemsnitligt reducerer boligudgiften med yderligere 5,7 pct. Vægten i boligstøtteordningen er således afgjort lagt på de generelle tilskud.

Takket være de generelle subsidier nedbringes huslejen i det i afsnit I. B. omtalte standardbyggeri fra 405 kr. (ekskl. varme) til ca. 90 kr. pr. m^2, og denne leje kan for familier med 6 børn bringes yderligere ned gennem ydelse af børnetilskud til et minimum på 42 kr., ligesom der kan ydes tilskud af rådighedsbeløbet, dersom husstandens økonomi taler derfor.

Statens udgifter til en årgang byggeri på 400 boliger vil udgøre godt 31 mill. kr. det første år, hvor samtlige engangstilskud afholdes. En-

Tabel 3. Boligsubsidiernes samlede størrelse i statens udlejningsejendomme.

	Kostlejen reduceres med		Statens udgifter det første år til en årgang byggeri på 400 boliger	Statens samlede udgifter til boligsubsidier i 1973
	pct.	kr. pr. m^2	mill. kr.	mill. kr.
A. Generelle tilskud.				
1. Engangstilskiid.				
a. Tilskud til administration, tilsyn og projektering	16,3	66	16,6	12,0
b. Rabat for anvendelse af udsendt arbejdskraft	3,7	15	3,8	4,5
c. Nedsat byggelånsrente fra 11 til 4 pct.	4,2	17	4,4	0,4
a-c i alt	24,2	98	24,8	16,9
2. Løbende tilskud.				
a. Rentetilskud (forskel mellem markedsrente og udlånsrente)	31,9	129	3,6	18,9
b. 40 pct. tilskud til nedsættelse af renter og afdrag	12,8	52	1.5	6,3
c. Tilskud til drift og vedligeholdelse	8,9	36	1.0	3.0
a-c i alt	53,6	217	6,1	28,2
Generelle tilskud i alt	77,8	315	30,9	45,1
B. Individuelle tilskud.				
1. Børnetilskud	4,9	20	0,5	2,1
2. Rådighedsbeløb	0,8	3	0.1	0.4
Individuelle tilskud i alt	5,7	23	0,8	2,5
Samtlige subsidier[1])	83,5	338	31,5	47,6

[1]) Ekskl tilskud til driftsadministration.

gangstilskuddene udgør knap 25 mill. kr., således at statens samlede udgifter til boligsubsidier fra det andet år vil udgøre knap 7 mill kr. til årgangens boliger, svarende til et gennemsnit på ca. 16.800 kr. pr. bolig pr. år.

Statens samlede udgifter til boligsubsidier i 1970 er søgt beregnet i tabellens sidste kolonne. Medens engangstilskuddene i sagens natur afhænger af byggeriets omfang i opførelsesåret, afhænger de øvrige udgifter af markedsrenten og af størrelsen af den samlede boligmasse. Det fremgår af tabellen, at omkring halvdelen af subsidiebeløbet på i alt ca. 48 mill. kr. er gået til nedsættelsen af renten. Af rentetilskuddet kommer forskellen mellem udlånsrenten og markedsrenten (18,9 mill. kr.) ikke til udtryk på statsregnskabet.

Det er i perspektivplanen beregnet, at boligsubsidierne i 1985 som følge af væksten i boligmassen vil vokse til ca. 150 mill. kr. forudsat en markedsrente på 11 pct.

C. Husstandenes boligudgifter i den eksisterende boligmasse

En ikke ubetydelig del af grønlandske husstande har ganske små boligudgifter. Det gælder først og fremmest de familier, der bor i ældre enfamiliehuse, hvor lånet til opførelse er tilbagebetalt, men også de husstande, der bor i huse, der er opført i 1950'erne og langt ind i 1960'erne. At boligudgifterne i disse huse er lave skyldes, at der normalt er tale om forholdsvis små huse med et ringe udstyr, og at de blev opført i en periode med forholdsvis lave byggepriser, men naturligvis også at boligstøtteordningen reducerer udgifterne.

Der foreligger ikke nogen statistik over variationen i boligudgifterne vedrørende enfamiliehuse, men det er opgjort, at den gennemsnitlige årlige terminsydelse for samtlige låntagere i 1969 udgjorde ca. 1200 kr. Dette gennemsnit er hævet af de forholdsvis store ydelser på lånene i de huse, der er opført i de seneste år

af en forholdsvis høj standard. Terminsydelserne for den føromtalte type 67/12, opført i 1970, er på ca. 3.500 kr. for en familie med 3 børn. Udover terminsydelserne må ejerne afholde udgifter til vedligeholdelse og varme, men der foreligger ikke oplysninger om størrelsen af disse udgifter.

At forbrugsundersøgelsen viser, at de grønlandske husstande kun anvender 5,5 pct. af indtægten til boligudgifter, skyldes bl. a. at 1/6 af husstandene har indfriet byggelånene. Dertil kommer, at også mange af de øvrige udvalgte familier bor i billige enfamiliehuse af lav standard, og at forholdsvis få bor i de dyrere etagehuse, der på daværende tidspunkt udgjorde ca. 15 pct. af boligmassen for hjemmehørende. Lejen i etagehusene er større på grund af den højere standard hvortil kommer, at de er opført fra 1961 og fremefter, d. v. s. i en periode med et højere omkostningsniveau.

I 1960'erne blev der under boligstøtteordningen fuldført 1250 lejligheder i etage- og rækkehuse. Den gennemsnitlige bruttohusleje, d. v. s. huslejen ekskl. varme og efter fradrag af generelle subsidier, udgør i disse lejligheder ca. 4.200 kr. pr. år. Børnetilskud og tilskud af rådighedsbeløbet har i gennemsnit reduceret huslejen til ca. 3.300 kr. årligt (nettohuslejen). Udover huslejen betaler lejerne et bidrag til varme.

Huslejen for de forskellige lejlighedsstørrelser fremgår af tabel 4.

De gennemsnitlige huslejer dækker over betydelige individuelle forskelle, der kan skyldes boligernes beliggenhed og opførelsesår, idet bruttohuslejen ikke er ændret siden indflytningen. Lejen afhænger også af, om lejligheden er beliggende i etageblokke eller i kæde- og rækkehuse. Boliger i etageblokke er således ca. 15-20 pct. billigere end i kæde- og rækkehuse.

Variationen i bruttohuslejen efter boligblokkenes opførelsesår er belyst i tabel 5, der viser et indeks for bruttohuslejen i 3-værelses lejligheder efter lejlighedernes opførelsesår, idet man har sat gennemsnittet for bruttohusleje i 1961-62 = 100.

Det fremgår af tabel 5, at inden for et tidsrum på 8 år er den gennemsnitlige bruttohusleje steget 58 pct. Stigningen svarer til stigningen i byggeomkostningsindeks, der i perioden ligeledes er steget med 58 pct. At stigningen i bruttohuslejen ikke er kraftigere end stigningen i byggeomkostningsindeks på trods af, at boligstandarden er forbedret i perioden, skyldes rationalisering af boligbyggeriet.

D. Boligudgiften i nybyggeriet

Af særlig betydning for gennemførelsen af målsætningen om en væsentlig forbedring af boligforholdene er det, om boligerne i nybyggeriet kan udlejes til en leje, som lejerne kan betale. I denne forbindelse kan det oplyses, at der efter investeringsplanerne vil blive færdiggjort

Tabel 4 Den gennemsnitlige årlige brutto- og nettohusleje (ekskl. varme) i statsejede flerfamiliehuse marts 1970

	Lejlighedsstørrelser						
	1. vær.	2. vær.	3. vær.	4. vær.	5. vær.	6. vær.	I alt
Bruttohusleje	2.904	3.576	4.404	5.184	6.684	7.800	4.200
Nettohusleje	2.580	3.120	3.516	3.480	3.936	3.240	3.264
Gennemsnitligt antal børnetilskud	0,1	0,8	1,6	2,6	3,2	3,2	–
Antal lejligheder	215	310	385	272	64	5	1.251

Tabel 5. Indeks for den gennemsnitlige bruttohusleje (ekskl. varme) efter lejlighedernes opførelsesår. 1961–62 = 100

Lejlighedsstørrelse	Opførelsesår							
	1961-62	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969
3 værelser	100	125	144	128	151	152	159	158

Tabel 6. Boligudgiften i nybyggeriet i statens flerfamiliehuse efter gældende regler. Prisniveau oktober 1971.

	1. vær. 44 m²	2. vær. 57 m²	3. vær. 70 m²	4. vær. 83 m²	5. vær. 96 m²	6. vær. 118 m²
Årlig husleje[1])	3.960	5.130	6.300	7.470	8.640	10.620
Varmebidrag[2])	800	1.140	1.400	1.660	1.920	2.360
I alt	4.840	6.270	7.700	9.130	10.560	12.980
Børnetilskud pr. barn nr. 2–6	419	543	667	791	914	1.124
Årlig boligudgift med:						
2 børn	4.421	5.727	7.033	8.339	9.646	11.856
3 børn		5.184	6.366	7.548	8.732	10.732
4 børn		4.641	5.699	6.757	7.818	9.608
5 børn		4.098	5.032	5.966	6.904	8.484
6 børn		3.555	4.365	5.175	5.990	7.360

1) 90 kr. pr. m²
2) 20 kr. pr. m2

ca. 2.000 boliger i årene 1972-77, hvilket formentlig vil betyde en forøgelse af boligmassen for hjemmehørende med henved ⅓ Omkring 8.000 mennesker vil kunne flytte ind i nye boliger i løbet af de 6 år.

Med udgangspunkt i det i kap. I omtalte standardbyggeri, der ekskl varmebidrag kan udlejes til 90 kr. pr. m² ekskl børnetilskud (prisniveau oktober 1971), er det i tabel 6 vist, hvilken husleje forskellige familietyper gennemsnitligt må betale i etagehuse. I modsætning til de foregående tabeller er der i tabel 6 medtaget udgifter til varme, der af indlysende grunde er forholdsvis store i Grønland.

Det fremgår eksempelvis af tabel 6, at en familie med 3 børn, der bor i en 3-værelses lejlighed, må betale 6.400 kr. i husleje + varme, hvilket svarer ti! 18 pct. af den i kap. I. C. anslåede gennemsnitlige husstandsindkomst. Mange grønlandske familier kan imidlertid kun nå op på denne husstandsindkomst, dersom begge ægtefæller er udearbejdende, og den høje husleje kan derfor fremkalde et krav om flere daginstitutioner for børn. Årsindkomsten for en ufaglært vil efter de senese lønforhøjelser beløbe sig til 16-17.000 kr. under forudsætning af fuld beskæftigelse året rundt. Dersom ikke andre husstandsmedlemmer har indtægter, vil denne familie skulle anvende ca. 40 pct. af indkomsten til husleje + varme medmindre der kan ydes særlige huslejetilskud af rådighedsbeløbet.

At der (endnu) ikke synes at være tale om større vanskeligheder med at udleje de nye boliger skyldes formentlig flere forhold. For det første vil der endnu i boligkøen, der pr. august 1971 omfattede ca. 1800 ansøgere, være en del husstande, der er forholdsvis velstillede, og som af den grund formentlig i praksis meget ofte ved boliganvisningen vil få en fortrinsstilling, selv om andre ansøgere ud fra et boligpolitisk synspunkt måtte have et større behov for en forbedring af boligstandarden. Efterhånden som boligdækningen bliver bedre, kan man komme i den situation, at antallet af husstande, der kan betale huslejen i nybyggeriet, vil mindskes, så de boligsøgende fortrinsvis vil bestå af familier med lave indkomster. En anden grund til, at boligproduktionen har kunnet afsættes, er, at der af et rådighedsbeløb efter skøn kan ydes særlige huslejetilskud til økonomisk dårligt stillede familier. Dersom rådighedsbeløbet er tilstrækkeligt stort og administreres rationelt, vil der ad denne vej kunne skabes mulighed for indflytning af mindrebemidlede familier, jfr. 2. del, kap. VII. Det kan dog anføres, at de stærkt stigende restancer på huslejer giver et fingerpeg om, at der eventuelt er kommet lejere ind, som ikke kan betale, om end det ikke uden nærmere undersøgelse kan udelukkes, at restancerne kan skyldes andre årsager. Medens restancerne i 1969 beløb sig til ca. 330.000 kr., voksede beløbet i 1970 til 500.000 kr. Selv i enfamiliehuse, hvor boligudgiften som nævnt foran gennemgående er lav, er der opstået betydelige restancer - i 1970 på 2,1 mill. kr. - hvilket bl. a. må ses på baggrund af de lave indkomster på mange bygder.

KAPITEL III

Hovedprincipperne i de danske boligstøtteregler

A. Det offentliges påvirkning af boligudgifternes størrelse

Hovedelementerne i den danske boligstøttelovgivning er *rentesikringsordningen*, hvorefter der ydes. en generel støtte til nedbringelse af begyndelseslejen i nyt almennyttigt byggeri, samt *boligsikringsordningen*, der i princippet omfatter alle udlejningslejligheder, og hvorefter støtten gradueres efter den enkelte husstands forhold.

Herudover findes særlige, mindre omfattende støtteordninger for kollegier for unge under uddannelse, for arbejderboliger på landet, for lån til betaling af beboerindskud, ligesom der er særlige tilskuds- og låneordninger til fremme af sanering og modernisering af ældre ejendomme.

Til ejere af parcelhuse og ejerlejligheder ydes i almindelighed ingen direkte boligstøtte, men boligudgifterne påvirkes i væsentlig grad gennem skattelovgivningen. Endvidere kan nævnes, at lejen i det ældre udlejningsbyggeri holdes nede gennem huslejereguleringslovgivningen, og endelig, at boligudgiften i nyt boligbyggeri holdes nede ved, at staten yder en godtgørelse for den af nyt boligbyggeri betalte merværdiafgift.

En nærmere beskrivelse af de danske boligstøtteregler skal her indskrænkes til at omfatte de to hovedformer for direkte boligstøtte, rente- og boligsikring.

B. Rentesikring

Rentesikringsordningen indførtes i 1966 i stedet for de tidligere driftstilskud med det formål at frigøre begyndelseslejen i nyt socialt byggeri for virkningerne af det høje renteniveau.

Rentesikring kan i henhold til § 34 i lov om boligbyggeri ydes til almennyttigt boligbyggeri, hvortil der ydes statsgaranti. Tilsagn om rentesikring kan i hvert finansår gives til et boligbyggeri omfattende gennemsnitlig 13.000 lejligheder. Rentesikring ydes af statskassen ved udbetaling af årlige tilskud, hvis størrelse - så længe rentesikring ydes fuldt ud - svarer til den del af ejendommens renteudgifter, der overstiger en effektiv forrentning på 6 pet. p. a. af de i forbindelse med ejendommens fuldførelse optagne prioritetslån.

Fuld rentesikring ydes i 6 år fra ibrugtagelsestidspunktet. Efter udløbet af 6-års perioden nedsættes rentesikringen hvert år med et beløb svarende til 1 pct. af prioritetslånenes nettoprovenu. Aftrapningen skal dog ske over mindst 3 år.

Ved **et** renteniveau svarende til en gennemsnitlig effektiv obligationsrente på 11 pct. p.a. bevirker rentesikringen en nedsættelse af begyndelseslejen med godt $^1/_3$.

Tages eksempelvis en bolig med en anskaffelsessum (excl. kurstab) på 165.000 kr., svarende til den gennemsnitlige anskaffelsessum pr. lejlighed i almennyttigt byggeri opført med det i slutningen af 1971 gældende prisniveau, kan begyndelseslejen ved en rente på 11 pct. p. a., og under forudsætning af et beboerindskud på 3 pct. og årlige øvrige driftsudgifter svarende til 2 pct. af anskaffelsessummen, beregnes til:

Årlige kapitalydelser	ca.	17.600 kr.
Øvrige driftsudgifter	ca.	3.300 kr.
Kostleje	ca.	20.900 kr.
Rentesikring	ca.	7.600 kr.
Begyndelsesleje	ca.	13.300 kr.

C. Boligsikring

Boligsikringsordningen blev indført i 1967. Ordningen tilsigter at lette familier og enlige adgangen til at skaffe sig en, husstandens størrelse taget i betragtning, passende bolig gennem ydelse af tilskud til nedsættelse af huslejen.

Boligsikringens størrelse gradueres efter den enkelte lejers forhold, således at tilskuddet er større, jo lavere indtægt den pågældende husstand har, og jo flere børn der er i husstanden, ligesom det er større, jo højere lejen er.

Boligtagere, der som lejere eller medlemmer af et almennyttigt andelsboligselskab benytter en beboelseslejlighed til helårsbeboelse, har efter ansøgning ret til boligsikring, hvis de opfylder betingelserne herfor. Derimod ydes der ikke boligsikring til nedbringelse af huslejen for enkeltværelser, og der ydes heller ikke boligsikring til beboere i eget hus, ejerlejlighed eller privat andelsbolig.

Boligsikring ydes kun, såfremt den årlige *husleje* overstiger et vist beløb (det såkaldte grænsebeløb), der afhænger af husstandsindkomsten. Den husleje, der lægges til grund for beregning af boligsikring, er den kontraktlige leje excl. eventuelle varmeudgifter, men forhøjet med visse procenter, såfremt lejeren helt eller delvis skal bekoste lejlighedens vedligeholdelse.

Husstandsindkomsten udgør summen af husstandsmedlemmernes skattepligtige indkomster for det senest afsluttede indkomstår reguleret med et procentvis tillæg fastsat efter et skøn over den forventede indkomstudvikling. For børn bortses dog fra de første 5.000 kr. af A-indkomsten. Beløbet afrundes nedad til nærmeste med 1.000 delelige kronebeløb. For husstande med børn fradrages inden afrundingen 2.500 kr. for det første barn og 1.500 kr. for hvert af de øvrige børn i husstanden.

For hver størrelse husstandsindkomst er i loven fastsat et grænsebeløb, der udgør en større andel af indkomsten, jo større denne er. Således er grænsebeløbet for en husstandsindkomst på 6.000 kr. sat til 300 kr. svarende til 5 pct., medens det for en husstandsindkomst på 40.000 kr. er 9.000 kr. eller ca. 22 pct.

Er lejen højere end grænsebeløbet, ydes boligsikring med 75 pct. af forskellen mellem lejen og grænsebeløbet. Den årlige boligsikringsydelse kan dog ikke overstige en vis procentdel af lejen. Størrelsen af denne procent varierer efter husstandsindkomstens størrelse og tillige efter antallet af børn i husstanden, således at procenten er større, jo lavere indkomsten er, og jo flere børn der er i husstanden.

Boligsikringsordningen blev som nævnt gennemført i 1967, men den har siden vist sig utilstrækkelig, idet der er opstået udlejningsvanskeligheder i det dyreste nybyggeri. Ved lov af 29. marts 1972 er der derefter indført en ordning, der giver en større boligsikring, dersom den årlige leje overstiger 8.000 kr. og mindst udgør 20 pct. af husstandsindkomsten. Boligsikring kan i disse tilfælde ydes til husstande med indkomster op til 59.000 kr., medens grænsen ellers er 49.000 kr.

Forholdet mellem husstandsindkomst, grænsebeløb og den maksimale boligsikring i procent

§ 2, stk. 3 skala gældende ved årlig leje under 20 pct. af husstandsindkomsten eller under 8.000 kr.

Husstands indkomst kr.	Grænsebeløb kr.	Maksimal boligsikring i procent af lejen	
		Husstande uden børn	Tillæg for hvert barn i husstanden
0–6.000	300	25	20
7.000	400	25	20
8.000	500	25	20
9.000	600	25	20
10.000	700	25	20
11.000	900	25	20
12.000	1.100	25	19
13.000	1.300	25	19
14.000	1.500	25	18
15.000	1.700	25	18
16.000	1.900	24	17
17.000	2.100	23	17
18.000	2.300	22	16
19.000	2.500	21	16
20.000	2.700	20	15
21.000	3.000	19	15
22.000	3.300	18	14
23.000	3.600	17	14
24.000	3.900	16	13
25.000	4.200	15	13
26.000	4.500	14	12
27.000	4.800	13	12
28.000	5.100	12	11
29.000	5.400	11	11
30.000	5.700	10	10
31.000	6.000	10	10
32.000	6.300	9	9
33.000	6.600	9	9
34.000	6.900	8	8
35.000	7.200	8	8
36.000	7.500	7	7
37.000	7.800	7	7
38.000	8.200	6	6
39.000	8.600	6	6
40.000	9.000	5	5
41.000	9.400	5	5
42.000	9.800	4	4
43.000	10.200	4	4
44,000	10.600	3	3
45.000	11.000	3	3
46.000	11.400	2	2
47.000	11.800	2	2
48.000	12.200	1	1
49.000	12.600	1	1

§ 2, stk. 4-skala, gældende ved årlig leje 8.000 kr. eller derover og mindst 20 pet. af husstandsindkomsten.

Husstands-indkomst kr.	Grænse-beløb kr.	Maksimal boligsikring i procent af lejen	
		Husstande uden børn	Tillæg for hvert barn i husstanden
0–6.000	300	25	20
7.000	300	25	20
8.000	300	25	20
9.000	500	25	20
10.000	600	25	20
11.000	700	25	20
12.000	800	25	20
13.000	1.000	25	20
14.000	1.200	25	20
15.000	1.400	25	20
16.000	1.600	25	20
17.000	1.800	25	20
18.000	2.000	25	20
19.000	2.200	25	20
20.000	2.400	25	20
21.000	2.600	25	20
22.000	2.800	24	19
23.000	3.000	23	19
24.000	3.200	22	18
25.000	3.500	21	18
26.000	3.800	20	17
27.000	4.100	19	17
28.000	4.400	18	16
29.000	4.700	17	16
30.000	5.000	16	15
31.000	5.300	15	15
32.000	5.600	14	14
33.000	5.900	13	14
34.000	6.200	12	13
35.000	6.500	12	13
36.000	6.800	11	12
37.000	7.100	11	12
38.000	7.400	10	11
39.000	7.700	10	11
40.000	8.000	9	10
41.000	8.300	9	10
42.000	8.600	9	9
43.000	8.900	8	9
44.000	9.200	8	8
45.000	9.600	8	8
46.000	10.000	7	7
47.000	10.400	7	7
48.000	10.800	6	6
49.000	11.200	6	6
50.000	11.600	5	5
51.000	12.000	5	5
52.000	12.400	4	4
53.000	12.800	4	4
54.000	13.200	3	3
55.000	13.600	3	3
56.000	14.000	2	2
57.000	14.400	2	2
58.000	14.800	1	1
59.000	15.200	1	1

af lejen fremgår af hosstående to skalaer fra boligsikringslovens § 2 henholdvis stk. 3 og 4. Det bemærkes, at boligsikring beregnet efter § 2, stk. 4-skalaen dog ikke kan overstige boligsikring efter § 2, stk. 3-skalaen med mere end 75 pct. af det beløb, hvormed den årlige leje overstiger 8.000 kr.

For husstande med kun 1 voksen og 1 barn forhøjes procentsatsen for maksimal boligsikring med 5. Endvidere forhøjes procentsatsen væsentligt, såfremt boligtageren eller dennes ægtefælle er folke-, invalide- eller enkepensionist, og husstandsindkomsten ikke overstiger 17.000 kr.

Ud over de nævnte maksimumsprocenter er der også en absolut overgrænse for størrelsen af den årlige boligsikringsydelse, idet denne højst kan andrage 9.300 kr. med tillæg af 420 kr. for hvert barn i husstanden. Kommunalbestyrelsen kan dog dispensere herfra.

For at sikre, at der kun ydes boligsikring i det omfang, lejligheden kan anses som en passende bolig for den pågældende husstand, indeholder bolisikringsloven visse regler om lejlighedens størrelse. Er lejligheden således for stor, hvorved forstås, at værelsesantallet overstiger antallet af personer i husstanden med mere end eet, nedsættes lejen ved beregningen af boligsikring med fradrag for de overskydende værelser. Bebor f. eks. et ægtepar med 1 barn en 5-værelses lejlighed, skal lejen reduceres med 1/5. Er omvendt lejligheden for lille eller overbefolket, hvorved forstås, at den bebos af mere end 2 personer pr. beboelsesrum, kan der som hovedregel slet ikke ydes boligsikring. Navnlig af hensyn til de særligt børnerige familier vil kommunalbestyrelsen dog kunne gøre undtagelse herfra, hvis der ikke kan anvises boligtageren en anden passende lejlighed, og særlige omstændigheder taler derfor. Boligsikring vil dog alene kunne beregnes efter det antal børn, der maksimalt kunne bebo lejligheden med ret til boligsikring. Bebor et ægtepar med 6 børn således en 3-rums lejlighed, beregnes boligsikring, som om der kun var 4 børn.

Til folke- og enkepensionister samt til invalide, der beobr lejligheder i *kommunale pensionistboliger,* ydes boligsikring efter særlige regler, således at lejen nedbringes til et af socialministeren efter samråd med boligministeren fastsat beløb.

Boligsikringsydelserne udbetales af kommunen, der får refunderet 60 pct. af udgifterne af statskassen.

Til belysning af, hvordan boligsikringsordningen virker, er i tabel 7 angivet eksempler på, hvor meget boligsikringen nedsætter lejen for husstande med 2 voksne og henholdsvis 0-4 børn. Der er forudsat en kontraktsleje på 100 kr. pr. m^2, der ved beregning af boligsikring er tillagt 10 pct. til vedligeholdelse, samt at lejlighedsstørrelsen forøges med 10 m^2 for hvert barn i husstanden.

Det ses, at nettolejen vil være faldende, selvom familien flytter til en større lejlighed, efterhånden som børnetallet vokser. Det særligt kraftige fald i nettolejen ved overgang fra en 70 m^2 lejlighed til en 80 m^2 lejlighed hænger sammen med, at der som tidligere nævnt gælder en gunstigere boligsikringsskala, hvis lejen er 8.000 kr. og derover og mindst udgør 20 pct. af husstandsindkomsten.

Tabel 7. Eksempler på virkningen af boligsikringsordningen på huslejen.

Husstand	Areal m^2	Kontrakts-leje kr.	Husstandsindkomst[1])					
			25.000 kr.			35.000 kr.		
			Bolig-sikring	Netto leje	Procentvis nedsættelse	Boligsik-ring	Netto-leje	Procentvis nedsættelse
0 børn	60	6.000	1.020	4.980	17	0	6.000	0
1 barn	70	7.000	2.460	4.540	35	1.080	5.920	15
2 børn	80	8.000	4.680	3.320	58	2.660	5.340	33
3 børn	90	9.000	5.760	3.240	64	3.900	5.100	43
4 børn	100	10.000	6.780	3.220	68	4.980	5.020	50

[1]) Skattepligtig indkomst.

KAPITEL IV

Sammenligning af virkningerne af grønlandske og danske boligstøtteregler

De grønlandske boligstøtteregler kan, jfr. kap. II. B., skønnes gennemsnitlig at medføre en generel nedsættelse af boligudgiften i nyt etagebyggeri på ca. 78 pct., og yderligere nedsættelse kan ydes i form af børnetilskud og tilskud af rådighedsbeløbet. Disse individuelle tilskud udgør gennemsnitligt ca. 6 pct., således at den samlede nedsættelse udgør ca. 84 pct. i forhold til en beregnet kostleje excl. varmeudgift.

Boligudgiften i nyt dansk almennyttigt byggeri opført ved et pris- og renteniveau svarende til det i slutningen af 1971 gældende vil i kraft af rentesikringsordningen kunne nedsættes med ca. 35 pct. af kostlejen. Gennem boligsikrings ordningen er der mulighed for en yderligere nedsættelse på 45-50 pct. Tilskud på 80-85 pct. vil dog kun forekomme i de forholdsvis få tilfælde, hvor den pågældende husstands indkomst er så lav og/eller dens børneantal så stort, at boligsikring ydes med det absolut maksimale beløb 9.300 kr. + 420 kr. pr. barn årligt. Der foreligger ikke statistik, der viser størrelsen af den gennemsnitlige huslejenedsættelse gennem boligsikringsordningen. Til illustration er det nedenfor vist, hvilken nedsættelse der kan ydes efter de danske subsidieregler for familier med forskellige indkomster.

I de anførte eksempler svarer de ydede tilskud således til henholdsvis 82 pct., 74 pct., 61 pct. og 51 pct. af kostlejen (excl. varmeudgift). Er husstandens indkomst for høj til, at der ydes boligsikring, bliver kostlejen nedsat med 36 pct. svarende til rentesikringsbeløbet.

En sammenligning af tilskudsprocenter som forsøgt oven for er imidlertid af begrænset værdi ved en vurdering af henholdsvis de grønlandske og danske støttereglers virkning, især på grund af forskellene i byggeomkostningsniveau og indkomstniveau i Grønland og i det øvrige Danmark.

Til supplering af den ovenfor foretagne sammenligning er derfor beregnet, hvilke boligudgifter der måtte betales i Grønland, såfremt man direkte overførte de danske støtteregler. I tabel 9 er angivet nogle eksempler på de beregnede boligudgifter for ægtepar med forskellige indkomster og børneantal i tre forskellige lejlighedstyper. Beregningerne er foretaget med udgangspunkt i en samlet opførelsesudgift (efter fradrag af rabat) på 3.067 kr. pr. m^2 etageareal og under forudsætning af, at byggeriet finansieres som dansk almennyttigt byggeri ved en gennemsnitlig effektiv rente på 11 pct. p.a. Drifts- og vedligeholdelsesudgifter er sat til 50 kr. pr. m^2 og varmeudgifter til 20 kr. pr. m^2.

Tabel 8. Årlig husleje for familier med 2 børn og med skattepligtig indtægt på 20.000-50.000 kr.

	Husstandens skattepligtige indkomst							
	20.000 kr.		30.000 kr.		40.000 kr.		50.000 kr.	
	kr.	pct.	kr.	pct.	kr.	pct.	kr.	pct.
Kostleje	20.900	100	20.900	100	20.900	100	20.900	100
Rentesikring	7.600	36	7.600	36	7.600	36	7.600	36
Udlejningsleje	13.300	64	13.300	64	13.300	64	13.300	64
Boligsikring	9.480	45	7.920	38	5.100	24	3.060	15
Nettoleje	3.820	18	5.380	26	8.200	39	10.240	49

Tabel 9. Årlig boligudgift (incl. varme) for ægtepar i nyt grønlandsk etagebyggeri efter ydelse af boligsubsidier efter den danske og grønlandske ordning.

Lejligheds-type	Antal børn	Ved danske støtteregler og årsindkomst			Ved gældende grønlandske støtteregler
		20.000 kr.	30.000 kr.	40.000 kr.	
44 m²	0	8.664	9.598	10.324	4.840
(1 vær.)	1*)	8.664	9.598	10.324	4.840
	2*)	8.664	9.598	10.324	4.421
	3*)	8.664	9.598	10.324	4.002
70 m²	0	13.782	15.268	16.424	7.700
(3 vær.)	1	10.480	11.966	14.113	7.700
	2	7.770 (7.178)	8.995	12.132	7.033
	3	7.350 (6.428)	7.928	10.178	6.366
	4	6.930 (6.278)	7.778	9.952	5.699
96 m²	0	21.167	22.389	23.340	10.560
(5 vær.)	1	16.412	18.042	20.397	10.560
	2	14.423 (9.845)	14.423 (12.336)	16.638	9.646
	3	14.003 (8.481)	14.003 (9.981)	14.003 (13.015)	8.732
	4	13.583 (8.331)	13.583 (9.831)	13.583 (12.006)	7.818
	5	13.163 (8.106)	13.163 (9.531)	13.163 (11.556)	6.904
	6	12.743 (8.031)	12.743 (9.381)	12.743 (11.331)	5.990

Den reducerede boligudgift.

		I pct. af indkomst			Ved henholdsvis 20.-, 30.- og 40.000 kr.s indkomst
44 m²	0	43	32	26	24–16–12
	1*)	43	32	26	24–16–12
	2*)	43	32	26	22–15–11
	3*)	43	32	26	20–13–10
70 m²	0	69	51	41	38–26–19
	1	52	40	35	38–26–19
	2	39 (36)	30	30	35–23–18
	3	37 (32)	26	25	32–21–16
	4	35 (31)	26	25	28–19–14
96 m²	0	106	75	58	53–35–26
	1	82	60	51	53–35–26
	2	72 (49)	48 (41)	42	48–32–24
	3	70 (42)	47 (33)	35 (33)	44–29–22
	4	68 (42)	45 (33)	34 (30)	39–26–20
	5	66 (41)	44 (32)	33 (29)	35–23–17
	6	64 (40)	42 (31)	32 (28)	30–20–15

*) Der er forudsat dispensation fra reglen om, at boligsikring ikke ydes, hvis lejligheden bebos af mere end 2 personer pr. værelse.

Note: Hvor boligsikring er begrænset af det absolutte maksimumsbeløb - 9.300 kr. + 420 kr. pr. barn - er i parentes angivet lejen, som den ville være, hvis der ses bort fra denne maksimumsregel.

Af eksemplerne ses, at en direkte anvendelse af de danske boligstøtteregler for alle husstande ville medføre højere boligudgifter, end hvad der svarer til de gældende støtteregler. For de fleste husstande ville boligudgiften udgøre en urealistisk høj andel af indkomsten.

For familier med flere børn ville boligsikringsydelsen ofte blive begrænset af det i boligsikringsloven fastsatte absolutte maksimumsbeløb på 9.300 + 420 kr. pr. barn, således at der ikke ville ske den med boligsikringsordningen tilsigtede graduering af støtten efter den enkelte husstands forhold.

Hvis man så bort fra reglen om den absolutte maksimumsydelse, ville boligudgiften og huslejerelationen (i eksemplerne angivet i parentes) for familier med flere børn og lave indkomster komme ned på et niveau, der svarer til niveauet ved de nugældende regler, men for familier med 30.000 kr. eller 40.000 kr. i indkomst vil niveauet stadig være betydeligt højere.

KAPITEL V

Vurdering af de gældende boligstøtteregler i Grønland

Som omtalt i kap. I er det nødvendigt at yde forholdsvis større boligsubsidier i Grønland for at kunne opfylde målsætningerne med hensyn til forbedret boligstandard, fordi byggeomkostningerne er op imod dobbelt så store som i Danmark og gennemsnitsindkomsten pr. indbygger mindre end halvt så stor.

Det er i kap. II beregnet, at *boligsubsidier nes samlede størrelse* i udlejningsbyggeriet er gennemsnitligt 83,5 pet., men at boligudgiften i nybyggeriet til trods herfor er relativt høj i forhold til indkomstniveauet.

Der har ikke hidtil været større vanskeligheder med at udleje nyopførte boliger, men stærkt stigende restancer tyder på, at mange lejere har svært ved at betale huslejen. Da det tilmed må antages, at det hidtil i overvejende grad er de mere velstillede, der har fået bolig i nybyggeriet, således at det er familier med lavere indtægter, der er tilbage i boligkøen, kan det muligvis blive vanskeligt under de gældende støtteregler at udleje det byggeri, der er planlagt i de kommende år, jfr. afsnit D i kap. II. Konsekvensen heraf bliver ikke alene overvejelser om støttens samlede omfang, men også om støttens form, herunder *vægtfordelingen mellem generel og individuel støtte.*

Som det fremgår af kap. II, er hovedvægten i den nuværende støtteordning lagt på generel støtte, der ydes til alle uanset indkomstforhold, antal børn i husstanden og andre individuelle forhold. Af den samlede støtte i udlejningsbyggeriet på 83,5 pct. udgør de forskellige former for generel støtte 77,8 pct. og individuel støtte i form af børnetilskud og tilskud af rådighedsbeløbet henholdsvis 4,9 pct. og 0,8 pct.

Efter udvalgets opfattelse er det uheldigt, at så lille en del af støtten gives i form af individuelle tilskud, idet man kun ved individuelle tilskud kan sikre familier med små indtægter en bolig, der svarer til familiens behov, uden samtidig at give bedrestillede familier en unødvendig stor støtte. En bedre balance mellem generel og individuel støtte er derfor ønskelig.

Det må imidlertid erkendes, at der er gode grunde til at give en stor del af støtten i generel form i Grønland. For det første er svælget mellem kostlejen og betalingsevnen hos den overvejende del af befolkningen så stort, at det i nybyggeriet vil være yderst få, der kommer til at bo billigt i forhold til deres indkomst, selvom svælget delvis udfyldes ved generelle tilskud. For det andet vil ydelsen af individuelle tilskud i Grønland efter lignende principper som i den danske boligsikringsordning være forbundet med meget store administrative vanskeligheder, fordi man ikke har sikre oplysninger om beboernes indkomstforhold. Dette problem behandles nærmere i 2. del, kap. I, og konklsuionen er, at administrative hensyn fortsat må tillægges så stor vægt, at man indtil videre undlader at indføre en ordning med indtægtsbestemt boligtilskud efter faste regler. Der må således fortsat ydes et ret stort generelt tilskud. Hermed falder de indvendinger, man udfra sociale hensyn kunne rette mod vægtfordelingen mellem generel og individuel støtte i den nuværende ordning, delvis bort, men også kun delvis.

Udvalget finder således den individuelle støtte, der i dag gives til familier med børn, utilstrækkelig, jfr. kap. VI i 2. del af betænkningen, hvor der er redegjort nærmere herfor og skitseret en ny *b ørnetilskudsordning* for udlejningsbyggeriet, der bl. a. adskiller sig fra den gældende ved, at der gives tilskud også for det første barn, og hvor støtten forøges, så den dækker udgifterne ved den udvidelse af boligforbruget, som børnene giver anledning til. For at tilskynde til, at børnerige familier flytter ind i boliger, der er af rimelig størrelse, foreslår udvalget, at der maksimalt kan ydes børnetilskud til det antal børn, der svarer til antallet af værelser i boligen, dog således at der i de

tilfælde, hvor der er tale om en enlig forsørger, kan ydes yderligere et børnetilskud.

Den anden form for individuel støtte er *rådighedsbeløbsordningen*, hvorefter der kan bevilges huslejenedsættelse til økonomisk dårligt stillede familier, der bor i statens udlejningsejendomme. Der er i kap. VII i 2. del af betænkningen foretaget en analyse af, hvorledes ordningen fungerer, og analysen konkluderer i, at rådighedsbeløbet kun i begrænset omfang synes at være blevet benyttet i overensstemmelse med sit formål, som er at skabe mulighed for, at mindrebemidlede familier, der lever under dårlige boligforhold, kan flytte ind i etagehuslejligheder. Huslejetilskuddet bevilges som hovedregel først efter indflytningen, når det er konstateret, at lejerne ikke kan klare huslejen. Desuden peges der på en række andre svagheder i forbindelse med administrationen af ordningen, bl. a. utilstrækkelig orientering og uensartet udmåling af tilskud fra kommune til kommune.

Udvalget finder det desuden uheldigt, at rådighedsbeløbsordningen kun gælder for lejerne i udlejningsejendomme, idet der navnlig i bygderne, hvor enfamiliehuse stort set er eneste boligform, og betalingsevnen ofte er beskeden, er et stort behov for at kunne hjælpe familier, der bor under dårlige boligforhold, med at klare huslejen i et nyt enfamiliehus.

Endvidere må det forekomme uheldigt, at mindre end 1 pct. af de samlede boligsubsidier i udlejningsejendommene er afhængig af beboernes økonomiske forhold.

En kraftig udbygning af rådighedsbeløbsordningen vil også være forbundet med administrative problemer, men dog ikke af samme omfang som indførelse af indtægtsbestemt boligtilskud efter faste regler. Der må foretages en afvejning af ønsket om at kunne give støtten individuelt til dem, der har mest behov, og de administrative vanskeligheder herved. Vanskelighederne vokser ikke alene med antallet af personer, der får individuel støtte, men også med størrelsen af beløbene, idet kravet om kontrol med ansøgernes oplysninger om indkomstforhold m. v. vil vokse, når der er tale om udbetaling af betydelige summer.

Som det fremgår af kap. VII, er udvalgets overvejelser resulteret i, at man trods de administrative betænkeligheder herved foreslår en ikke uvæsentlig udbygning af rådighedsbeløbsordningen. Efter udvalgets forslag bliver det dog fortsat kun et supplement til en betydelig generel støtte, som sammen med børnetilskudsordningen fuldt ud skal dække støttebehovet for hovedparten af boligtagerne.

Den generelle støtte ydes under en række forskellige former, jfr. kap. II, hvoraf fremgår, at der dels er tale om éngangstilskud i form af tilskud til administration, projektering og tilsyn, rabat for anvendelse af udsendt arbejdskraft og nedsat byggelånsrente, dels om løbende tilskud i form af lav rente, 40 pct. tilskud til nedsættelse af renter og afdrag og for udlejningsejendommes vedkommende tilskud til drift og vedligeholdelse.

Den komplicerede udformning af støttesystemet gør det vanskeligt for bevillingsmyndighederne og andre interesserede at få overblik over støttens omfang, og administrationen af boligstøtteordningen besværliggøres også af, at der ydes så mange former for tilskud.

Udvalget finder derfor en forenkling af formerne for generel støtte ønskelig, og da der - bortset fra rabatten for anvendelse af udsendt arbejdskraft og tilskud til drift og vedligeholdelse af udlejningsejendomme – er tale om tilskud, der har ens virkning, nemlig en reduktion af kostlejen med samme procent for alle boliger, synes en forenkling at kunne gennemføres uden ulemper af nogen art. Udvalget finder endvidere, at byggeprisen i udlejningsbyggeri og enfamiliehusbyggeri bør fastsættes efter samme principper, og at de s. 16 nævnte byggemodningsudgifter, der pålignes udlejningsbyggeriet. men ikke enfamiliehusbyggeriet, i en fremtidig ordning også bør pålignes enfamiliehusbyggeriet.

Tilskuddet til drift og vedligeholdelse af udlejningsejendomme bør efter udvalgets opfattelse afskaffes som selvstændig støtteform, da det har en række uheldige virkninger. For det første svækker det interessen for rationel drift af udlejningsejendomme, at der ikke er nogen sammenhæng mellem de afholdte udgifter til drift og vedligeholdelse af de enkelte ejendomme og huslejen. For det andet må det anses for en forudsætning for dannelse af sociale boligselskaber, at ejendommene har en selvbærende økonomi. Endelig må tilskuddet i sin nuværende form siges at virke temmelig uretfærdigt, idet det kun gives til beboere i udlejningsejendomme og som følge af den måde, hvorpå bidrag til drift og vedligeholdelse beregnes, er særlig stort for lejere i store lejligheder og ældre lejligheder. Beboere i store lejligheder betaler ikke mere til dækning af driftsudgifterne

end beboerne i små lejligheder, og da bidraget til vedligeholdelse fastsættes i forhold til boligernes opførelsesudgift, bliver det mindst for ældre lejligheder, uanset at de faktiske udgifter til vedligeholdelse ofte vil være større der. Udvalget finder det desuden både af administrative, økonomiske og psykologiske grunde uhensigtsmæssigt, at den indvendige vedligeholdelse af lejligheder i udlejningsbyggeriet varetages af staten, og det foreslås i kap. IV i betænkningens 2. del, at pligten til indvendig vedligeholdelse overtages af lejerne, og at der til sikkerhed for udgifterne herved afkræves lejerne et depositum. Udgifterne til udvendig vedligeholdelse og ejendommens øvrige driftsudgifter foreslås fordelt på de enkelte lejere efter boligens størrelse.

Rabatten for anvendelse af udsendt arbejdskraft har det særlige formål at modvirke udsving i lejen som følge af, at der ved en del af boligbyggeriet anvendes udsendt arbejdskraft, hvorved byggeriet fordyres. Da det fra lejerens eller låntagerens synspunkt må være ret tilfældigt, hvordan arbejdskraften fordeles i den samlede bygge- og anlægsvirksomhed, finder udvalget det hensigtsmæssigt fortsat at yde denne rabat som et særligt tilskud.

Alle de øvrige former for generelt tilskud bør derimod efter udvalgets opfattelse afløses af et enkelt, generelt tilskud, jfr. kap. II. C. i betænkningens 2. del, hvor forskellige muligheder vedrørende den fremtidige generelle støttes form gennemgås, og hvor det foreslås, at støtten gives ved nedsættelse af kapitalydelsen.

Udvalget har i kap. VIII overvejet, hvorledes en fremtidig ejerform kan etableres og hvilke finansierings- og subsidieregeler, der bør gælde herfor. Efter udvalgets opfattelse er der væsentlige ulemper ved de gældende ejerformer, jfr. kap. VIII. A. Ejere af kap. Il-huse er således i næsten alle henseender stillet som lejere, idet såvel ejernes forpligtelser som rettigheder stort set svarer til lejernes. Ejerformen bliver herved uden reelt indhold. Kap. IV-ejerformen stiller på den anden side så store økonomiske krav til låntageren, at ordningen kun har interesse for den relativt velstående del af befolkningen.

Da det er et politiske spørgsmål, hvilken ejerform man skal vælge i et fremtidig boligstøtte system, og da der foreligger en lang række kompromismuligheder mellem kap. II- og kap. IV-formen, har udvalget fundet det nødvendigt med en politisk prioritering af de modstridende målsætninger for ydelse af støtte til ejerboliger, og udvalget har ikke søgt at fremsætte et konkret forslag.

I den gældende støtteordning udgør støtten samme andel af kostlejen uanset byggeriets opførelsestidspunkt, og da byggeomkostningerne er fordoblet i løbet af de sidste 10 år, indebærer dette, at man har langt større forskelle mellem huslejen i ældre og nyere byggeri, end kvalitetsforskellene begrunder. Dette er uheldigt ikke alene udfra retfærdighedsbetragtninger, men også udfra ønsket om stor mobilitet, d. v. s. gode muligheder for tilpasning mellem boligønsker og -behov og faktisk boligforbrug.

Udvalget foreslår derfor, at det fremtidige generelle støttesystem i udlejningsbyggeriet udformes, så der er mulighed for regulering og justering såvel af det almindelige støtteniveau som af den støtte, der ydes til de enkelte konkrete byggerier, således at man i videst muligt omfang undgår utilsigtede ændringer i forholdet mellem indkomster og boligudgifter og huslejeforskelle, der ikke er begrundet i forskelle i boligernes kvalitet, jfr. kap. V og IX i betænkningens 2. del, der omhandler problemerne omkring regulering af den generelle støtte henholdsvis i udlejningsbyggeri og de allerede opførte privatejede boliger.

Udvalget finder endvidere, at der i den gældende støtteordning savnes regler, hvorefter støtten reduceres i tilfælde, hvor en familie bor i en bolig, der er større, end det må anses for rimeligt under hensyn til familiens størrelse. Sådanne regler findes i den danske boligsikringsordning, og behovet må antages at være mindst lige så stort i Grønland, hvor høje byggeomkostninger og mange overbefolkede boliger gør god tilpasning mellem boligstørrelse og husstandsstørrelse særdeles vigtig. Der er i kap. III i betænkningens 2. del fremsat forslag vedrørende udformningen af regler om nedsættelsen af boligstøtte ved overforbrug af boligareal.

2. DEL

Udvalgets overvejelser og forslag vedrørende statsstøtte og huslejeberegning

KAPITEL I

Mulighederne for indførelse af indlægtsbestemte boligtilskud

Udvalget er bl. a. i kommissoriet blevet pålagt at undersøge mulighederne for at ændre statens støtte til nedbringelse af den grønlandske befolknings boligudgifter, herunder bl. a. mulighederne for at anvende principperne i den danske boligsikringsordning i Grønland, eventuelt kombineret med mere generelle støtteformer. I det følgende bliver redegjort for de overvejelser, udvalget har foretaget vedrørende mulighederne for at indføre indtægtsbestemte boligtilskud i Grønland.

Et karakteristisk træk ved den nugældende grønlandske boligstøtteordning er, at subsidierne ydes uafhængigt af beboernes indkomstforhold. En undtagelse herfra er alene den ordning, der med finansudvalgets tilslutning blev gennemført i 1966, hvorefter der inden for et rammebeløb, der for tiden udgør 1 pct. af de samlede subsidier, kan ydes skønsmæssigt fastsatte huslejetilskud til mindrebemidlede i etage- og rækkehuse.

I modsætning hertil kan den danske boligstøtte, som nævnt i 1. del, kap. III, karakteriseres som et blandet system. Der ydes dels en generel støtte til byggeforetagendet uafhængigt af beboernes indkomstforhold (rentesikring), dels en individuel støtte (boligsikring), hvis ydelse er afhængig af den enkelte lejers forhold. Den individuelle støtte fastsættes imidlertid ikke efter et skøn, men udmåles efter faste regler, og således at støtten gradueres efter husstandsindkomst, husstandsstørrelse og huslejens størrelse. Når lovgivningens betingelser er opfyldt, har den tilskudssøgende krav på en støtte af den størrelse, som reglerne angiver.

Ved indførelsen af den grønlandske ordning med et rådighedsbeløb til huslejetilskud for mindrebemidlede blev det fremhævet, at ordningen kun skulle gælde, indtil en videregående indkomstbestemt subsidieordning kunne gennemføres. Ønsket om i højere grad end efter den nugældende ordning at koncentrere boligstøtten om de beboere, der på grund af deres økonomiske og familiemæssige stilling har særligt behov herfor, har også fundet udtryk i udvalgets kommissorium, der pålægger udvalget at overveje mulighederne for at anvende principperne i den danske boligsikringsordning i Grønland, eventuelt kombineret med mere generelle støtteformer. Som det vil fremgå af udvalgets forslag, bør der også i Grønland arbejdes med en kombination af generelle og individuelle støtteformer. Som forudsætning for disse overvejelser omtales imidlertid først mulighederne for at indføre individuelle boligtilskud afhængig af husstandsindkomsten, udmålt efter faste kriterier som i den danske boligsikring, idet dette spørgsmål vil have væsentlig betydning for, i hvilken udstrækning der vil være behov og mulighed for at spille på de andre tænkelige støtteformer.

Et system med individuel boligstøtte ydet efter objektive kriterier har i sig selv flere fordele. Når beboernes indtægts- og familieforhold m. v. er oplyst, skal der ikke udøves noget skøn, men støttens størrelse kan direkte aflæses af tabeller. Dette vil foruden en administrativ lettelse give sikkerhed for en ensartet praksis og dermed i princippet sikre en større social retfærdighed. Endelig vil et system, hvorefter tilskudssøgende på forhånd kan få præcis oplysning om den støtte, de vil få, hvis de flytter til en anden bolig, kunne være vejledende ved overvejelser om ændringer i boligforholdene og dermed også have mulighed for at påvirke de pågældende til at skaffe sig de boligforhold, som reglerne tilsigter at fremme. Set i dette perspektiv kan faste regler lettere end skønsmæssigt fastsatte ydelser virke som et boligpolitisk middel og ikke blot som en hjælp i en akut økonomisk nødsituation.

Hvad enten støtten ydes efter faste regler eller efter et skøn, må dens udmåling baseres på oplysninger om modtagerens indkomstfor-

hold. Jo større usikkerhed, disse oplysninger er behæftet med, desto større betænkelighed må der imidlertid være ved at basere støtten på faste regler og ved at knytte et hertil svarende retskrav på støtten til indkomtsoplysningerne. Den danske boligsikring bygger på de til skattemyndighederne givne oplysninger om indkomstforholdene og forudsætter altså ikke nogen selvstændig stillingtagen til dette spørgsmål fra de myndigheders side, der administrerer boligsikringen. Som følge af, at der endnu ikke er indført direkte skat i Grønland, har myndighederne her ikke nogen tilsvarende viden om de grønlandske husstandes indtægter.

Det er imidlertid planlagt at gennemføre en indkomstbeskatning i Grønland fra 1975. Ifølge det foreliggende lovforslag skal personfradragene fastsættes inden for en ramme på 12.000-24.000 kr. efter kommunalbestyrelsernes nærmere bestemmelse. Der skal endvidere fastsættes en »selvangivelsesgrænse« (under personfradraget), sådan at kun folk, der har indkomster over denne grænse, skal aflevere selvangivelse til skattemyndighederne. Der bliver efter lovforslaget tale om sambeskatning af ægtefæller, dog således at ægtepar får 1½ personfradrag.

Baggrunden for, at kun folk over en vis indkomst skal indgive selvangivelse, er, at det i starten vil være meget belastende for en nyetableret skatteadministration at skulle behandle selvangivelser for alle indkomstmodtagere.

Antallet af selvangivelser vil afhænge af, hvor stort personfradraget bliver. Det er i bemærkningerne til lovforslaget anslået, at antallet af skatteydere ved et personfradrag på 24.000 kr. vil blive godt 5.100, hvoraf ca. 750 vil være hjemmehørende, medens der ved et personfradrag på 12.000 kr. vil blive tale om godt 10.100 skatteydere, hvoraf ca. 5.500 vil være hjemmehørende. Disse skøn er foretaget på grundlag af forholdene i 1969, og i 1975 vil tallene være større som følge af væksten i antallet af indkomstmodtagere og i indkomsterne. Det må imidlertid antages, at der selv med et personfradrag på 12.000 kr. kun vil blive foretaget indkomstopgørelser for 50-60 pct. af indkomstmodtagerne, men dette skøn må efter sagens natur være løseligt. De personer, der vil falde uden for skattesystemet, vil bl. a. være en del af fisker- og f anger befolkningen og mindre erhvervsdrivende, hvis nettoindkomster er vanskelige at opgøre. Dertil kommer visse grupper af lønmodtagere, der ofte vil have haft beskæftigelse hos flere arbejdsgivere. Der vil således også efter gennemførelse af det påtænkte skattesystem mangle oplysninger om de grupper af befolkningen, der har lave indkomster, og det er netop disse grupper, der ved ydelse af boligstøtte har særlig interesse.

Om man bør gå over til anvendelse af indtægtsbestemte boligtilskud må bl. a. afhænge af, hvor store omkostninger til administration man vil være rede til at ofre på at gennemføre en sådan ordning. Når man imidlertid som nævnt af administrative grunde er veget tilbage for at indkomstansætte alle i forbindelse med beskatningen, må de samme betænkeligheder gøre sig gældende i forbindelse med overvejelser om at indføre indkomstbestemte boligsubsidier. Dette spørgsmål blev drøftet på et kæmnermøde i Godthåb i oktober 1970, og resultatet blev, at man ikke fandt det muligt på indeværende tidspunkt at differentiere boligstøtten efter husstandsindkomst under hensyn til usikkerheden i indtægtsskønnet og de administrative problemer. Man mente, at en sådan ordning måtte vente, til man gennem skattevæsenet kunne få de fornødne indkomstoplysninger. Lignende betænkeligheder er på møder i udvalget blevet udtrykt af den daværende arbejds- og socialdirektør, som navnlig pegede på problemerne med opgørelse af indkomsten i de tilfælde, hvor den hovedsagelig forekom som naturalieindkomst. Det er desuden over for udvalget oplyst, at man ved en revision af aldersrenteordningen måtte opgive at basere renten på indtægtsforholdene. Der indførtes i stedet et grundbeløb kombineret med individuelle tilskud, der fastsættes skønsmæssigt.

Vanskeligheden ved at indføre indtægtsbestemte boligtilskud knytter sig i øvrigt ikke alene til den indtægtsopgørelse, der skal bruges ved tilskuddets beregning for den kommende periode, men nok så meget til den nødvendige efterfølgende regulering, dersom årsindkomsten blev anderledes end ventet. I Danmark volder administrationen af boligsikringen ikke store besværligheder med hensyn til den forskudsmæssige indtægtsopgørelse for det kommende år, men såfremt indkomsten senere ændres, skal der foretages en regulering af boligsikringsydelsen, og endelig skal der efter et års forløb foretages en opgørelse med eventuel tilbagebetaling, hvilket er forbundet med både administrative og sociale problemer. Ved ændring af boligsikringsloven har man dog søgt at forenkle dette problem.

Udvalget har overvejet, om man kunne gennemføre et system med faste regler for støtten, men noget grovere udformet end det danske, ved at anvende større indtægtsintervaller ved udmåling af støtten. Udvalget mener imidlertid ikke at kunne anbefale en sådan løsning, idet den vil medføre store udslag i støtten ved overskridelse af de valgte indtægtsgrænser eller forudsætte, at der alligevel udøves individuelle skøn for at udjævne overgangene mellem grænserne, hvorved ideen om et regelbundet system falder bort.

Udvalget har også overvejet, om det på grundlag af oplysninger fra skattevæsenet om indkomsterne vil være muligt fra en vis indkomstgrænse at aftrappe boligsubsidierne, så man undgår at yde større boligsubsidier til de højere indkomstgrupper end rimeligt. Man kunne på denne måde opnå en besparelse eller få flere midler til rådighed for boligsubsidier til andre husstande. En sådan fremgangsmåde vil imidlertid ikke altid føre til retfærdige resultater. Som nævnt udmåles boligsikringen i Danmark efter *husstandsindkomsten.* I de husstande, hvor andre end ægtefællerne har indkomster, vil man kun gennem beskatningen få oplysning om den fulde husstandsindkomst, dersom alle beboere har indgivet selvangivelse. Foretages der en aftrapning af boligsubsidierne for sådanne husstande, vil de blive udsat for en forskelsbehandling i forhold til husstande med samme faktiske indkomst, men hvor kun en del af indkomsten foreligger oplyst, fordi der er husstandsmedlemmer med indkomster under selvangivelsesgrænsen. Dette vil ret ofte være tilfældet i Grønland med forholdsvis mange store husstande.

Efter det foranstående mener udvalget ikke på nuværende tidspunkt at kunne anbefale, at der indføres en indtægtsbestemt støtteordning svarende til den danske boligsikring. Ønsket om at lade en større del af boligstøtten bero på den enkelte beboers indkomst- og familieforhold vil imidlertid kunne imødekommes, dels ved at udbygge boligbørnetilskuddene, som foreslået nedenfor i kapitel VI, dels ved at lægge større vægt på rådighedsbeløbene, som beskrevet i kapitel VII. Udvalget skal endvidere pege på den mulighed, at en del af den generelle støtte gives en midlertidig karakter, således at den senere kan konverteres til en individuel støtte, når grundlaget herfor er til stede. Herved vil muligheden for en yderligere ændret vægtfordeling mellem generel og individuel støtte, end den af udvalget nedenfor foreslåede, kunne holdes åben. Udvalget skal herved henvise til, at den påtænkte indkomstskat i Grønland med tiden må forventes udbygget, således at selvangivelsespligten udvides til at omfatte samtlige indkomsttagere. Det må antages, at der i hvert fald på dette tidspunkt vil være mulighed for at indføre indtægtsbestemte boligtilskud svarende til principperne i den danske boligsikringsordning.

Udvalget skal endelig pege på, at nogle af de fordele, der som foran nævnt er forbundet med indtægtsbestemte boligtilskud efter fastlagte regler, også til en vis grad vil kunne søges opnået ved støtteformer, hvor støttens størrelse fastsættes i de enkelte tilfælde. Der vil - som beskrevet nedenfor i kapitel VII - være mulighed for at få udarbejdet visse vejledende retningslinier, som dels kan lette administrationen og understøtte tendensen til en mere ensartet praksis, dels sammen med en øget oplysnings- og rådgivningsvirksomhed kan vejlede og påvirke beboerne til at skaffe sig de boligforhold, som støttereglerne har til formål at fremme.

KAPITEL II

Den generelle støtte

A. Kriterier for beregning af den generelle støttes størrelse

Formålet med den generelle støtte er at gøre det muligt for et ægtepar uden børn med normale indkomster at få en rimelig bolig for en rimelig del af indkomsten, idet den specielle yderligere støtte, der er behov for, når der er børn, bør ydes gennem børnetilskud.

Tilskuddets størrelse afhænger således af en vurdering af

1) hvilken indkomst, der skal benyttes som grundlag,
2) hvilken huslejerelation, man vil fastsætte for denne indkomst,
3) hvilket boligforbrug, der anses for passende til et ægtepar uden børn.

Til brug for den politiske stillingtagen til den generelle støttes størrelse vil disse faktorer blive behandlet nedenfor.

1. Indkomstgrundlaget

Af 1. del, kapitel I C, om indkomstforholdene i Grønland fremgår det, at den gennemsnitlige husstandsindkomst i 1971 kan anslås til ca. 35.000 kr.

Forbrugsundersøgelsen viste, at indkomstfordelingen blandt lønmodtagerhusstande var således, at ca. halvdelen havde en indkomst over gennemsnittet, halvdelen en indkomst under. Denne indkomstfordeling eksisterer formentlig stadig blandt lønmodtagere. Tager man imidlertid fiskere og fangere og andre selvstændige i betragtning er indkomstfordelingen sandsynligvis skæv, således at mere end halvdelen af samtlige grønlandske husstande har en indkomst, der er lavere end gennemsnittet.

Det vil efter udvalgets opfattelse være hensigtsmæssigt at fastlægge den generelle støtte på grundlag af et indkomstniveau, der ligger under gennemsnittet, selvom dette medfører, at de, der ligger over gennemsnitsindkomsten, får større støtte, ligesom dette vil være tilfældet for husstande med mere end 2 personer. Udmåler man nemlig den generelle støtte på grundlag af gennemsnitsindkomsten, vil man være tvunget til at lægge relativt stor vægt på individuelle tilskud fra rådighedsbeløbet med de administrative vanskeligheder, der råder under de nuværende forhold. Det må i den forbindelse tages i betragtning, at indkomsterne blandt de boligsøgende som foran nævnt gennemgående er væsentligt lavere end gennemsnittet. For anvendelsen af en lavere indkomst end gennemsnittet taler yderligere, at den gennemsnitlige husstand består af mere end 2 voksne, hvorfor der i mange af husstandene vil være mere end 2 indkomsttagere. Fastsætter man den generelle støtte ud fra husstandsindkomster med mere end 2 indkomsttagere, vil man da i mange tilfælde yde for lidt støtte til et ægtepar. Udviklingen i Grønland går i øvrigt i retning af faldende husstandsstørrelse, det vil sige, at husstande bestående af 2 voksne bliver mere almindelige.

Disse forhold synes at indicere, at indkomstgrundlaget bør ligge under gennemsnitsindkomsten. En præcis angivelse af, hvilken indkomst man bør anvende, er vanskelig, men udvalget har ment, at man med rimelighed kan lægge en indkomst på 30.000 kr. til grund.

2. Huslejerelationen

Der findes ingen klar politisk tilkendegivelse af, hvad der må anses for en rimelig relation mellem husleje og indkomst. Huslejerelationen er i det følgende søgt belyst gennem de danske boligsikringsregler, der må antages at give en vis vejledning.

For at kunne anvende de danske regler som vejledning må man bl. a. tage hensyn til eventuelle forskelligheder i leveomkostningerne og

Tabel 10. Forholdet mellem husleje og indkomst efter ydelse af boligsikring efter danske regler: Ægtepar uden børn. Indkomsten tjenes af den ene ægtefælle.

Husleje	Nominel indkomst 26.300 kr Skattepligtig indkomst 24.000 - Disponibel indkomst ca. 20.000 -			Nominel indkomst 33.300 kr. Skattepligtig indkomst 31.000 - Disponibel indkomst ca. 24.500 -			Nominel indkomst 44.300 kr. Skattepligtig indkomst 42.000 - Disponibel indkomst ca. 30.000 -			Nominel indkomst 56.300 kr. Skattepligtig indkomst 54.000 - Disponibel indkomst ca. 35.000 -		
	Husleje ÷ boligsikring	I forhold til:		Husleje ÷ boligsikring	I forhold til:		Husleje ÷ boligsikring	I forhold til:		Husleje ÷ boligsikring	I forhold til:	
		Nominel indkomst	Disponibel indkomst		Nominel indkomst	Disponibel indkomst		Nominel indkomst	Disponibel indkomst		Nominel indkomst	Disponibel indkomst
kr.	kr.	pct.	pct.	kr.	pct.	pct.	kr.	pct.	pct.	kr.	pct.	pct.
3.000	3.000	11	15	3.000	9	12	3.000	7	10	3.000	6	8
4.000	4.000	15	20	4.000	12	16	4.000	9	13	4.000	7	11
5.000	4.220	16	21	5.000	15	20	5.000	11	17	5.000	9	14
6.000	5.040	19	25	6.000	18	24	6.000	14	20	6.000	11	17
7.000	5.860	22	29	6.280	19	26	7.000	16	23	7.000	13	20
8.000	6.740	26	33	7.280	22	30	8.000	18	27	8.000	15	23
9.000	7.020	27	35	7.620	23	31	8.700	20	29	9.000	17	26
10.000	7.800	30	39	8.500	26	35	9.100	21	30	10.000	19	29
12.000	9.360	36	47	10.200	31	42	10.920	25	36	12.000	22	34
15.000	11.700	44	58	12.720	38	52	13.620	31	45	14.520	26	41
20.000	15.600	59	78	17.000	51	69	18.200	41	61	19.400	34	55

til, at der ikke betales indkomstskatter i Grønland. Udvalget har forudsat, at leveomkostningerne (ekskl boligudgiften) er nogenlunde ens i Danmark og Grønland, i hvert fald når grønlandske produkter har en stor vægt i forbruget.

I Danmark udmåles boligsikringen som nævnt i forhold til den skattepligtige indkomst. For at gøre indkomsterne (betalingsevnen) sammenlignelige har man i det følgende foretaget beregninger over huslejerelationerne i Danmark på grundlag af de disponible indkomster, d. v. s. indkomst – direkte skatter.

Det grønlandske skattesystem er endnu ikke endeligt vedtaget, men forudsætter man, at skatteprocenten ansættes til 20 og personfradraget til 15.000 kr., vil skatten udgøre ca. 300 kr. for en indkomst på 30.000 kr. erhvervet af et ægtepar med 1½ standardfradrag, 6000 kr. Da der bliver tale om lave skatter, og da indkomsterne må antages at stige mere end kost lejen i nybyggeriet, har man valgt at se bort fra, at der indføres skat i Grønland i de følgende beregninger.

En disponibel indkomst i Danmark på 30.000 kr. svarer til en nominel indkomst på godt 44.000 kr. (forudsat de i 1971 gældende satser for beskatning til staten og en kommunal beskatning på 18 pct.). Endvidere er det forudsat, at indkomsten erhverves af ét husstandsmedlem. Den skattepligtige indkomst er på ca. 42.000 kr.

En husstand uden børn kan, hvis den skattepligtige indkomst er på 42.000 kr., ikke få boligsikring, med mindre huslejen overstiger 8.600 kr. (det såkaldte grænsebeløb). Ved den indkomst bliver huslejerelationen altså 29 pct. i forhold til den disponible indkomst på ca. 30.000 kr. Hvis huslejen overstiger 8.600 kr., bliver huslejerelationen efter de danske regler højere, idet man selv skal betale mindst 25 pct. af det overskydende beløb.

For nærmere at belyse huslejerelationens størrelse efter de danske regler er der i tabel 10 beregnet huslejerelationer for forskellige huslejer og indkomster. Beregningerne gælder for ægtepar uden boligsikringsberettigede børn. Oversigten viser nominel indtægt, skattepligtig indtægt samt disponibel indtægt. Efter at boligsikringen er fratrukket, varierer huslejens andel af en disponibel indkomst på 30.000 kr., mellem 10 og 61 pct. Dersom varmeudgiften, der er en lige så nødvendig udgift som boligudgiftens øvrige bestanddele, medtages, bliver relationerne noget større. Der gives efter den danske boligsikringsordning ikke tilskud til nedsættelse af varmeudgiften.

Tabellen illustrerer, at det ikke entydigt kan udledes af boligsikringsreglerne, hvad man vil betragte som en rimelig huslejerelation, og udvalget har derfor set det som sin opgave at beregne den generelle støttes omfang ved alternative huslejerelationer. Varmeudgiften er i disse regneeksempler tillagt huslejen, jfr. B.

Beregningerne er foretaget for huslejerelationer på 18,3, 25 og 30 pct.

Undergrænsen på 18,3 pct. svarer til, hvad der efter gældende regler betales i nybyggeri i Grønland for et boligforbrug, der anses for passende for ægtepar uden børn, jfr. side 60. At der ikke er foretaget beregninger for lavere huslejerelationer skyldes, at en eventuel forøgelse af statens udgifter til boligstøtte efter udvalgets opfattelse i givet fald bør anvendes til forhøjelse af de individuelle ydelser, herunder børnetilskud.

Som øvre grænse for huslejerelationen har udvalget til illustration valgt en relation på 30 pct. Anvender man en høj huslejerelation, bliver den generelle støtte lavere, hvorfor de samme problemer opstår, som hvis man fastsætter støtten efter et højt indkomstniveau, idet der nemlig til et større antal beboere nødvendigvis må ydes særligt store individuelle tilskud med de deraf følgende komplikationer, jfr. under 1. Som en mellemting mellem disse grænser har udvalget beregnet den generelle støtte under forudsætning af en huslejerelation på omkring 25 pct.

3. Boligforbrug

I 1. del, kapitel I. A., er redegjort for de politiske målsætninger for boligernes gennemsnitlige størrelse samt lejlighedsfrekvenserne (1 bolig pr. ægtepar, ½ pr forhen gift og ¼ pr. ugift over 20 år). Det fremgår, at gennemsnitsstørrelsen pr. lejlighed skal være 72 m^2. Den gennemsnitlige husstandsstørrelse er i dag ca. 5 (ligeligt fordelt mellem børn og voksne), og sættes børn til ½ forbrugsenhed, svarer det til ca. 19 m^2 pr. forbrugsenhed. For et ægtepar uden børn skulle der således kunne stilles en bolig på ca. 40 m^2 til rådighed.

Ifølge perspektivplanen for Grønland **1971**—85 er målsætningen for lejlighedsfrekvenserne i 1985 ændret således, at der i boligmassen skal være selvstændige lejligheder eller klubværelser til hveranden ugift over 20 år. Den gennemsnit-

lige husstandsstørrelse er i planen beregnet at ville falde gennem perioden som følge af det faldende fødselstal, således at den i 1980 vil være ca. 4 og i 1985, ca. 3,5, forudsat lejlighedsfrekvenserne opnås. Går man ud fra en gennemsnitlig husstandsstørrelse på 4 (svarende til 1980-gennemsnittet), ligeligt fordelt på voksne og børn, og forudsættes den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse uændret til 72 m^2, får man et boligforbrug på 48 m^2 for et ægtepar uden børn.

Udvalget er gået ud fra, at et ægtepar uden børn bør have mulighed for at leje en lejlighed med 2 rum. De gængse lejlighedstyper i etagebyggeriet i dag er 1-værelses boliger på 44 m^2 og 1½ eller 2-værelses på 57 m^2. For så vidt man ikke i de kommende år udvikler mindre 2-rums boliger for enlige ægtepar, vil man, hvis den generelle støtte fastlægges alene ud fra de nuværende målsætninger om kvadratmeterstørrelser, følgelig ikke kunne ramme gennemsnittet nøjagtigt, hvis man søger en 2-rums bolig. De ovenfor anførte beregninger over boligstørrelse er imidlertid alene foretaget som en gennemsnitsbetragtning, der kan give en vis vejledning for, hvilken størrelsesorden et rimeligt boligforbrug bør have, men de kan ikke forventes at svare helt præcist til de faktiske forhold. Udvalget har under hensyn til de anførte bemærkninger ment, at fastlæggelsen af den generelle støtte bør ske ud fra en lejlighedsstørrelse på 50 m^2 som et efter udvalgets opfattelse acceptabelt kompromis mellem den beregnede og faktisk forekommende lejlighedsstørrelse. Familierne må således vælge, om de vil tage en lidt større lejlighed og betale mere eller vælge en mindre og betale mindre.

For enfamiliehusenes vedkommende er der i dag flere hustyper, der tilfredsstiller de opstillede målsætninger. På ca. 40 m^2 findes to typer, der begge har 2 værelser, på ca. 50 m^2 findes ligeledes to typer med 2 å 3 værelser.

B. Beregning af det generelle tilskuds størrelse

På grundlag af de i foregående afsnit valgte kriterier er det generelle tilskud herefter beregnet i tabel 11 på grundlag af en kostleje (incl. varme) for 50 m^2 i nybyggeri. I prisniveau oktober 1971 er kostlejen opgjort til 21.420 kr. årligt, hvoraf kapitaludgiften udgør 17.720 kr., drift og vedligeholdelse 2.700 kr. (incl. administration 200 kr.) samt varme 1.000 kr.

Tabel 11. Beregning af det generelle tilskud på grundlag af valgte forudsætninger.

	Huslejerelationen		
	18,3 pct.	25 pct.	30 pct.
Kostleje (50 m²)	21.420 kr.	21.420 kr.	21.420 kr.
-r- husstandens betaling	5.500 kr.	7.500 kr.	9.000 kr.
Generelt tilskud	15.920 kr.	13.920 kr.	12.420 kr.
i pct	74,31)	65,0	58,0
pr. m^2, kr.	318	278	248

1) I 1. del, kap. II. B, er det generelle tilskud opgjort til 77,8 pct., men i ovenstående beregning er varmeudgiften medtaget, hvilket forklarer forskellen.

Kostlejen er beregnet under forudsætning af en rente på 11 pct. og en afdragstid på 60 år. Falder renten til 10 pct., bliver det generelle tilskud i de 3 eksempler 2-3 procentenheder lavere, men sættes afdragstiden i stedet til f. eks. 33 år, bliver tilskudsprocenten 0,5-1 pct. større.

Finder man, at husstande med en indkomst på 30.000 kr. kan og bør betale ¼ af indkomsten i husleje, reduceres det generelle tilskud fra det nuværende på knap 75 pct. til 65 pct., hvilket i givet fald vil medføre huslejeforhøjelser på 36 pct. Dersom husstandene skal betale 30 pct. af indkomsten, falder det generelle tilskud til 58 pct., og huslejeforhøjelsen bliver på 64 pct.

Den tilskudsprocent, der vælges, må efter udvalgets opfattelse ydes til alle udlejningsboliger, også uanset om kostlejen er mindre end i nybyggeriet. Man kan ganske vist hævde, at familier, der bor i billigere boliger, skulle kunne klare huslejen med et mindre tilskud. Dersom udvalgets forslag i kap. V om en udligning af huslejeniveauerne i ældre og nyt byggeri gennemføres, vil forskelle i huslejen imidlertid alene give udtryk for kvalitetsforskelle, og varieres det generelle tilskud efter boligudgiften, vil man få en huslejestruktur, der er i strid med princippet om, at boligernes pris skal variere efter kvalitet.

Med hensyn til hvilken generel tilskudsprocent, der bør anvendes til nedsættelse af boligudgiften i enfamiliehuse, har udvalget som nævnt i 1. del, kap. V, ikke ment at kunne fremkomme med konkrete forslag herom, idet dette spørgsmål hænger nøje sammen med,

hvilken ejerform der er et politisk ønske om at gennemføre, jfr. i øvrigt kap. **VIII,** hvor problemerne omkring etablering af en ny ejerform er behandlet.

Tilbage står herefter, under hvilken form den generelle støtte bør ydes.

C. Den generelle støttes form

Ved udformningen af den generelle støtte bør det som tidligere nævnt tilstræbes, at det nuværende system forenkles ved, at tilskud, der tjener samme formål, samles i eet generelt tilskud.

Af de forskellige former for generelle tilskud, jfr. 1. del, kap. II. A., bør rabatten for meromkostninger ved anvendelse af udsendt arbejdskraft på grund af sit særlige formål dog ikke indregnes i et samlet generelt tilskud. Formålet med rabatten er at hindre udsving i lejen som følge af, at der ved en del af boligbyggeriet anvendes udsendt arbejdskraft, idet det fra lejerens eller låntagerens synspunkt må være ret tilfældigt, hvordan denne arbejdskraft fordeles i den samlede bygge- og anlægsvirksomhed. Skulle rabatten indregnes i et enkelt generelt tilskud, måtte det være med et gennemsnit for den prisreduktion, rabatten medfører, og man ville i så fald ikke fjerne de nævnte udsving i boligudgiften. Rabattens betydning i forhold til de samlede nyinvesteringer i boliger vil i øvrigt fortsat være aftagende, efterhånden som den lokale arbejdsstyrkes andel vokser. Mod at opretholde adgangen til at yde den nævnte rabat kan indvendes, at man derved mister et økonomisk incitament til ombytning af udsendt arbejdskraft med grønlandsk. Dette mål kan imidlertid nås ved hjælp af andre midler. GTO har således fået politisk tilslutning til ved fordeling af bygge- og anlægsopgaverne at tage hensyn til, om entreprenørerne anvender grønlandsk arbejdskraft. Rabatten bør derfor efter udvalgets opfattelse fortsat ydes som et rærligt tilskud af en bevilling på finansloven. På den pågældende konto afholdes imidlertid i dag tillige rabatter på byggeri udført for private velgørende institutioner, og udvalget skal anbefale, at rabatten vedrørende boliger udskilles til en særlig konto på finansloven, så man umiddelbart kan få overblik over tilskuddet til boligbyggeri.

Derimod bør engangstilskuddet til projektering, tilsyn m. v. af boligbyggeriet ophæves, idet det ikke har nogen mening at yde tilskud til netop denne art af udgifter. I stedet bør engangsstøtten indgå i beregningen af driftsstøtten, hvilket udover at skabe overblik over den samlede støtte til boligbyggeri også indebærer andre fordele.

En generel støtte må principielt være af midlertidig karakter, forstået på den måde, at støtten kun bør ydes så længe og i det omfang, kostlejen i det pågældende byggeri overstiger, hvad folk med almindelige indkomster med rimelighed kan betale. Der bør derfor ved støttens udformning lægges vægt på, at støtten i det enkelte byggeri ikke fastlåses, som f. eks. ved ydelse af engangsstøtte i form af tilskud til dækning af byggeriets opførelsesudgifter, men at den ydes som en løbende driftsstøtte, hvis årlige størrelse kan reguleres under hensyn til indkomst- og prisudvikling. Udover at opretholde rimelige huslejerelationer vil en sådan regulering af støtten også kunne tjene til at hindre dannelsen af lejeforskelle mellem nyt og ældre byggeri, der ikke modsvares af kvalitetsforskelle.

Den nærmere udformning af en sådan regulerbar driftsstøtte er især afhængig af, i hvilken grad støtten skal variere med udgifterne i den konkrete ejendom, herunder byggemodningsudgifter.

I forlængelse af den huslejerelationsbetragtning, der er anlagt for ydelse af statsstøtte, ville det være nærliggende gennem støtten helt at udjævne udgiftsforskelle de enkelte byggerier imellem. Man kunne f. eks. fastsætte lejen til et bestemt beløb pr. m^2 etageareal, således at støttebeløbet fremkommer som differencen mellem den fastsatte leje og det konkrete byggeris driftsudgifter. En støtte, hvorved alle udgifter, der ligger ud over det til grund for støtten liggende niveau, dækkes fuldt ud, kan imidlertid virke uheldigt i retning af at svække motiveringen for at bygge og drive udlejningsvirksomheden så økonomisk rationelt som muligt. Det forekommer endvidere mindre rimeligt, at kvalitetsforskelle slet ikke kommer til udtryk i boligudgifterne.

Som et andet udgangspunkt kan tænkes, at støtten fastsættes uafhængigt af udgifterne i det konkrete byggeri og f. eks. ydes i form af et bestemt årligt tilskud pr. m^2 etageareal. Denne form tilskynder i høj grad til påpasselighed over for byggeudgifternes størrelse, da udgifter ud over det normale fuldt ud skal betales af lejerne. Virkningen heraf kan imidlertid i stedet for en fornuftig økonomisering blive en sænk-

ning af byggeriets standard og udstyr. Metoden er næppe heller anvendelig som eneste støtteform, medmindre man kan forudsætte et stabilt renteniveau, idet rentesvingninger vil slå fuldt ud igennem på lejen.

En rimelig balance mellem udjævningshensynet og økonomiseringshensynet kan efter udvalgets opfattelse opnås ved at beregne støtten som en andel af udgifterne i det konkrete byggeri, således som det i vid udstrækning er tilfældet i dag.

Det nuværende driftsunderskud på udlejningsejendomme bør ligeledes indgå i beregningen af det generelle tilskud. Regnskaberne for udlejningsejendomme bør principielt vise balance mellem indtægter og udgifter, og regnskaberne bør så vidt muligt omfatte samtlige udgifter, d. v. s. også udgifterne til ejendommenes administration, der efter den nuværende ordning afholdes på kæmnerkontorernes konti. At ejendommene bør have en selvbærende økonomi, er også begrundet med, at man i modsat fald ikke kan forvente, at der vil være et tilstrækkelig forsvarligt grundlag for dannelse af almennyttige boligselskaber. Dertil kommer, at motivet til en økonomisering ved ejendommens drift vil blive fremmet, når der kommer en sammenhæng mellem lejen og ejendommens udgifter.

De enkelte byggeriers opførelsesudgift er imidlertid i vidt omfang bestemt af, hvor det pågældende byggeri opføres, idet byggemodningsudgifterne varierer stærkt fra bysamfund til bysamfund, ligesom der kan være variationer i disse udgifter inden for det enkelte bysamfund. I visse byer er så godt som alle forholdsvis let tilgængelige byggegrunde bebygget, medens der i andre er tilstrækkeligt med sådanne. Afgørelsen af, om et byggeri skal placeres i den ene eller den anden by, er ikke bestemt af byggemodningsudgifternes højde, men må ses som led i den grønlandske lokaliseringspolitik, der har det hovedsigte at udbygge de bysamfund, hvor der er et rimeligt erhvervsgrundlag. Inden for det enkelte bysamfund kan byggemodningsudgifterne ligeledes variere kraftigt. Omkostningernes højde afhænger af byggegrundenes beskaffenhed. Ligger en konkret byggegrund således i et stærkt skrånende område, eller kræver byggeriet udfyldning af store ujævnheder i terrænet, vil byggemodningsomkostningerne være højere end på en plan, lettere tilgængelig byggegrund. Disse forskelle i byggemodningsomkostningerne vil betyde, at i øvrigt ens byggerier vil få forskellig opførelsesudgift og derfor forskellig leje.

Da lejerne i en boligblok ikke har nogen væsentlig indflydelse på blokkens placering, har udvalget; overvejet, hvorledes disse forskelle i byggemodningsudgifter kan neutraliseres. Dette kunne opnås ved, at staten overtog udgifterne til ekstraordinære høje byggemodningsudgifter, som kunne bestemmes som udgifter, der oversteg f. eks. gennemsnittet pr. m^2 etageareal. Udvalget har imidlertid ikke ment at kunne anbefale en sådan fremgangsmåde, som vil gøre subsidiesystemet mere uoverskueligt, ligesom der stadig vil kunne eksistere forskelle i boligudgiftens højde i forskellige byggerier af i øvrigt samme kvalitet, nemlig for den der ligger under gennemsnittet.

Udvalget har derfor ment, at et system, hvorefter samtlige byggerier pålægges en byggemodningsudgift, der svarer til gennemsnittet for disse udgifter for byggerier opført i det pågældende år, i højere grad vil opfølde de for tilskudssystemet opstillede målsætninger. Et sådant system vil ganske vist ikke tilskynde bygherren i det enkelte byggeri til økonomisering med byggemodningsudgifterne, men staten har imidlertid muligheder for, at økonomiseringshensynet tilgodeses i forbindelse med udarbejdelse af anlægsprogrammerne for de enkelte byer.

For at fremme økonomiseringen foreslås det endvidere, at den generelle støtte ydes til nedsættelse af kapitalydelsen. Dersom der vælges en huslejerelation mellem 18-25 pct., bliver det generelle tilskud på 75-65 pct. af den samlede boligudgift, og med et tilskud af denne størrelsesorden, bl. a. til nedsættelse af drifts- og vedligeholdelsesudgifterne, kan der være fare for, at interessen for en rationel drift af ejendommene svækkes. Dersom den generelle støtte ydes ved nedsættelse af kapitalydelsen, bliver fremgangsmåden, der er nærmere illustreret i tabel 12, at man fra den boligudgift, der efter den valgte huslejerelation skal betales, fratrækker normtal for de faktiske udgifter til vedligeholdelse, drift og varme, hvorved man kommer frem til, hvor meget der skal betales i form af kapitaludgifter. Sættes dette beløb i forhold til anskaffelsesudgiften, får man kapitalydelsen (i pct.). e

Den således bestemte kapitalydelse skal som antydet kun gælde i tiden lige efter byggeriets ibrugtagelse. Kapitalydelsen skal herefter justeres under hensyn til pris- og indkomstudviklin-

Tabel 12. Beregning af kapitalydelsen til nybyggeriet.

	Huslejerelation		
	18,3 pct.	25 pct.	30 pct.
Tilstræbt leje . . .	5.500 kr.	7.500 kr.	9.000 kr.
— drift og vedligeholdelse incl. administration (170 kr.).	2.670 kr.	2.670 kr.	2.670 kr.
— varme.	1,000 kr.	1.000 kr.	1.000 kr.
Til dækning af kapitaludgifter- nei)	1.830 kr.	3.830 **kr.**	**5.330 kr.**
Hertil svarende procentvis ydelse	**1,19**	2,50	3,48

[1]) Opførelsesudgiften er sat til 153.350 kr. og beregnet med fradrag af rabat for anvendelse af udsendt arbejdskraft.

gen. De samlede ydelser bliver altså formentlig væsentlig højere og støtten tilsvarende mindre, end den lave begyndelsesydelse giver indtryk af, jfr. kapitel V.

Den husleje, der skal betales, bliver herefter sammensat af følgende elementer: 1) Den stærkt reducerede kapitalydelse, der efter de valgte forudsætninger vil variere fra 1,19 pct. til 3,48 pct., 2) betaling af driftsudgifter, 3) betaling af vedligeholdelse samt 4) varmebidrag. Posterne under pkt. 2-4 skal dække de faktiske udgifter, hvorfor de kan variere fra ejendom til ejendom. Betalingen for ydelserne må ændres i takt med udviklingen i omkostningerne. Denne fremgangsmåde ved fastsættelsen af huslejen skulle fremme beboernes interesse for, at ejendommen drives på økonomisk vis.

Dersom man anlægger den betragtning, at der ikke kan være tale om afdrag, før renterne er betalt, vil der ved ydelse af en generel støtte af størrelsesordenen 65-75 pct. i realiteten ikke blive tale om afdrag. Den kapitalydelse, som ejendommen (lejerne) skal betale, kan med andre ord betragtes som rente af et lån, der ikke afdrages. Konsekvensen heraf i relation til finansloven vil blive, at den kapitalydelse, som ejendommen svarer, tages til indtægt på statens almindelige rentekonto (§ 3).

Ønskes det, at den samlede statsudgift til boligsubsidier skal fremgå af statsregnskabet, må forrentningen fastsættes i overensstemmelse med obligationsrenten, d.v.s. reguleres med jævne mellemrum, og indgå på § 3. Der må desuden oprettes en særlig konto på grønlandsministeriets budget som tilskud til nedsættelse af renten. Denne fremgangsmåde vil i forhold til den førstnævnte medføre en merindtægt på § 3 og en tilsvarende merudgift på den nævnte rentetilskudskonto. Da renteindtægterne på § 3 fra grønlandsministeriet ikke indgår i grønlandsministeriets bevillingsramme, og da der kun er tale om bogholderimæssige ændringer, forudsættes det, at denne i givet fald forhøjes tilsvarende.

D. Støtte til privat udlejningsbyggeri

Boligbyggeriet i Grønland er hidtil i alt væsentligt blevet opført af det offentlige, i langt overvejende grad af staten. I udvalgets tidligere afgivne indstilling om bl. a. administrationen af det grønlandske boligbyggeri er der stillet forslag om oprettelse af almennyttige boligselskaber, som efterhånden kan overtage en væsentlig del af boligbyggeriet i Grønland. De af udvalget foreslåede regler for boligsubsidier er udformet således, at de kan finde anvendelse på både offentligt og sociale boligbyggeri.

Det er i sig selv et politisk spørgsmål, om der bør ydes offentlig støtte til et egentligt privat udlejningsbyggeri. Som finansieringsforholdene er i Grønland for tiden – og formentlig vil være det i en årrække fremover - må det imidlertid forudses, at der næppe vil være nogen mulighed for, at private i nævneværdigt omfang kan bygge uden offentlig støtte. En sådan støtte kan være motiveret med et ønske om at åbne mulighed for et byggeri for dem, der er indstillet på og i stand til at præstere en større opsparing, end der ellers kræves. Udvalget har ikke ment at burde tage stilling til det nævnte politiske spørgsmål om en sådan støttes omfang og nærmere vilkår. Ud fra den anførte motivering: at fremme opsparingen i boligsektoren gennem denne byggeform, må det dog forudsættes, at der, ligesom det er tilfældet efter den danske boligstøttelov, stilles krav om et væsentligt større indskud fra bygherren.

Det må endvidere anses for en given forudsætning, at de offentlige myndigheder må have beføjelse til - i forbindelse med ydelse af støtte - at kontrollere huslejernes størrelse, idet denne kontrol dog, da der er tale om et forretningsmæssigt byggeri, ifølge sagens natur må give plads for en vis fortjeneste. Myndighederne må yderligere have adgang til at kontrollere

byggeprojekt og -priser, idet det næppe vil blive anset for ønskeligt at yde støtte til byggeri af en væsentlig anden standard end den, der opføres af det offentlige. I forbindelse med ydelse af støtte må myndighederne formentlig kunne stille krav med hensyn til lejlighedsfordelingen, herunder om, at en vis del af lejlighederne skal være pensionistboliger, ligesom der må kunne stilles krav om etablering af kollektive faciliteter i et rimeligt omfang.

De anførte betragtninger vedrører den generelle støtte. Herudover må der i tilslutning til denne støtteform forudsættes at være mulighed for også at yde individuelle subsidier, d. v. s. børnetilskud og tilskud fra rådighedsbeløbet.

KAPITEL III

Nedsættelse af den generelle støtte ved overforbrug af boligareal

I de danske regler om boligsikring er opstillet en regel om overforbrug af boligareal, der angiver, at for så vidt en boligs værelsesantal overstiger husstandens antal med mere end ét, nedsættes den leje, hvoraf boligsikring beregnes, i forhold til det for meget brugte areal. Bebor f. eks. 3 personer en 5-værelses lejlighed, nedsættes lejen, hvoraf boligsikring beregnes, med $^1/_5$

I 1970 var der tale om overforbrug af boligareal i Grønland i den ovenfor nævnte forstand i ca. 2,5 pct. af boligerne. Det må imidlertid forventes, at andelen vil være stigende, efterhånden som målsætningerne for den gennemsnitlige boligstørrelse realiseres ved opførelse af forholdsvis mange store lejligheder, og efterhånden som den gennemsnitlige husstandsstørrelse falder.

Tilpasning af husstandsstørrelse og boligstørrelse er for så vidt et boliganvisningsproblem, som boliganvisningsmyndighederne i forbindelse med udlejning af boligerne kan fastsætte normer for husstandens størrelse i forhold til boligstørrelse. Den typiske underbefolkningssituation er imidlertid den, at børnene i en husstand flytter hjemmefra, efterhånden som de bliver voksne, hvorefter forældrene sidder alene tilbage i en stor bolig. Herved beslaglægges en bolig, der kunne have været anvendt til en større husstand, men anvisningsmyndighederne kan ikke gribe ind.

Behovet for tilpasning af bolig- og husstandsstørrelse er forholdsvis stort i Grønland, hvor op mod 45 pct. af boligerne er overbefolkede i den forstand, at der bor mere end 2 personer pr. værelse. Dette understreger behovet for opnåelse af en rimeligere fordeling af boligerne, og at overforbrug af boligareal så vidt muligt undgås. Endvidere er der i grønland et voksende behov for værelser til enlige logerende, bl. a. fordi mange unge er henvist til at bo borte fra hjemmet i forbindelse med gennemførelse af en uddannelse.

Udvalget er af den opfattelse, at de fremtidige boligstøtteregler bør udformes på en måde, så boligtagerne får et incitament til at få en bolig, der svarer til husstandens størrelse. Dette gælder for husstande i såvel over- som underbefolkede boliger. Mens det økonomiske incitament til at flytte fra en overbefolket bolig efter udvalgets opfattelse mest hensigtsmæssigt gives gennem indskrænkninger i den individuelle støtte (børnetilskud), jfr. kap. VI, kan det økonomiske incitament til fraflytning af en for stor bolig kun gives gennem indskrænkninger af den generelle støtte.

Udvalget har taget de danske regler om underbefolkning som udtryk for den politiske målsætning herom, og man skal foreslå, at denne norm overføres til Grønland.

I henhold til de danske regler om boligsikring nedsættes tilskuddet ved, at lejen, hvoraf boligsikring beregnes, reduceres ved underbefolkning. I Grønland ydes støtten efter udvalgets forslag i form af lav kapitalydelse, hvorfor udvalget foreslår, at kapitalydelsen ved overforbrug af boligareal forhøjes. Princippet fra de danske regler, hvorefter den økonomiske sanktion svarer til graden af overbefolkning, bør overføres til Grønland, og kapitalydelsen bør forhøjes under hensyn hertil. Bebor eksempelvis en husstand på 2 personer en 5-værelses lejlighed, bør således kapitalydelsen forhøjes for $^2/_5$ af det beløb, hvoraf kapitalydelsen beregnes.

Afgørelsen af, hvor meget kapitalydelsen skal forhøjes for det for meget beslaglagte areal, beror på et skøn, men den økonomiske pression bør have et omfang, så der gives et passende incitament til, at enten boligen fraflyttes, eller underbefolkningen på anden måde bringes til ophør, jfr. nedenfor. Forhøjelsen af kapitalydelsen kan f. eks. sættes til 50 pct for

det overskydende areal, svarende til en forhøjelse af den totale boligudgift på 6-10 pct. i nybyggeriet (afhængig af underbefolkningsgraden), hvis huslejerationen sættes til 25. Boligudgiften i en 4-værelses bolig på 83 m^2 er ved en huslejerelation på 25 pct. med en kapitalydelse på 2,5 pct. normalt - d. v. s. med tilstrækkeligt antal beboere, men uden individuelle tilskud - 12.344 kr. pr. år incl. varme, men hvis boligen bebos af 2 personer, og kapitalydelsen forhøjes med 50 pct. for ¼ af arealet, er boligudgiften 13.140 kr. svarende til en forhøjelse på 7 pct. Ved højere grader af underbefolkning - f. eks. 2 personer i en 5-værelses bolig på 96 m^2 - vil forhøjelsen være 10 pct.

Da der i Grønland eksisterer et stort antal boliger med relativt begrænset areal, men stort værelsesantal, skal man foreslå, at forhøjelsen af kapitalydelsen kun skal kunne iværksættes, hvis boligen er over 60 m^2, hvilket stort set svarer til en 2-værelses lejlighed i de nye etageboliger.

For så vidt normerne for tilpasning af beboerantal og værelsesantal opfyldes ved, at der bor logerende i en bolig, bør der formentlig ikke ske forhøjelse af kapitalydelsen, idet der som ovenfor nævnt er et stort behov for værelser til enlige. Boligindehaveren vil i så fald få et incitament til at tage logerende, idet han undgår, at kapitalydelsen forhøjes for en del af boligarealet. Ganske vist beslaglægges en del af boligarealet af logerende, men boligindehaveren får kompensation herfor ved den leje, der indkommer ved udlejning af et eller flere værelser. Der bør imidlertid ikke være adgang til at opnå gevinst ved værelsesudlejning, hvorfor man skal anbefale, at den leje, der må opkræves i forbindelse med fremleje, ikke må overstige det beløb, der svarer til den leje, boligindehaveren skulle betale for det areal, der beslaglægges af den logerende med et rimeligt tillæg for elektricitet, eventuel møblering m. v.

Hvis husstandsstørrelsen ikke tilpasses boligstørrelsen ved, at der tages logerende, bør den fulde forhøjelse af kapitaludgifterne bæres af boligindehaveren. Det vil sige børnetilskud skal kun beregnes af den husleje, der svarer til det berettigede areal. Dette svarer til princippet i de danske boligsikringsregler.

KAPITEL IV

Principperne for lejefastsættelsen i statsstøttede udlejningsejendomme

Som tidligere nævnt bør lejen i de enkelte beboelsesejendomme eller boligkomplekser fastsættes således, at der opnås balance mellem indtægter og udgifter på ejendommens regnskab. På regnskabets indtægtsside skal indgå såvel nettolejen som de subsidier, der er ydet efter beboernes individuelle forhold, medens der på udgiftssiden afholdes dels udgifter til drift og vedligeholdelse, dels de kapitaludgifter, ejendommen skal svare, efter at det generelle tilskud er fratrukket. Med dette udgangspunkt skal der tages stilling til, hvordan lejen i lejligheder af varierende karakter skal fastsættes.

Der kan i et boligkompleks være tale om flere grupper af lejere, for hvilke lejen bør fastsættes efter forskellige principper. Det er således efterhånden almindeligt i Danmark, at sociale boligselskaber i nyt boligbyggeri indretter lokaler til butikker og andre erhvervsvirksomheder samt til sociale institutioner. Disse lokaler finansieres og administreres sammen med de almindelige lejligheder. I Grønland har man imidlertid endnu ikke anvendt samme fremgangsmåde, idet der ikke er opført sådanne lokaler til udleje. I de få tilfælde, hvor der i en del af en boligblok er indrettet en børneinstitution, er anlægsudgiften blevet finansieret af landsrådet på sædvanlig vis (med 30 pct. statsrefusion), og der er således tale om en form for ejerlejlighed. Butikker eller andre erhvervsvirksomheder er hidtil ikke blevet indrettet i boligblokke, selv om der efter reglerne om støtte til erhverv i Grønland kan ydes statslån til landsrådet og kommunerne til opførelse af erhvervsbygninger med henblik på udleje eller salg til grønlandske næringsdrivende.

Det foreslås i finansieringsafsnittet (3. del), at der i boligkomplekser for statsmidler skal kunne opføres lokaler til udleje til sociale institutioner og til næringsdrivende, idet der forudsættes fastsat særlige regler for den kapital ydelse, boligkomplekset skal svare.

En anden særlig gruppe af lejere er det statsansatte, udsendte personale. Ved planlægningen af boligbyggeriet afgøres det, hvor mange boliger der skal reserveres til udsendte, og anlægsudgiften finansieres efter den hidtidige fremgangsmåde særskilt, ligesom udgifterne til drift og vedligeholdelse bl. a. ved hjælp af visse fordelingsnøgler søges udskilt til afholdelse på enten en særlig finanslovkonto (§ 9.1.21. Statens beboelsesejendomme) eller til opkrævning hos KGH m. fl. Det udsendte personale havde fribolig indtil 1972, hvor der blev indført en ordning, hvorefter der skal betales et boligbidrag, der er fastsat på grundlag af de i Danmark gældende regler for statens lejeboliger og tjenesteboliger. Foruden boligbidraget skal de udsendte betale det til enhver tid fastsatte beløb vedrørende driftsudgifterne i statens udlejningsejendomme. Beløbet, der for tiden er 170 kr., fastsættes efter aftale. Udgifterne til udvendig og indvendig vedligeholdelse betales ikke af de udsendte.

I finansieringsafsnittet foreslås det, at der anvendes samme finansieringsregler for boliger opført til den grønlandske befolkning og for boliger til udsendt arbejdskraft.

Udvalget skal herefter foreslå, at der ved fastsættelse af lejen anvendes følgende fremgangsmåde:

a) Ved udlejning af erhvervslokaler må man efter udvalgets opfattelse ved forhandling med de interesserede næringsdrivende søge at opnå den størst mulige leje Ved åbning af f. eks. butikker i nye boligkvarterer skal der ikke som ved overtagelse betales for good-will, og man kan derfor muligvis opnå en leje, der er højere end de omkostninger, ejendommen må afholde vedrørende lokalerne. Det overskydende beløb vil i givet fald mindske lejen for boligerne. Hvis efterspørgslen efter lokalerne omvendt er svag,

kan det måske blive vanskeligt at opnå en leje, der dækker omkostningerne, og det manglende beløb må da skaffes gennem en højere leje for boligerne.

b) Lejen for lokaler til sociale institutioner bør formentlig fastsættes på grundlag af de omkostninger, der kan henføres til disse lokaler. Hvorvidt lejen pr. m^2 bliver højere end i boligerne afhænger af, hvilken kapitalydelse der fastsættes for anlægsudgiften.

c) Dersom der findes lejligheder med særligt kostbart udstyr, må der fastsættes et særligt tillæg til lejen. Som eksempel kan nævnes boliger til handicappede, og boliger der indrettes til institutionen »Ungbo« med særligt fast inventar.

d) Den øvrige del af ejendommens udgifter foreslås herefter fordelt på de enkelte lejligheder efter disses størrelse (bruttoareal), d. v. s. at lejen fastsættes på grundlag af en leje pir. m^2. Det foreslås dog, at udgiften til administration fastsættes til et beløb pr. lejlighed. Denne leje må, som det vil fremgå af det følgende, opdeles i kapitaludgifter, driftsudgifter og vedligeholdelsesudgifter, der yderligere må opdeles i indre og ydre vedligeholdelse.

Den foreslåede fremgangsmåde svarer for kapitaludgifternes vedkommende til den hidtidige praksis. Udvalget har overvejet, om udgiften pr. m^2 burde differentieres efter lejlighedens størrelse, idet man på forhånd måtte forvente at kvadratmeterprisen ville være større i de små lejligheder, eftersom installationskernen er ens i alle lejligheder, idet dog lejligheder med 6 værelser forsynes med to toiletter. Udvalget har imidlertid fået oplyst, at prisforskellen pr. m^2 mellem små og store lejligheder er ret ringe, bl. a. som følge af at de store lejligheder er bedre forsynet med visse former for udstyr. Da kapitaludgiften, efter at den er reduceret med det generelle tilskud, tilmed udgør en forholdsvis ringe del af ejendommens samlede udgifter, finder udvalget, at lejlighedernes bruttoareal må være et acceptabelt beregningsgrundlag.

En fordeling af ejendommens udgifter efter lejlighedernes størrelse medfører, at de store lejligheder kommer til at bære en forholdsvis stor andel af omkostningerne ved udenomsrum og fællesfaciliteter. Dette kan imidlertid forsvares med, at de store lejligheder normalt vil være beboet af et større antal personer, og derfor belaster faciliteterne mest, og den hidtidige praksis foreslås derfor opretholdt.

Derimod indebærer udvalgets forslag om fordeling af udgifterne efter lejlighedens størrelse, at den hidtil anvendte fremgangsmåde ved fastsættelse af driftsbidraget (170 kr. årligt pr. lejlighed) og af bidraget til vedligeholdelse (½ pct. af anskaffelsesudgiften) forlades. Driftsomkostningerne (vand, renovation m. v.) pr. lejlighed afhænger i væsentlig grad af antallet af beboere, der normalt øges med lejlighedens størrelse. Der er endvidere en klar sammenhæng mellem vedligeholdelsesudgifterne og bruttoarealet. Efter udvalgets opfattelse er det en unødvendig omvej at fastsætte betalingen for vedligeholdelse, der må reguleres efter de faktiske omkostninger, som en andel af lejlighedens anskaffelsesudgift.

Den indvendige vedligeholdelse af statens boligstøttelejligheder har hidtil påhvilet udlejeren, der derfor i huslejen har indregnet et vedligeholdelsesbidrag, men det foreslås af økonomiske og psykologiske grunde, at vedligeholdelsespligten for fremtiden pålægges lejerne, som det normalt er tilfældet i Danmark. Man vil herved opnå en formindskelse af vedligeholdelsesomkostningerne, fordi lejeren ofte selv - eventuelt efter en fornøden instruktion - vil kunne udføre en del af arbejderne, og fordi interessen for at undgå unødvendigt slid vil være større, når lejeren selv skal betale omkostningerne.

Overdragelsen af vedligeholdelsespligten til lejerne må imidlertid nødvendigvis ske på betingelse af, at lejeren stiller et depositum som sikkerhed for, at manglende vedligeholdelse og eventuelt misligholdelse kan oprettes ved fraflytning. Beløbet må fastsættes ud fra en vurdering af de normale omkostninger ved en omfattende istandsættelse, og lejeren må forpligte sig til at indbetale et yderligere beløb, dersom det stillede depositum ikke kan dække omkostningerne. Til gengæld vil huslejen blive nedsat med den del af vedligeholdelsebidraget, der vedrører den indvendige vedligeholdelse.

Gennemførelsen af denne ordning vil imidlertid vanskeliggøres af, at en del af lejerne ikke vil være i stand til at stille det ønskede depositum. Udvalget skal derfor foreslå, at lejerne får adgang til helt eller delvist at indbetale det krævede depositum gennem en årrække. Da vedligeholdelsesomkostningerne i den første tid efter indflytningen er små, skulle lejerne økonomisk set være i stand til at indbetale et må-

nedligt afdrag svarende til den nedsættelse af huslejen, der sker som følge af, at vedligeholdelsesbidraget ikke længere indregnes i huslejen. Man kan imidlertid ikke se bort fra, at der kan være en risiko for, at lejeren flytter fra lejligheden, før det fastsatte depositum er indbetalt. I sådanne tilfælde må den resterende del af beløbet forfalde til betaling, men dersom det ikke er muligt at indkræve resten, må ejendommen afholde den del af omkostningerne ved hovedistandsættelsen, der ikke er dækning for.

Disse regler bør efter udvalgets opfattelse praktiseres ved indflytning i nybyggeri og ved lejerskifte i den ældre boligmasse, for så vidt lejlighederne hovedistandsættes, før den nye lejer indflytter. Overdragelsen af vedligeholdelsespligten bør også søges gennemført i de tilfælde, hvor en lejlighed hovedistandsættes uden lejerskifte. Der kan dog være retlige hindringer for denne overgang, jfr. kap. V.

I de omtalte tilfælde må kommunalbestyrelsen således vurdere de pågældende lejeres indkomstforhold og tage stilling til, om det krævede depositum skal indbetales forud, eller om det helt eller delvist skal afdrages over en årrække.

På grund af de omtalte fordele ved, at den indre vedligeholdelsespligt overgår til lejeren, mener udvalget, at den hertil knyttede depositumsordning bør gennemføres forud for et krav om lejerindskud, jfr. finansieringsafsnittet.

e) Der foretages reguleringer i lejen for beliggenhed i etagerne, udsigtsforhold m. m., idet disse forhold er medbestemmende ved en vurdering af boligernes kvalitet.

f) A conto-varmebidrag beregnes som hidtil efter lejlighedernes størrelse, og der foretages regulering, når varmeregnskabet foreligger.

g) Huslejen reguleres i overensstemmelse med ændringer i kapitaludgiften, jfr. kap. V, og ejendommenes øvrige udgifter.

h) For så vidt angår de boliger, der anvendes af udsendte, foreslås det, at der beregnes en husleje efter samme principper som for de øvrige lejere. Huslejen betales af beboernes arbejdsgiver og afholdes på de hidtil anvendte konti for boliger til udsendte, og det boligbidrag m. v., der betales af de udsendte, indgår på tilsvarende konti.

Det forhold, at der hyppigere skiftes lejere i de boliger, der beboes af udsendte, medfører, at omkostningerne til vedligeholdelse bliver forholdsvis store, da lejlighederne istandsættes i forbindelse med lejerskifte. Af hensyn til de øvrige lejere bør vedligeholdelsespligten derfor i disse tilfælde altid påhvile lejeren, d. v. s. arbejdsgiveren.

Den foreslåede fremgangsmåde skulle betyde en forenkling af den hidtidige praksis. Endvidere opnås det, at ejendommens regnskab umiddelbart vil kunne danne grundlag for overvejelser om dannelse af almennyttige boligselskaber og for driftsøkonomiske sammenligninger mellem de forskellige ejendomme.

KAPITEL V

Regulering af den generelle støtte i udlejningsbyggeriet

A. Behovet for regulering af den generelle støtte

Udgangspunktet for udvalgets overvejelser vedrørende den generelle støttes omfang i nybyggeriet var, at støtten skulle sikre husstande med almindelige indtægter mulighed for at bebo en bolig af rimelig størrelse og standard for en rimelig andel af deres indtægt, og støtteniveauet må således foruden på den valgte boligstandard især bero på forholdet mellem det almindelige indtægtsniveau og det almindelige boligomkostningsniveau, jfr. 2. del kap. II.

Forholdet mellem indtægter og boligomkostninger er ikke konstant, men ændres gennem tiden. Konsekvensen heraf må være, at en støtte baseret på en huslejerelationsbetragtning også må gives en dynamisk udformning, der indebærer en regulering af støtten under hensyn til forskydninger i indkomster og boligomkostninger. En fastlåsning af støtten på grundlag af forholdene på et givet tidspunkt indebærer risiko for urimelige huslejeforskelle og ville virke tilfældigt, hvis det tilsigtede huslejerelationsniveau kun realiseres for et begrænset antal boligtagere i en begrænset tid. Betragtningen forudsætter, at støtte- og lejeniveau i nybyggeriet tages op til revision med mellemrum med henblik på fastholdelse af det boligpolitiske sigte.

Med henblik på at opnå og sikre et rimeligt, ensartet huslejeniveau i det fremtidige grønlandske udlejningsbyggeri bør der efter udvalgets opfattelse ved den generelle støttes udformning sikres mulighed for senere regulering og justering af såvel det almindelige støtteniveau som den til de enkelte konkrete byggerier ydede støtte.

Støtteniveauet i nybyggeriet (det vil sige bebyndelseslejen for en årgang nyt byggeri), der bestemmes ved den ved byggeriets ibrugtagelse gældende kapitalydelse, bør justeres med regelmæssige mellemrum, eller når forudsætningerne for kapitalydelsens beregning ændres væsentligt, jfr. nedenfor under B. 1.

Støtten til de enkelte byggerier bør fra ibrugtagelsen fremover reguleres årligt i takt med udviklingen f. eks. i byggeomkostningsindekset, men under hensyntagen til forældelse, idet denne automatiske regulering dog hvert femte år korrigeres ved en vurdering af byggeriets brugsværdi, jfr. nedenfor under B. 2.

Der er allerede i Grønland ikke uvæsentlige forskelle mellem boligudgiftsniveau i ældre og nyere byggeri. Gennemføres en regulering af støtten alene for det fremtidige byggeri, og huslejen i dette fortsat stiger, vil denne forskel øges. For at modvirke en sådan udvikling og undgå tilfældige forskelle i boligudgifterne bør også støtten i den eksisterende boligmasse så vidt muligt reguleres.

Reguleringen af støtten i det eksisterende udlejningsbyggeri kunne tage udgangspunkt i en vurdering af de enkelte ejendommes brugsværdi og derefter ske efter samme retningslinier som for det fremtidige byggeri, jfr. afsnit C.

B. Byggeri taget i brug efter nyordningens indførelse

1. Kapitalydelse i en årgang nybyggeri

I tabel 12 er den procentvise årlige kapitalydelse i nybyggeriet[1]) (begyndelsesydelsen ved

[1]) Den årlige kapitalydelsesprocent (K) bestemmes således:

$$\frac{I\left(\frac{r}{s}\right) \div D}{A} = K$$

hvor I er den gennemsnitlige årshusstandsindkomst, r er den ønskede huslejerelation, s er den som rimelig ansete lejlighedsstørrelse, D er nybyggeriets gennemsnitlige årlige drifts-, varme-, vedligeholdelses- samt administrationsudgifter pr. m², og A er nybyggeriets gennemsnitlige anskaffelsessum pr. m².

Sættes huslejerelationen eksempelvis til 25 pct. og lejlighedsstørrelsen til 50 m², fås ved det aktuelle indtægtsniveau og de aktuelle drifts- og anskaffelsesudgifter i etagehusbyggeriet en kapitalydelse på 2,50 pct. p.a.:

$$\frac{30.000\left(\frac{0,25}{50}\right) \div 73,4}{3067} = \frac{76,6}{3067} = 0,025$$

indflytningen) beregnet til henholdsvis 1,19 pct., 2,50 pct. og 3,48 pct. ved huslejerelationer på henholdsvis 18,3 pct., 25 pct. og 30 pct., i alle tre tilfælde under forudsætning af et arealforbrug på 50 m^2. De angivne begyndelsesydelser er beregnet på grundlag af de aktuelle indtægts- og omkostningsforhold udtrykt ved en gennemsnitlig årsindkomst pr. husstand på 30.000 kr., en gennemsnitlig anskaffelsessum for nyt etagebyggeri på 3.067 kr. pr. m^2 (efter at rabat for anvendelse af udsendt arbejdskraft er fratrukket) og gennemsnitlige årlige udgifter til byggeriets drift, vedligeholdelse, administration samt varme på ialt ca. 73 kr. pr. m^2.

Skal det boligpolitiske sigte, der udtrykkes ved valget af den huslejerelation og det arealforbrug, der betragtes som rimeligt, fastholdes for de kommende års nybyggeri, må kapital ydelsen i nybyggeriet løbende korrigeres for ændringer i de i beregningsgrundlaget indgående indtægts- og omkostningsstørrelser.

Stiger byggenets omkostninger i de kommende år stærkere end indkomsterne, vil en uændret begyndelsesydelse bevirke stigende huslejerelationer for nybyggeriets lejere.

Hvis omvendt indtægtsniveauet stiger stærkere end byggeriets omkostninger, vil en uændret begyndelsesydelse betyde, at lejere i nybyggeriet kommer til at betale en mindre andel af deres indkomst i leje end det efter det boligpolitiske mål tilsigtede.

Tænkes eksempelvis indtægtsniveauet at stige med 10 pct., medens byggeriets omkostninger forblev uændrede, ville en fastholdelse af en begyndelsesydelse på 2,50 pct. betyde, at huslejerelationen ville falde fra 25 pct. til knap 23 pct.

Regulering af begyndelsesydelsen kunne tænkes at ske ved, at den til grund for beregningen lagte gennemsnitlige anskaffelsessum årligt reguleres på grundlag af udviklingen i byggeomkostningsindekset, medens gennemsnitsindkomsten reguleres på grundlag af udviklingen i de offentligt ansattes lønninger. En sådan automatisk indeksregulering vil imidlertid efterhånden blive behæftet med stigende usikkerhed. Især er det måske tvivlsomt, om et lønindeks for offentligt ansatte svarer til udviklingen i indkomstniveauet i almindelighed.

For at opnå en mere sikker og mere fleksibel regulering af støtteniveauet i nybyggeriet skal udvalget i stedet for en årlig automatisk indeks regulering foreslå, at man *med regelmæssige længere mellemrum, eller når forudsætningerne synes væsentligt ændrede, tager selve grundlaget for støttens beregning op til revision* i lyset af nye oplysninger om indkomst- og omkostningsforholdene m. v., idet regulering bør ske på grundlag af en aktuel boligpolitisk vurdering, herunder om de hidtil anvendte normer for arealforbrug og huslejerelation bør ændres.

Det huslejeniveau og dermed støtteniveau, man således når frem til, må tilsvarende få indflydelse på leje- og støtteniveau i den eksisterende boligmasse.

En periodisk revision af beregningsgrundlaget forudsætter, at der foreligger fyldestgørende ajourførte oplysninger om indkomstforholdene, i hvilken forbindelse man skal pege på det ønskelige i gennemførelsen af regelmæssige indkomstundersøgelser.

2. Regulering af kapitalydelsen i byggeri der er mere end 1 år gammelt

a. regulering indtil individuelle vurderinger

Som tidligere nævnt har udvalget lagt vægt på, at den generelle støtte i det enkelte byggeri ikke fastlåses, men kun ydes så længe og i det omfang, det motiveres ud fra det boligpolitiske sigte. Lejerne bør i princippet være ens stillet, hvad enten de bor i nyt eller ældre byggeri, kvalitetsforskelle taget i betragtning.

Dette kan tilstræbes ved, at den ved ibrugtagelsen af et konkret byggeri fastsatte *kapital udgift årligt reguleres i takt med stigningen i byggeomkostningsindekset.* For boligbyggeriet i Grønland spiller udviklingen i markedsrenten ingen rolle i det opstillede system, hvorfor der ikke ved regulering er behov for at tage hensyn til ændringer i markedsrenten.

Da et ældre byggeri imidlertid ikke kan antages at have samme brugsværdi som et nyt, må der, for at lejere i det ældre byggeri ikke reelt skal stilles dårligere end lejere i nybyggeriet, *korrigeres for ensom følge af forældre sket nedgang i byggeriets brugsværdi.*

Det er vanskeligt at sige noget om, i hvilken takt et byggeri forældes. Undersøgelser af udsnit af eksisterende byggeri har ikke givet entydige sammenhæng mellem alder og brugsværdi, ud fra hvilket man kunne fastsætte en bestemt forældelsestakt, især er forældelsestakten for eenfamiliehuse vanskelig at bestemme. Der vil formentlig heller ikke kunne forventes at ske en jævn forældelses af byggeri over en længere årrække på grund af mulige spring i udviklingen af nybyggeriets standard.

Tabel 13. Eksempel på regulering af kapitalydelsen

År	Byggeomkostningsindeks	Forældelsesfaktor	Indeks for det konkrete byggeri's kapitalydelse
1	100,0	1	100,0
2	106,0	0,985	104,4
3	112,4	0,970	109,0
4	119,1	0,955	113,7
5	126,2	0,940	118,6
6	133,8	0,925	123,8
7	141,9	0,910	129,1
8	150,4	0,895	134,6
9	159,4	0,880	140,3
10	169,0	0,865	146,2
11	179,1	0,850	152.2
12	189,8	0,835	158,5
13	201,2	0,820	165,0
14	213,3	0,805	171,7
15	226,1	0,790	178,6

Forældelsestakten vil ligeledes for det enkelte byggeri kunne ændres ved moderniseringer og ombygninger. Hvis den automatiske regulering med jævne mellemrum korrigeres på grundlag af en boligvurdering, jfr. nedenfor, forekommer det imidlertid forsvarligt at regne med et ensartet procentvis årligt fald i brugsværdien.

Til illustration af en sådan reguleringsfaktors virkning er i tabel 13 angivet, hvorledes kapitalydelsen i et konkret byggeri ville udvikle sig over femten år under forudsætning af en stigning i byggeomkostningerne på 6 pct. årligt og en forældelsesprocent på 1½ pct. årligt.

Kapitalydelsen og dermed kapitaludgifterne ville således i løbet af 15 år stige med knap 79 pct.

b. Regulering ved individuel vurdering

Udvalget finder det imidlertid tvivlsomt - ikke mindst på grund af den ovennævnte usikkerhed omkring byggeriets forældelsestakt - om en årlig regulering efter de skitserede retningslinier over en længere årrække vil føre til rimelige resultater. Man skal derfor foreslå, at der på grundlag af *en vurdering af de enkelte byggerier hvert 5. år* foretages en vurdering af de pågældende byggeriers brugsværdi i forhold til nybyggeriet, og at kapitalydelsen reguleres ud fra denne vurdering. I tiden indtil det pågældende byggeri første gang omfattes af en vurdering og mellem to vurderinger, bør kapitalydelsen dog årligt reguleres som skitseret for at undgå for voldsomme spring i boligudgiften hvert 5. år.

Spørgsmålet om gennemførelse af vurderinger med henblik på fastsættelse af boligsrnes brugsværdi behandles nærmere i det følgende under afsnit D. Her skal dog peges på, at det kan diskuteres, om et byggeri skal medtages allerede ved den første vurdering efter byggeriets ibrugtagelse eller først ved den anden vurdering efter ibrugtagelsen. Det kan ud fra hensynet til at anspore bygherren til påpasselighed overfor byggeudgifternes størrelse forekomme betænkeligt, at boligudgiften hurtigt frigøres fra det konkrete byggeris anskaffelsessum, som det sker ved en regulering af kapitaludgiften på grundlag af en vurdering. Dette kunne tale for først at medtage et byggeri ved den anden vurdering efter byggeriets ibrugtagelse, idet det især er den forventede boligudgift ved udlejning de første år efter byggeriets fuldførelse, der har betydning for bygherrens dispositioner. Når byggeudgifterne styres gennem offentlig kontrol, hvad de må antages fortsat at blive, også selv om der i fremtiden tænkes at optræde flere bygherrer i form af boligselskaber m. v., vil denne betænkelighed mindskes, så man skulle kunne medtage et byggeri allerede ved den første vurdering efter ibrugtagelsen, hvis praktiske hensyn i øvrigt taler herfor.

C. Byggeri taget i brug før nyordningens indførelse

Skal dannelsen af to eller flere boligudgiftsniveauer med voksende afstand undgås i Grønland, må en løbende regulering af den generelle støtte - og dermed boligudgiften i det kommende byggeri - ledsages af en samtidig regulering af boligudgiften i den eksisterende boligmasse.

Sigtet med en huslejeregulering i det i dag eksisterende byggeri må være at bringe huslejen op på samme niveau som i nybyggeriet, efter at der er taget hensyn til kvalitetsforskelle, idet det forudsættes, at det boligpolitiske sigte med lejen i nybyggeriet bibeholdes ved periodiske reguleringer af støtte- og lejeniveau i nybyggeriet. I overensstemmelse med de foreslåede principper for den generelle støtte i nybyggeriet bør støtten også i den eksisterende boligmasse reguleres ved fastsættelse af kapitaludgiften, medens driftsudgifter samt varmeudgifter skal indgå i lejen med beløb svarende til

de i de konkrete byggerier faktisk afholdte udgifter.

Udvalget har overvejet muligheden af at lade en regulering ske med udgangspunkt i byggeriernes anskaffelsessum, reguleret op med stigningen i byggeomkostningsindekset siden de pågældende byggeriers opførelsestidspunkt og reduceret med en for alle byggerier ens årlig forældelsesprocent. Under hensyn til at det her drejer sig om byggeri opført flere år tilbage i tiden, er der ikke tilstrækkeligt sikkert grundlag for fastsættelse af en forældelsesprocent, ligesom byggeomkostningsindekset ikke giver et tilstrækkeligt sikkert billede af den hidtidige stigning i de faktiske byggeomkostninger, idet det ikke viser den væsentlige rationalisering og forbedring af byggeriet, der er sket i tidens løb.

Udvalget foreslår derfor i stedet, at *regulering finder sted på grundlag af en vurdering af de enkelte bebyggelsers brugsværdi* i forhold til brugsværdien af nyt byggeri af normal standard.

Spørgsmålet, om en vurdering skulle ske med udgangspunkt i en for hele Grønland fælles prisnorm for nybyggeriet, eller om der skal tages hensyn til stedlige omkostningsforskelle, således at boligvurderingerne gennemføres for hver geografisk lokalitet for sig, er af almindelig prispolitisk karakter og må bero på en afvejning af ønsket om ensartede boligudgifter i øvrigt med fordelene ved, at forskelle i produktionsomkostninger slår igennem i priserne.

Når udgangspunktet er fastlagt, skulle vurderingen kunne foregå efter samme retningslinier, hvad enten man vælger områdevis vurdering eller en landsvurdering.

Udgangspunktet for vurderingen skulle være det nyeste byggeri af sædvanlig standard. Byggeprisen for dette byggeri reguleres til samme prisniveau, som anvendes ved beregningen af kapitalydelsen i nybyggeriet. Der opstilles herefter en liste for hver enkelt boligblok over mangler samt eventuelle fordele i teknisk standard samt med hensyn til udstyr, lejlighedernes planløsninger og forsyning med fælles faciliteter, hvorefter der foretages fradrag for mangler og gives tillæg for fordele i forhold til det nye byggeris pris. Herved når man til en teoretisk anskaffelsespris pr. m^2 for hvert enkelt byggeri i aktuelle priser og under aktuelle byggeforhold. For at nå frem til ejendommens brugsværdi, må endvidere foretages et skøn over en række forhold, som f. eks. ejendommens forringelse på grund af slid, beliggenhed i forhold til centerfunktioner m. v. Det anses for muligt på rimelig måde at vurdere disse forhold ud fra visse på forhånd fastlagte hovedretningslinier.

Når man efter ovenstående retningslinier er nået frem til de enkelte boligblokkes brugsværdi, fastsættes kapitaludgiften i overensstemmelse hermed. Findes eksempelvis en boligblok at have en brugsværdi på 75 pct. af brugsværdien af det nye byggeri, fastsættes kapitaludgiften til 75 pct. af nybyggeriets leje med fradrag for de for beregning af kapitalydelsen i nybyggeriet normerede drifts-, vedligeholdelses- og varmeudgifter. Lejen bliver herefter den normerede kapitaludgift med tillæg af de faktiske udgifter til vedligeholdelse, drift og varme.

Etageboligbyggeriet i Grønland har i de sidste 4–5 år i meget høj grad været typiseret og standardiseret. Der findes dog mellem de forskellige bebyggelser en række forskelle i relation til boligernes planløsninger og bebyggelsernes forsyning med fælles faciliteter, som der må tages hensyn til ved en vurdering. Alt i alt er standarden i boligerne i den nævnte periode imidlertid ensartet. Det relativt lille antal etagehuslejligheder, der er opført i perioden indtil 1966 - godt 500 - afviger i udformning relativt kraftigt fra byggeriet i dag, men standardmæssigt er afvigelsen ikke særlig stor, når bortses fra enkelte helt afvigende byggerier. Alt i alt må det konkluderes, at etagehusbyggeriet i Grønland kun udviser relativt små standardforskelle, og at det derfor anses for forsvarligt og efter GTOs opfattelse overkommeligt at foretage en vurdering som skitseret ovenfor.

Den gennemsnitlige lejestigning i det eksisterende etagehusbyggeri kan groft skønnes til ca. 15 pct., såfremt man går ud fra uændret støtteniveau i nybyggeriet, det vil sige sigter mod en huslejerelation på 18,3. Ved lavere støtteniveau - og altså en højere tilsigtet gennemsnitlig huslejerelation – vil lejestigningen blive tilsvarende større. For visse byggerier kan der dog tænkes betydeligt større stigninger. Stigningen kan derfor ikke med rimelighed gennemføres på en gang, men må ske gradvis over en kortere årrække.

For fortsat i fremtiden at bevare et ensartet huslejeniveau, *må lejen i den eksisterende boligmasse, ud over på grundlag af den første vurdering, i de kommende år løbende reguleres på linie med lejen i det nye byggeri.* Det vil sige med årlig automatisk indeksregulering korrigeret hvert 5. år ved en vurdering.

De fremtidige vurderinger hvert 5. år vil formentlig kunne gennemføres med begrænsede administrative ressourcer, da man ved den første vurdering vil få et grundmateriale, der vil lette de følgende vurderinger betydeligt.

D. De retslige muligheder for at foretage huslejeforhøjelser

Det i det foregående skitserede system for regulering af huslejen i byggen, der er taget i brug før nyordningens indførelse, må ses i lyset af de eksisterende retslige begrænsninger i mulighederne for at foretage huslejeforhøjelser i Grønland. Disse vil derfor blive omtalt nærmere i det følgende.

1. Mulighederne for at foretage huslejeforhøjelser inden for rammerne af de eksisterende kontrakter.

De i Grønland anvendte huslejekontraktsformularer fastsætter i afsnit **III,** Lejen og dens betaling, punkt 1, huslejen til et bestemt beløb og anfører under punkt 2, at der om lejeforhøjelse som følge af afgiftsstigninger m. v. henvises til de til kontrakterne hæftede lejekontraktsbetingelsers § 7.

Ifølge § 7 i de til huslejekontrakterne hæftede lejekontraktsbetingelser, der findes aftrykt som bilag 2, er der mulighed for at forhøje huslejen dels i tilfælde af en nedsættelse af tilskuddet til renter og afdrag (stk. 1), dels som følge af, at der pålægges ejendommen visse øgede driftsudgifter (stk. 2). Det følger af en modsætningsslutning fra lejekontraktsbetingelsernes § 7, at der ikke inden for rammerne af de eksisterende kontrakter kan foretages andre forhøjelser end de udtrykkeligt nævnte.

a. Nedsættelse af tilskuddet til renter og afdrag

Lejekontraktsbetingelsernes § 7, stk. 1, er sålydende:

»Pålægges der ejendommen, der er opført for boligstøttemidler, forøgede terminsydelser som følge af nedsættelse af tilskuddet til renter og afdrag, kan udlejeren med 3 måneders varsel forhøje huslejen med et beløb svarende til de procentsatser, hvormed tilskuddet nedsættes.«

Boligstøttebekendtgørelsen af 28. februar 1959 fastsætter i § 21, at renter og afdrag i tiden indtil 1. januar 1963 kun opkræves med 60 pct. af det beløb, der skal betales i henhold til bekendtgørelsens § 6 (som fastsætter ydelsen til 5½ pct. p. a.), °8 at ministeren for Grønland med tilslutning fra Finansudvalget fastsætter, hvor stor en del af den ordinære ydelse, der skal betales efter 1. januar 1963. Det fremgår af § 21, at der ved afgørelsen heraf kan tages hensyn til den almindelige økonomiske udvikling i Grønland samt til prisniveauet for byggeriet.

I en tekstanmærkning til de årlige finanslove har det stedse været bestemt, at ydelsen for det pågældende år kan nedsættes *indtil* 60 pct. af dennes årlige beløb. Ydelsen har til stadighed været opkrævet med 60 pct.

Efter ordlyden af denne tekstanmærkning og lejekontraktens § 7 vil det være muligt med tilslutning fra Finansudvalget - selv inden for et løbende finansår - at nedsætte, eventuelt helt ophæve, 40 pct.-tilskuddet.

Det bemærkes dog, at forhøjelsen efter § 7, stk. 1, skal ske med 3 måneders varsel.

b. Forhøjelse af visse driftsudgifter

Lejekontraktsbetingelsernes § 7, stk. 2, er sålydende:

»Pålægges der ejendommen nye vej-, kloak- eller andre lignende bidrag til det offentlige, forøgede udgifter til wc- og vandafgifter, elektricitets-, renovations- og skorstensfejningsbidrag eller lignende, herunder brandslukningsbidrag, er udlejeren berettiget til gennem en lejeforhøjelse at forlange udgiftsforøgelsen udlignet på samtlige lejligheder og lokaler i ejendommen. Lejeforhøjelsen fastsættes for de enkelte lejligheder og lokaler i forhold til den for disse gældende leje. Forhøjelsen kan – også hvis lejemålet er uopsigeligt - gennemføres med 3 måneders varsel, eller, såfremt der i lejeforholdet gælder et kortere varsel for opsigelse fra udlejerens side, da med dette varsel. Fastsættes afgiftsforhøjelsen på et tidspunkt, der ligger mindre end 3 måneder forud for den dato, hvorfra forhøjelsen har virkning, kan lejeforhøjelsen genenmføres med kortere varsel, dog mindst 1 måned.«

Denne bestemmelse åbner mulighed for at foretage huslejeforhøjelser svarende til stigningerne i takstrene for forskellige driftsudgifter eller til det beløb, hvormed nye afgifter pålægges. Fra bestemmelsen kan modsætningsvis sluttes, at der ikke er hjemmel til at foretage forhøjelser på grund af øgede udgifter til vedligeholdelse.

Med hjemmel i bestemmelsen vil der kunne gennemføres visse huslejeforhøjelser i Grønland. De enkelte lejligheders bidrag til ejendommens driftsudgifter har i en årrække været fastsat til 170 kr. pr. år. En beregning viser, at bidraget, dersom det skal dække de faktiske omkostninger, bør forhøjes til ca. 1000 kr. pr. lejlighed pr. år. Det er imidlertid ikke muligt, at der gennem en forhøjelse af lejlighedernes bidrag til driftsudgifterne vil kunne skabes balance på driftsregnskabet, idet § 7 formentlig må fortolkes således, at der ikke er hjemmel til at foretage en opregulering i de tilfælde, hvor lejerens bidrag fra starten har været sat for lavt.

Det bemærkes, at forhøjelser efter § 7, stk. 2, ligeledes kræver et vist varsel.

2. Kan huslejeforhøjelser i videre omfang gennemføres ved benyttelse af en eventuel opsigelsesadgang

De i Grønland anvendte lejekontraktsformularer indeholder varierende bestemmelser om adgangen til opsigelse fra udlejerens side.

Nogle kontraktsformularer indeholder bestemmelse om, at kontrakterne kan opsiges fra udlejernes side med et vist varsel (som regel 3 måneder) til en 1. eller 30. i en måned. I disse tilfælde vil lejeforhøjelser således kunne gennemføres med dette varsel med den virkning, at lejeren må fraflytte, hvis han ikke indgår på kontraktsændringen.

En enkelt formular indeholder to opsigelsesklausuler, og den, der ikke benyttes, udstreges. Den ene regel henviser om opsigelse fra udlejerens side til lejekontraktsbetingelsernes §§ 10, 11 og 12. § 10 indeholder hjemmel til opsigelse »med sædvanligt varsel« ved lejerens død, § 11 angår ophævelse på grund af lejerens misligholdelse af lejemålet, og § 12 indeholder bestemmelser om fraflytning og overlevering af det lejede og synes uden interesse i denne forbindelse.

Hvor denne regel finder anvendelse, synes lejemålet således uopsigeligt fra udlejerens side bortset fra tilfælde, hvor lejeren er afgået ved døden og ved misligholdelse. Det antages ganske vist i almindelighed, at et lejemål indgået uden aftale om tidsvilkår kan opsiges med sædvanligt eller passende varsel, jfr. Ussing: »Enkelte kontrakter« (1946), side 26, men et sådant resultat kan næppe antages her, da formularens andet alternativ, jfr. herom nedenfor, netop giver udlejeren adgang til opsigelse med 3 måneders varsel.

Denne kontraktsformulars andet alternativ indeholder en bestemmelse om opsigelse med 3 måneders varsel »i overensstemmelse med praksis i Danmark«. Formuleringen af denne bestemmelse er yderst uklar. Henvisningen til praksis i Danmark kan forstås som ensbetydende med, at den danske lovgivnings begrænsninger i opsigelsesadgangen er anvendelige. Går man ud herfra, kan opsigelse - og dermed lejeforhøjelse - med 3 måneders varsel alene ske, hvis de i lejelovens § 14, stk. 1 og 2, omhandlede betingelser er opfyldt (når nedrivning eller ombygning kræver, at det lejede rømmes, når en funktionærbolig skal benyttes af efterfølgeren, når udlejeren selv ønsker at benytte det lejede, når udlejeren har foretaget forbedringer, og lejeren nægter at indgå på en til den forøgede brugsværdi svarende lejeforhøjelse, når der ved det lejedes benyttelse ikke iagttages god skik og orden, eller der opstår forhold til ulempe for ejendommen eller beboerne, eller når vægtige grunde i øvrigt gør det særlig magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejemålet).

Hvis der ses bort fra muligheden af en overførelse af principperne i den danske lejelovgivning, er man således i den situation, at visse lejemål kan opsiges, medens andre formentlig ikke vil kunne opsiges.

Det i Danmark gældende kompleks af love m. v. omhandlende lejeforhold gælder ikke for Grønland, og det er meget tvivlsomt, i hvilket omfang man kan antage en analog anvendelse af reglerne. Formentlig må man antage, at der i Grønland eksisterer aftalefrihed på dette punkt.

3. Gennemførelse af huslejeforhøjelser ved lov

Da spørgsmålet om de retslige muligheder for at gennemføre huslejeforhøjelser i Grønland har været af afgørende betydning for udvalgets overvejelser, har man gennem Ministeriet for Grønland forelagt kammeradvokaten spørgsmålet om, i hvilket omfang det er muligt at foretage huslejeforhøjelser i Grønland ud over den i lejekontraktsbetingelsernes § 7 hjemlede adgang. Kopi af ministeriets korrespondance med kammeradvokaten vedlægges som bilag 2.

Om mulighederne for at gennemføre husleje forhøjelser i Grønland ved lov udtaler kammeradvokaten:

»Om leje gælder i almindelighed, at lejeforholdet kan bringes til ophør på et tidligere tidspunkt, såfremt en relevant forudsætning brister. Forandringer i de økonomiske forhold anses dog i almindelighed ikke for relevante, jfr. således Ussing I.e., side 26. Allerede dette forhold gør det efter min mening yderst betænkeligt, såfremt ministeriet for de statsejede udlejningsejendommes vedkommende i Grønland gennem lovgivningsmagten vil søge at opnå en lejeforhøjelse, som ikke vil kunne gennemføres af staten i egenskab af ejer af udlejningsejendomme. Helt afgørende er imidlertid, at lejernes rettigheder i de tilfælde, hvor kontraktsforholdet ikke indeholder hjemmel for opsigelse - og dermed for lejeforhøjelse - synes at nyde beskyttelse efter grundlovens § 73.«

Mulighederne for at foretage huslejeforhøjelser i Grønland indskrænker sig således til en hel eller delvis inddragelse af 40 pct.-tilskuddet, til muligheden for at afkræve lejerne forøgede driftsbidrag samt i de tilfælde, hvor lejekontrakterne hjemler en adgang til opsigelse fra udlejerens side, opsigelse af lejemålet og indgåelse af et nyt lejemål på ændrede vilkår. Der synes efter kammeradvokatens opfattelse ingen mulighed at være for herudover at gennemtvinge huslejeforshøjelser ad lovgivningsvejen.

4. Gennemførelsen af huslejeforhøjelser

På grundlag af det foran opstillede system for opregulering af huslejen må der for hver enkelt lejlighed fastsættes en ny husleje. For de lejemål, hvor der ikke eksisterer retslige hindringer for at opkræve den opregulerede leje, opkræves lejen med dette beløb, eventuelt ved en gradvis opregulering over en kortere periode. I de tilfælde, hvor det ikke vil være retsligt muligt at opkræve huslejen med det efter de foranstående regler fastsatte beløb, fastsættes huslejen indtil videre til det beløb, hvortil huslejen efter de gældende regler kan forhøjes. Når der senere opstår en mulighed for at opkræve hele den opregulerede husleje, f. eks. ved lejerens fraflytning og en ny lejers indflytning, foretages den ønskede opregulering i forhold til den nye lejer.

Da udviklingen af etagebyggeriet i Grønland først er kommet i gang i løbet af 1960'erne, og da de første etageboliger var relativt dyre, må der gås ud fra, at de ønskede lejeforhøjelser i vidt omfang vil kunne gennemføres ved en inddragelse af 40 pct.tilskuddet (helt eller delvis).

Det foreligger ikke oplyst, i hvilket omfang de forskellige lejekontraktsformularer (med forskellige bestemmelser om adgangen til opsigelse fra udlejerens side) er i brug i praksis.

Ved et cirkulære fra 1969 er det imidlertid pålagt kæmnerne ved udfærdigelse af lejekontrakter alene at benytte følgende klausul med hensyn til adgangen til opsigelse fra udlejerens side: »Fra udlejerens side kan lejemålet opsiges med 3 måneders varsel. Herudover gælder opsigelsesbestemmelserne i §§ 10, 11 og 12 i lejekontraktsbetingelsen for flerfamiliehuse.«

På grund af den relativt store udskiftning i lejlighederne vil der gennem anvendelse af den nævnte klausul i løbet af en forholdsvis kort årrække opnås større muligheder for en smidig huslejefastsættelse.

Hvad angår byggeri, der tages i brug efter nyordningens indførelse, må der ved affattelsen af lejekontrakterne tages hensyn til mulighederne for en senere opregulering af huslejen på en sådan måde, at man ikke behøver at benytte sig af en opsigelsesadgang.

KAPITEL VI

Boligtilskud til familier med børn

A. De gældende regler

1. Boligstøttebekendtgørelsen af 1959

Ifølge § 22 i bekendtgørelse om støtte til boligbyggeri i Grønland og tekstanmærkning til finanslovens § 9 ydes der særlige boligsubsidier til familier, der har mere end ét hjemmeboende barn under 16 år. Tilskuddet udgør for hvert barn 7½ pct. af den for lånet fastsatte ordinære terminsydelse (5,5 pct. af hovedstolen), men nedsættelsen af terminsydelsen kan højst være 37½ pct. Der ydes med andre ord tilskud til barn nr. 2-6. Tilskuddet ydes kun til de låntagere, der har fået lån til et hus, der i henseende til størrelse og indretning er passende for husstanden (kap. Il-lån).

Reglerne anvendes ligeledes ved fastsættelse af huslejen i de af staten for boligstøttemidler opførte udlejningsejendomme. Boligbørnetilskuddet beregnes også her i forhold til den ordinære ydelse på lånet, men i tabel 14 er det vist, i hvilket omfang tilskuddet reducerer den samlede husleje (den ordinære ydelse + bidrag til drift og vedligeholdelse), efter at det generelle tilskud på 40 pct. af den ordinære kapital ydelse er fratrukket.

I forhold til det beløb, en familie uden børn under 16 år betaler i husleje ekskl varme, får en familie med 3 børn, der er den typiske familie, et tilskud på 21,4 pct. Set i forhold til huslejen inkl. varme er tilskuddet på 17,4 pct.

Da udvalget i kommissoriet er blevet pålagt at overveje mulighederne for at anvende principperne i den danske boligsikringsordning i Grønland, er der i næste afsnit foretaget en sammenligning mellem de to ordninger.

2. Sammenligning med de danske regler

De grønlandske regler om boligbørnetilskud adskiller sig på flere punkter fra reglerne i den danske boligsikringsordning, jfr. 1. del, kap. **III.** C.

Efter den danske ordning er det en forudsætning for opnåelse af boligsikring, at husstandsindkomsten ligger under en vis grænse, og at husstanden bor til leje. I Grønland derimod ydes boligsubsidierne uafhængigt af husstandsindkomsten og til familier i såvel lejligheder som ejerboliger (ekskl huse opført med kap. IV-lån).

Efter den danske ordning ydes der tilskud til det første barn, og dette tilskud er forholdsvis stort.

Aldersgrænsen efter den danske ordning er 18 år. Ældre børn medregnes, dersom de på grund af sygdom eller invaliditet er uden arbejdsindtægt. Det samme gælder, hvis de gennemgår en fortsat uddannelse af varigere karakter, som forhindrer dem i at påtage sig normalt lønnet beskæftigelse. I Grønland er aldersgrænsen ubetinget 16 år.

I loven om boligsikring er der indsat bestemmelser, der har til formål at sikre, at der kun ydes boligsikring i det omfang, lejligheden kan anses som en passende bolig for familien. Hvis lejligheden er for stor, hvorved forstås, at værelsesantallet overstiger antallet af personer i husstanden med mere end et, nedsættes den leje, der benyttes som grundlag for beregning af boligsikringen, forholdsmæssigt for de overskydende værelser. Er omvendt lejligheden for lille (overbefolket), d. v. s. at den bebos af mere end

Tabel 14. Boligbørnetilskuddene i pct. af huslejen i statens udlejningsboliger.

Antal børn	1	2	3	4	5	6 eller flere
Husleje ekskl. varme	–	10,7	21,4	32.1	42,8	53,5
Husleje incl. varme	–	8,7	17,4	26,1	34,8	43,5

to personer pr. beboelsesrum, kan der som hovedregel slet ikke ydes boligsikring. Tilsvarende regler findes ikke i den grønlandske ordning.

Ved beregning af boligsubsidierne ydes der efter den gældende grønlandske ordning ikke tilskud til barn nr. 7 og følgende. En tilsvarende regel findes ikke i den danske ordning, men den omtalte overbefolkningsregel samt reglen om, at den samlede boligsikring ikke må overstige et vist beløb eller 75 pct. af huslejen, kan have samme virkning.

Udover forskellene i reglerne for adgangen til at opnå boligbørnetilskud er der betydelige forskelle i tilskuddenes størrelse. En direkte sammenligning vanskeliggøres imidlertid af, at boligbørnetilskuddet i Danmark varierer efter husstandsindkomsten, huslejens størrelse og antallet af børn, medens tilskuddet i Grønland ydes med samme procent pr. barn nr. 2-6 uanset husstandsindkomsten og lejens størrelse.

For at give et indtryk af variationen i forskellen i boligbørnetilskuddet efter de to ordninger, er tilskuddet efter boligsikringsordningen i oversigten i afsnit B. 4. udregnet for husstande, som har en skattepligtig indkomst på 20.000–40.000 kr., og som skal betale 4.000-10.000 kr. i nettohusleje, d. v. s. efter at den boligsikring, der ydes lejere uden børn, er fratrukket. Der er ved beregningerne set bort fra en eventuel formindskelse af tilskuddene som følge af et ringe antal beboere i forhold til lejlighedens størrelse efter den forannævnte regel i den danske ordning. Endvidere er i oversigten vist tilskuddet efter den grønlandske ordning. Disse tilskud kan være større som følge af, at der kan ydes særlige tilskud til økonomisk dårligt stillede familier inden for rammerne af et rådighedsbeløb, jfr. kap. VII. 2. del. Disse skønsmæssigt fastsatte tilskud må formodes navnlig at komme børnefamilier til gode.

Oversigten viser, i hvilken grad boligbørnetilskuddet i Danmark falder med voksende husstandsindkomst og stiger med huslejen. Ser man eksempelvis på en *husstand med 2 børn*, fremgår det af oversigten, at boligbørnetilskuddet nedsætter en nettohusleje på 4.000 kr. med 24 pct., når husstandsindkomsten er på 20.000 kr., men familier med en indkomst på 30.000 kr. og derover vil ikke få noget tilskud. En nettohusleje på 6.000 kr. vil blive nedsat med 39 pct., hvis husstandsindkomsten er på 20.000 kr. Tilskuddet er 16 pct., dersom indkomsten er på 30.000 kr., men der gives ingen nedsættelse til familier med en indkomst på 40.000 kr. I alle disse tilfælde ville boligbørnetilskuddet i Grønland udgøre 10,7 pct.

Forskellen i boligbørnetilskuddets størrelse mellem de to ordninger afhænger tillige af børnetallet i familien.

Der ydes som nævnt ikke boligbørnetilskud i Grønland til husstande med 1 barn under 16 år. Sådanne husstande vil efter den danske ordning få et tilskud på 20-25 pct. afhængig af huslejens størrelse, men tilskuddet falder med voksende indkomst. 1 barns-familier med en indkomst på 40.000 kr. får kun boligbørnetilskud, når der er tale om meget store huslejer.

Medens boligbørnetilskuddet i Grønland fra barn nr. 2 til 6 øges med portioner på 10,7 pct. pr. barn, er væksten efter den danske ordning noget mindre, omend stærkt varierende. Dette bevirker, at forskellen mellem de to ordninger formindskes med voksende børnetal indtil det 6. barn, og for disse familier er den grønlandske ordning gunstigst, når husstandsindkomsten er på 25.000 kr. og derover.

Sammenfattende må det herefter kunne fastslås, at den danske ordning som helhed er gunstigere end den grønlandske for husstande med lave indkomster, og navnlig når der er tale om store huslejer. Omvendt er den grønlandske ordning gunstigst for husstande med indkomster over et vist niveau, og det gælder navnlig, når huslejen er lav.

B. Skitse **til** en ny **børnetilskudsordning for lejligheder**

Spørgsmålet om, i hvilket omfang børnefamilier bør støttes økonomisk af det offentlige, og om hvordan støtten bør fordeles på boligtilskud og almindelige børnetilskud, er af politisk karakter. Udvalget anser det imidlertid i forhold til opnåelse af den målsætning, der **i** nybyggeriet er fastsat for boligstandarden, for betænkeligt, at boligbørnetilskuddene til grønlandske børnefamilier med lave indkomster er væsentlig mindre end, hvad der ville blive ydet efter den danske ordning. Dette gælder for op imod halvdelen af familierne. Konsekvensen heraf kan blive, at netop børnefamilier ikke vil have økonomisk evne til at klare udgiften ved en passende bolig på grund af udgifterne ved børnenes underhold. I denne forbindelse må det tages i betragtning, at det almindelige børnetilskud i Grønland (200 kr. årligt pr. barn under 14 år), selv når der tages hensyn til forskelle i indkomstniveauet, er lavere end tilskuddet **i**

Danmark (ca. 1300 kr. årligt pr. barn under 18 år).

Dersom der er politisk tilslutning til at yde en større økonomisk støtte til børnefamilier, opstår spørgsmålet, om støtten skal gives ved en forhøjelse af det almindelige børnetilskud, så familierne selv kan tage stilling til, om indtægtsforøgelsen skal anvendes til et større boligforbrug, eller ved en forhøjelse af boligbørnetilskuddet så man direkte påvirker forbrugsvalget. Det falder imidlertid uden for udvalgets kommissorium at belyse problematikken i denne vægtfordeling nærmere. Derimod har udvalget til brug for politiske overvejelser set det som sin opgave udover at gennemgå betingelserne for opnåelse af boligbørnetilskud at udarbejde en skitse til en ordning med større boligsubsidier til familier med børn. I tilknytning hertil har udvalget skitseret regler, der begrænser antallet af børnetilskud i forhold til boligens størrelse for at fremme mobiliteten i overensstemmelse med boligbørnetilskuddenes formål.

1. Aldersgrænsen

Aldersgrænsen er efter de grønlandske regler som nævnt 16 år, medens tilskuddet efter dansk ordning ydes til det 18. år med mulighed for forlængelse for uddannelsessøgende m. fl.

Under hensyn til at færre børn i Grønland er under uddannelse og til, at de i så fald ofte bor uden for hjemmet, finder udvalget, at der indtil videre kan opretholdes en aldersgrænse på 16 år, men at der åbnes en lignende mulighed som efter de danske regler for tilskud i visse tilfælde til børn over 16 år.

Dette vil bl.a. betyde, at elever i 10. klasser og 2.-3. realklasser vil kunne få boligbørnetilskud. For at begrænse antallet af dispensationssager vil udvalget endvidere anbefale, at aldersgrænsen tages op til revision, såsnart udviklingen i retning af videregående uddannelse motiverer det.

Det forhold, at børnenes boligbehov er afhængigt af alderen, kunne tale for at differentiere tilskuddene (f. eks. med en lavere sats for 0-9-årige og en højere for 10 16 årige), men udvalget mener, at dette må opgives af administrative grunde.

2. Tilskud til det første barn

Som nævnt ydes der ikke boligbørnetilskud til det første barn i Grønland, hvilket heller ikke var tilfældet i Danmark på det tidspunkt, den første boligstøttebekendtgørelse blev udformet (1953).

De første danske regler fra 1938 om boligbørnetilskud til mindrebemidlede familier omfattede kun barn nr. 3-5 i børneflokken. Begrundelsen for reglen var et ønske om at bremse faldet i fødselstallet. I 1951 fik kommunalbestyrelserne adgang til også at yde tilskud til barn nr. 2 og til enlige med 1 barn. Der blev ikke givet nogen begrundelse for, at ægtepar med 1 barn ikke kunne få boligbørnetilskud. Man har muligvis haft det synspunkt, at det første barn ikke forringer familiens økonomi så væsentligt at det skulle være nødvendigt at give offentlige tilskud, for at familien kan få en passende bolig. Finansielle synspunkter har dog nok også spillet ind. Man kunne ganske vist inden for den samme økonomiske ramme have givet tilskud til alle børn, men i så fald ville ordningen have fået mindre betydning for de børnerige familier.

Begrundelserne for ikke at yde tilskud til det første barn har imidlertid ikke været holdbare, og efter boligsikringsordningen af 1967 ydes der også tilskud til det første barn, og dette tilskud er endda forholdsvis stort, jfr. tabel 16.

Udvalget foreslår derfor, at der også i Grønland ydes tilskud til det første barn.

3. Hvilke boligudgifter skal der ydes tilskud til?

Den danske boligsikringsordning adskiller sig fra boligstøttebekendtgørelsen i Grønland bl. a. ved, at tilskuddet ikke som i Grønland alene beregnes af terminsydelsen (den ordinære ydelse), men af den samlede husleje, d. v. s. også af den del der omfatter bidrag til drift, vedligeholdelse samt administration. Denne forskel i beregningsgrundlaget skyldes, at boligstøttebekendtgørelsen blev udformet på et tidspunkt, hvor der praktisk taget kun fandtes ejerboliger.

Da henved halvdelen af boligstøtteboligerne nu er udlejningsboliger, og da andelen er voksende, vil det i forbindelse med en omlægning af støtten være nærliggende at beregne børnetilskuddene af den samlede husleje, der fremkommer efter ydelse af generelle tilskud.

Efter den danske boligstøtteordning beregnes støtten af huslejen *ekskl* varme. Da udgifterne til varme i Grønland udgør en betragtelig del af boligudgiften og især kan være vanskelig at udrede for børnerige familier, der bor i større boliger, vil udvalget anbefale, at varmeudgifterne indgår i beregningsgrundlaget ved udmåling af boligbørnetilskud i Grønland.

4. Boligbørnetilskuddets størrelse

I overvejelserne om, hvor stort boligbørnetilskuddet skal være, kan man anlægge den betragtning, at tilskuddet skal kunne dække omkostningerne ved en nærmere defineret udvidelse af boligforbruget som følge af, at familien forøges med 1 barn. Fastsættelsen af en norm for væksten i boligbehovet som følge af familieforøgelsen må nødvendigvis være subjektiv og derfor diskutabel.

Dersom man sætter boligbehovet for børn i alderen 0-16 år gennemsnitligt til det halve af en voksen, og man samtidig går ud fra, at boligen beboes af 2 voksne, kan man for forskellige børnefamiliers størrelse beregne, hvor stor en del af boligforbruget, der kan tillægges børnene, jfr. tabel 15.

Dersom der ydes boligbørnetilskud svarende til børns andel af boligforbruget (jfr. sidste kolonne i tabellen), vil boligforbruget efter den nævnte forudsætning kunne udvides med ¼ af boligforbruget for 2 voksne for hvert barn, uden at boligudgiften vokser. For at motivere familien til et boligforbrug af passende størrelse, må der til skalaen knyttes regler, der begrænser børnetilskuddet i forhold til boligens størrelse, jfr. B. 5.

I tabel 16 er den beregnede skala sammenlignet med den gældende ordning i Grønland og den danske boligsikringsordning. Ved sammenligningen må der tages hensyn til, at børnetilskudsprocenten efter skalaen er beregnet i forhold til huslejen + varme, medens børnetilskudsprocenterne for Danmark er beregnet i forhold til huslejen ekskl. varme. Det må antages, at disse tilskud ville være 2-5 procentenheder lavere, dersom varmen var tillagt huslejen. Når der tages hensyn hertil, viser oversigten, at den af udvalget opstillede skala bestemt af et skøn over børns boligforbrug i forhold til voksnes vil resultere i børnetilskud, der nærmest svarer til, hvad der ydes efter den danske ordning til husstande med en husleje på 6.000 kr. og en husstandsindkomst på 20.000 kr.

Er indkomsten højere, giver normskalaen højere tilskud, end der kan opnås efter den danske ordning. For husstande med en indkomst på f. eks. 30.000 kr. udgør børnetilskuddene efter boligsikringen omkring halvdelen af procenterne i normskalaen. Efter den danske ordning vokser tilskudsprocenten imidlertid med huslejen, og er der tale om huslejer, der er større end 6.000 kr., bliver normskalaen mindre fordelagtig i forhold til de danske tilskud end beskrevet foran.

Som tidligere omtalt mener udvalget, at det af administrative grunde endnu må anses for udelukket at indføre indkomstbestemte boligsubsidier. Ønsker man i Grønland at indføre en tilskudsordning for børn, der stort set svarer til, hvad der efter den danske ordning ydes til mindrebemidlede husstande, bliver konsekvensen uundgåelig, at bedrestillede børnefamilier i Grønland får større boligtilskud end efter den danske ordning. Man kan imidlertid hævde, at denne konsekvens er mindre betænkelig end konsekvensen af at fastsætte et forholdsvis stort generelt tilskud (til familier med og uden børn) bl. a. fordi, børnefamilierne i Grønland får mindre støtte gennem den almindelige børnetilskudsordning.

Dersom boligbørnetilskud ydes efter den opstillede normskala, vil der blive tale om ganske betydelige huslejenedsættelser for børnefamilier i forhold til den gældende ordning. Dette er vist i nedenstående oversigt, der forudsætter, at der ikke samtidig sker ændringer i den generelle støtte.

Tabel 15. Børns andel af boligforbruget.

Familiens sammensætning		Forbrugsenheder			Børns andel af forbruget i pct.
Voksne	Børn	Voksne	Børn	I alt	
2	1	2,0	0,5	2,5	20
2	2	2,0	1,0	3,0	33
2	3	2,0	1,5	3,5	43
2	4	2,0	2,0	4,0	50
2	5	2,0	2,5	4,5	55
2	6	2,0	3,0	5,0	60
2	7	2,0	3,5	5,5	64
2	8	2,0	4,0	6,0	67
2	9	2,0	4,5	6,5	69
2	10	2,0	5,0	7,0	71

Husstande med	Procentvis nedsættelse
1 barn	20
2 børn	27
3 »	31
4 »	32
5 »	31
6 »	29
7 »	36
8 »	42
9 »	45
10 »	49

Tabel 16. Børnetilskud i pct. af huslejen efter at tilskud til husstande uden børn er fratrukket.

Antal børn	Gældende ordning i Grønland i procent af husleje		Danske regler																Beregnet tilskud ved valgt boligforbrugsnorm for børn
			Skattepligtig husstandsindkomst																
			20.000 kr.				25.000 kr.				30.000 kr.				40.000 kr.				
			Husleje eksklusiv varme efter fradrag af boligsikring til familier uden børn																
	Inclusiv varme	Eksklusiv varme	4.000	6.000	8.000	10.000	4.000	6.000	8.000	10.000	4.000	6.000	8.000	10.000	4.000	6.000	8.000	10.000	
	pct.																		
1	–	–	20	25	25	27	14	20	20	28	–	11	17	24	–	–	2	14	20
2	8,7	10,7	24	39	46	51	20	27	38	44	–	16	26	36	–	–	5	16	33
3	17,4	21,4	34	45	51	55	29	34	43	47	2	23	32	41	–	–	10	21	43
4	26,1	32,1	38	48	54	57	32	37	45	49	8	27	35	43	–	–	13	24	50
5	34,8	42,8	48	55	58	60	39	43	50	53	19	35	41	47	–	–	19	29	55
6	43,5	53,5	52	58	60	61	43	46	52	55	24	39	44	49	–	4	22	31	60
7	43,5	53,5	57	61	63	64	51	51	56	59	32	44	48	52	–	11	27	36	64
8	43,5	53,5	59	62	64	64	54	54	58	61	36	47	50	54	–	15	30	39	67
9	43,5	53,5	62	64	65	64	62	60	63	63	43	52	55	58	–	22	36	44	69
10	43,5	53,5	62	64	65	64	64	62	64	64	47	55	57	60	2	26	38	46	71

Det fremgår heraf, at boligudgiften vil blive nedsat med 20 pct. for husstande med 1 barn, og med ca. 30 pct. for husstande med 2-6 børn og endnu mere for de meget børnerige familier.

Nedsættelsen af boligudgiften vil imidlertid for en del familier blive mindre end angivet, dersom boligbørnetilskuddets størrelse, som foreslået i næste afsnit, begrænses, når husstanden bor i en for lille bolig.

5. Begrænsende regler for ydelse af boligbørnetilskud

De grønlandske regler om boligbørnetilskud er ikke udformet på en måde, der i tilstrækkelig grad tilskynder familien til at flytte til en bolig, der ud fra valgte normer anses for passende til familiens størrelse. Eksempelvis vil en familie med 2 børn i en 2-værelses lejlighed få yderligere et boligbørnetilskud i tilfælde af, at der kommer et barn til, selv om familien ikke flytter og derfor ikke får forøgede boligudgifter. Havde man haft en regel om, at der maksimalt kunne ydes 2 børnetilskud i en bolig med 2 rum, ville familien være mere motiveret til at flytte til en 3-værelses lejlighed. Dersom flytningen skulle foregå inden for det side 17 omtalte standardbyggeri, vil huslejen -- børnetilskud efter de gældende regler vokse med 1.169 kr. Med den begrænsende regel ville merudgiften kun have været 625 kr.

Ved anvendelsen af den i afsnit 4 omtalte skala, ville familien ikke få merudgifter ved at flytte til den større lejlighed, dersom der kun ydes 2 børnetilskud i en bolig med 2 rum.

Der findes ikke regler i den danske ordning, der direkte begrænser antallet af børnetilskud i forhold til antallet af rum, men der findes en regel, der i visse tilfælde har samme virkning. Dersom der bor mere end 2 personer (voksne og børn) pr. beboelsesrum, kan der som udgangspunkt slet ikke ydes boligsikring. Konsekvensen heraf er således, at hele boligstøtten inkl. forhøjelsen på grund af børn falder bort. Navnlig af hensyn til de særligt børnerige familier vil kommunalbestyrelsen dog kunne gøre undtagelse herfra, hvis der ikke kan anvises anden passende bolig i henseende til såvel størrelse som leje set i forhold til husstandens økonomi. Gøres der undtagelse fra hovedreglen, ydes tilskuddet dog alene efter det antal børn, der maksimalt kunne bebo lejligheden med ret til boligsikring. Bebor et ægtepar med 6 børn under 18 år således en 3-rums lejlighed, beregnes boligsikring kun, som om der var 4 børn.

En fuldstændig overførsel af disse regler til Grønland kan efter udvalgets opfattelse ikke anbefales, Efter de foreløbige resultater af boligtællingen i 1970 er ca. 40 pct. af boligerne med grønlandsk indehaver overbefolkede efter den foranstående definition. Dersom boligsubsidierne til indehaverne af disse boliger skulle bortfalde, ville der blive tale om en 2-3-dobling af boligudgiften. At en så stor del af boligmassen er overbefolket efter den nævnte norm, skyldes ofte en stor børneflok, og da der 1 mange tilfælde ikke kan anvises en »passende« bolig, vil betingelserne i mange tilfælde være opfyldt for efter den danske ordning at yde boligsikring, men i begrænset omfang for boligbørnetilskuddenes vedkommende.

Det er herefter udvalgets opfattelse, at der på grund af de særlige grønlandske forhold ikke i almindelighed bør foretages en reduktion af den generelle støtte på grund af »overbefolkning«. Derimod mener udvalget, at det ville være ønskeligt at gennemføre regler, der begrænser ydelsen af boligbørnetilskud i overbefolkede boliger for at tilskynde til, at børnefamilier flytter ind i boliger af en rimelig størrelse. Indføres der ikke begrænsende regler, vil der blive ydet subsidier til dækning af øgede boligudgifter, der ikke afholdes. Boligbørnetilskuddene virker i så fald som forhøjelse af det almindelige børnetilskud, og ikke direkte som et middel til at gøre det økonomisk muligt for børnefamilier at bo i boliger af en passende størrelse.

Udvalget har i denne forbindelse overvejet to alternative sæt af regler:

a. Man har med udgangspunkt i de danske regler overvejet at foreslå en regel, hvorefter der kun kan ydes tilskud til det antal børn, der kan bo i den pågældende bolig, uden at den kan karakteriseres som overbefolket (mere end 2 personer, voksen og barn pr. værelse).

Der er i nedenstående oversigt vist eksempler på konsekvenserne af en sådan ordning.

Anvendelsen af en sådan ordning skulle i givet fald kunne begrundes med en særlig interesse i at tilskynde familier med børn til at flytte ud af overbefolkede lejligheder. Endvidere skulle det ikke være betænkeligt at nedsætte boligsubsidierne, når der i boligerne boede flere i arbejdsdygtig alder. Selv om den skitse-

Tabel 17. Boligbørnetilskud i »overbefolkede« lejligheder.

Antal rum	Antal personer		I alt	Antal børne-skud	Antal børnetil-skud *ekstra*, dersom man flytter til en lej-lighed med 1 rum mere
	Voksne	Børn			
1	2	1	3	0	+ 1
	2	3	5	0	+ 2
	1	2	3	1	+ 1
2	3	2	5	1	+ 1
	4	2	6	0	+ 2
	2	4	6	2	+ 2
3	2	6	8	4	+ 2
	6	2	8	0	+ 2
	4	3	7	2	+ 1
4	2	7	9	6	+ 1
	4	5	9	4	+ 1
	5	5	10	3	+ 2

rede ordning ud fra snævre boligsynspunkter vil have klare fordele, vil dens virkninger i retning af udgiftsforhøjelser blive så kraftige for husstandene, at den ikke vil kunne gennemføres for tiden. Navnlig på bygderne, hvor hovedparten af boligerne har 1-2 rum, ville reglen betyde store merudgifter.

Udvalget har derfor søgt at finde frem til en ordning, der er mildere i sine konsekvenser.

b. Udvalget vil foreslå, at der maksimalt kan ydes børnetilskud til det antal børn, der svarer til antallet af værelser i boligen, dog således at der i de tilfælde, hvor der er tale om enlige forsørgere, kan ydes yderligere et børnetilskud udover, hvad den begrænsende regel siger. Der skal herefter kun kunne ydes f. eks. 2 børnetilskud til ægtepar i en 2-værelses bolig, 3 tilskud i en 3-værelses bolig o. s. v. Disse regler udelukker ikke, at der i tilfælde, hvor der bor flere voksne i en bolig, ydes boligbørnetilskud, selv om der efter den danske norm er tale om en overbefolket bolig. Dette er for så vidt en uønsket konsekvens, men kan den ikke accepteres, må man helt opgive regler, der bidrager til at formindske antallet af overbefolkede boliger.

Ved vurdering af reglens virkninger på boligudgiften må det tages i betragtning, at udvalget har foreslået, at der ydes tilskud til det første barn, og at der i øvrigt gennemføres en forhøjelse af boligbørnetilskuddene. Vælger man at anvende den skitserede normskala, betyder det, at familier med 1-3 børn *uanset boligens størrelse* vil få et større samlet boligbørnetilskud end efter den gældende ordning. Husstande med 4 børn eller flere vil imidlertid i en del tilfælde få mindre børnetilskud. Det gælder således ¼ af husstandene på bygderne og op mod 10 pct. af husstandene i byerne (beregnet på grundlag af folketællingen 1965).

Disse virkninger af begrænsningsreglen kan for en del familiers vedkommende være betænkelige set ud fra et socialt synspunkt, men da væsentlige forhøjelser af boligudgiften for økonomisk dårligt stillede familier kan afbødes gennem ydelse af særlige tilskud af rådighedsbeløbet, jfr. VII, mener udvalget - bl. a. på grund af virkningerne på lidt længere sigt - at der bør indføres begrænsende regler. Fordelen herved er, at man for samme udgift kan give væsentlige tilskud til de familier, der flytter ind i en bolig, der er mere passende til familiens størrelse. En forudsætning for, at disse incitamenter kan give praktiske udslag, er derfor, at der kan anvises store boliger til store husstande. Efter at gennemsnitsarealet i byggeriet af etage- og rækkehuse blev forhøjet fra 65 m^2 til 72 m^2, blev der skabt mulighed for at bygge flere lejligheder på 4 værelser og derover. Og disse lejligheder udgjorde i 1970 halvdelen af lejlighederne i nybyggeriet. Efter boligventelisterne at dømme kan det ikke udelukkes, at der med de givne huslejer efterhånden vil opstå vanskeligheder med at udleje de store lejligheder. En væsentlig forhøjelse af boligbørnetilskuddet og de omtalte mobilitetsfremmende regler, må forventes at øge børnerige familiers muligheder for at efterspørge store lejligheder.

Efter de gældende regler kan der maksimalt gives 5 boligbørnetilskud pr. husstand. Da der ikke ydes tilskud til det første barn, indebærer dette, at der ikke ydes tilskud til barn nr. 7 og følgende. Denne regel synes også hentet fra den dagældende danske ordning, hvorefter der ikke blev ydet tilskud til barn nr. 6 og de følgende. Bag begrænsningen ligger formentlig et synspunkt om, at de sidste børn i en stor flok i praksis ikke giver merudgifter til bolig, hvorfor boligtilskuddet til de sidste børn vil få karakter af et almindeligt børnetilskud.

Set fra statens side betyder maksimumsreglen for ydelse af antal boligbørnetilskud ikke nogen stor økonomisk besparelse, idet den kun udelukker 3–4 pct. af børnene fra at få tilskud.

Efter den foreslåede nyordning bestemmes antallet af boligbørnetilskud efter antallet af rum i boligen, og da de største lejligheder er på 6 værelser, indebærer det i praksis, at der maksimalt ydes 6 børnetilskud.

Udvalget har endelig overvejet, om reglen hvorefter der ydes 1 boligbørnetilskud pr. værelse, bør begrænses til at gælde for boliger med 1-3 rum, således at der i boliger med 4 rum og derover ydes tilskud til alle børn. En sådan modifikation vil fjerne incitamentet til at flytte fra en 4-værelses lejlighed til en større. På den anden side vil en lejlighed med 4 rum beboet af et ægtepar med 5 børn efter den foranstående norm ikke være overbefolket. Set ud fra et boligpolitisk synspunkt kan der imidlertid ikke anføres argumenter for den nævnte modifikation (familien med 5 børn har ikke større boligudgifter end familien med 4 børn i samme bolig).

Begrundelsen for i givet fald i store boliger at yde flere boligbørnetilskud end svarende til antallet af værelser må derfor være af socialpolitisk karakter. Man kan således anlægge den betragtning, at familier med 5 børn og derover på grund af merudgifter ved børnenes underhold efter fradrag af det almindelige børnetilskud på 200 kr. må gå væsentligt ned i levestandard, med mindre de får en særlig økonomisk støtte. Om denne bør ydes i form af en forhøjelse af det almindelige børnetilskud eller gennem boligbørnetilskud skal ikke kommenteres, da spørgsmålet falder uden for udvalgets opgaver.

Med hensyn til virkningerne af den begrænsende regel henvises til side 108.

KAPITEL VII

Huslejetilskud til socialt dårligt stillede familier

A. Den gældende ordning

1. Baggrunden for ordningen

Som nævnt foran blev der i 1966 gennemført en ordning, hvorefter kommunalbestyrelserne inden for et rådighedsbeløb skønsmæssigt kan bevilge huslejenedsættelse til økonomisk dårligt stillede familier, der bor i statens udlejningsejendomme. Udgifterne finansieres med 85 pct. af staten og 15 pct. af kommunalbestyrelserne. Denne ordning skulle skabe mulighed for, at mindrebemidlede familier kunne flytte ind i de nye etage- og rækkehuse, der på grund af en højere standard var dyrere end enfamiliehuse. Rammen for de årlige statsudgifter blev med finansudvalgets tilslutning sat til ½ mill. kr., og inclusive kommunalbestyrelsernes bidrag blev det samlede rådighedsbeløb knap 600.000 kr.

Om baggrunden for ordningen, der kun skulle gælde, til en videregående indkomstbestemt subsidieordning kunne gennemføres, citeres i bevillingsskrivelsen udtalelser i landsrådet i 1964 om, at det hidtil kun havde været muligt at udleje lejlighederne i etageejendomme til de mere velstillede familier, men at denne praksis ikke ville kunne opretholdes, eftersom etagehuse efterhånden udgjorde en voksende del af nybyggeriet.

Der var på forhånd givet politisk tilslutning til forøgelse af boligsubsidierne, idet Grønlandsudvalget af 1960 i sin betænkning af 1964 havde foreslået, at boligsubsidierne i nybyggeriet skulle øges med maksimalt 1 mill. kr. Beløbet skulle nærmere overvejes i boligstøtterevisionsudvalget af 1961, der i en foreløbig betænkning af 1965 stillede forslag om, at en del af statslånet blev gjort rente- og afdragsfrit, og at man forlængede amortisationsperioden for den resterende del af lånet. Særlige lettelser for de mindrebemidlede burde gives som offentlig hjælp og dermed finansieres af landskassen.

De videre overvejelser førte imidlertid til, at ministeriet veg tilbage for at gennemføre en huslejenedsættelse, der også ville komme de lejere til gode, for hvem huslejen ikke udgjorde en urimelig stor andel af indkomsten, og at man i stedet stillede forslag om det omtalte rådighedsbeløb.

2. Udnyttelsen af rådighedsbeløbene

I de første år efter ordningens indførelse blev rådighedsbeløbet på knap 600.000 kr. årligt ikke fuldt udnyttet.

At rådighedsbeløbet ikke blev anvendt det første år skyldes hovedsageligt, at ordningen først blev meddelt kommunalbestyrelserne i maj måned. Beløbet blev dog utvivlsomt også sat for højt i starten, hvor det udgjorde ca. ⅓ af huslejen i udlejningsejendommene, der efter det foranstående var beboet af de mere velstillede. Når der tages hensyn til, at antallet af lejligheder er steget stærkt fra år til år, forekommer det imidlertid overraskende, at kun en ringe del af rådighedsbeløbet er blevet anvendt i de følgende år.

Man tog konsekvensen heraf ved at søge mindre rådighedsbeløb på finanslovsforslagene for 1969 og 1970, men for 1971 har man under

Tabel 18. Anvendelsen af rådighedsbeløbet.

	Til rådighed	Anvendt	Antal lejligheder	Pr. lejlighed	
				Til rådighed	Anvendt
	kr.	kr.		kr.	kr.
1966	588.000	43.825	550	1069	80
1967	588.000	163.523	770	764	212
1968	588.000	278.585	970	606	287
1969	470.000	390.617	1250	370	312
1970	450.000	475.804	ca. 1500	300	317
1971	588.000	578.922	ca. 1800	327	320
1972	765.000	ca. 820.900	ca. 2200	348	373
1973	1.055.000		ca. 2500	462	

hensyn til den øgede tilgang af boliger igen søgt det fulde rådighedsbeløb, og for 1972 er rådighedsbeløbet forhøjet til 765.000 kr. og i 1973 til 1.055.000 kr.

Samtidig er en del af lejerne kommet i restance med huslejen. Af en undersøgelse foretaget af Bolig- og erhvervsstøtteudvalgets sekretariat fremgår det, at hver 3. lejer ved udgangen af 1968 skyldte husleje. Restancebeløbet var 250.000 kr. 17 pct. af restanterne skyldte dog kun under 100 kr. I Godthåb var 60 pct. af restanterne eller 20 pct. af lejerne mere end 2 måneder bagud med lejen. Ved udgangen af 1970 udgjorde huslejerestancerne i de grønlandske byer 600.000 kr. Der foreligger imidlertid intet om, hvorvidt restancerne skyldes dårlige økonomiske forhold, så de kunne være undgået ved anvendelse af rådighedsbeløbet.

3. Ordningens administration

Ved ordningens indførelse blev det bestemt, at landsrådet skulle fordele rådighedsbeløbet på de enkelte kommuner, og at kommunalbestyrelserne skulle skønne over, hvem der var berettiget til tilskud, og hvor stort tilskuddet skulle være.

Om de nærmere retningslinier for kommunalbestyrelserne hedder det i en skrivelse af maj 1966 fra landshøvdingen, at huslejenedsættelse kan bevilges økonomisk dårligt stillede, herunder tilflyttere fra udsteder og bopladser, der ikke kan anvises billigere boliger end etagehuslejligheder. Ansøgninger om tilskud skal indsendes til forsorgsudvalget, og der skal udfyldes samme skema som ved ansøgning om offentlig hjælp, d. v. s. at der skal skaffes oplysning om ansøgerens ægteskabelige forhold, antal børn i og uden for ægteskab, offentlig hjælp i de sidste 5 år, indtægter i de sidste 3 måneder, formue samt indtægt og formue for børn under 16 år. Derudover skal der indhentes oplysninger om indtægts- og formueforhold for husstandens øvrige medlemmer, bl.a. børn over 16 år og gratis logerende. Indtægter ved udlejning skal ligeledes oplyses.

Forsorgsudvalget skal mindst hvert halve år tage bevilgede tilskud op til fornyet vurdering.

Tilskud bør ikke ydes med tilbagevirkende kraft, medmindre beløbene udbetales med henblik på udligning af restancer for lejere, der i øvrigt ville have været berettiget til tilskud.

Ordningen er siden 1967 blevet administreret af Arbejds- og socialdirektoratet.

B. Vurdering af den gældende ordning

Til brug ved udvalgets overvejelser om at ændre boligstøtten, således at den i højere grad bliver afhængig af lejernes indkomster, har udvalget ved udsendelse af spørgeskemaer til kæmnerne i Grønland undersøgt, hvorledes ordningen med de særlige huslejetilskud har virket i praksis. Undersøgelsen synes at vise, at rådighedsbeløbet kun i begrænset omfang direkte er blevet benyttet i overensstemmelse med sit formål: at skabe mulighed for, at mindrebemidlede familier, der lever under dårlige boligforhold, kan flytte ind i etagehuslejligheder. Huslejetilskuddet bevilges som hovedregel først *efter* indflytningen, når det er konstateret, at lejeren ikke kan klare huslejen. Rådighedsbeløbet anvendes altså hovedsageligt til at sikre, at mindrebemidlede husstande kan blive boende, uden at der opstår (større) restancer.

Ved at overlade udmålingen af huslejenedsættelsen til kommunalbestyrelsernes skøn må man på forhånd acceptere en vis uensartethed i hvert fald imellem kommunerne. Undersøgelsen synes imidlertid at vise, at der er en større uensartethed, end det er nødvendigt.

C. Udvalgets forslag

For at afbøde de boligpolitiske konsekvenser af, at gennemførelsen af indkomstbestemte subsidier efter en fast skala indtil videre må opgives af administrative grunde, mener udvalget, at der må ske en videre udbygning af rådighedsbeløbsordningen. Når den generelle støtte er politisk fastlagt under hensyn til, hvad familier med indkomster omkring gennemsnittet bør kunne afholde af boligudgifter, vil de husstande, der har lavere indkomster, vanskeligt kunne betale huslejen i nybyggeriet, medmindre der ydes særlige huslejetilskud.

I forhold til den gældende ordning vil behovet for særlige tilskud blive mindre for familier med børn, dersom udvalgets forslag om en væsentlig forhøjelse af boligbørnetilskuddet gennemføres, men til gengæld vil en eventuel reduktion af den generelle støtte og huslejeudligningen medføre, at andre grupper får et større behov for støtte af rådighedsbeløbet. Endvidere foreslås enfamiliehuse inddraget under ordningen, jfr. 5.

Det må antages, at boligkøen i de kommende år i højere grad vil blive præget af husstande med forholdsvis lave indkomster, eftersom de mere velstillede familier hidtil i et vist omfang

har fået en fortrinsstilling ved fordelingen af de nye lejligheder. Åbnes der ikke i større udstrækning mulighed for, at mindrebemidlede kan flytte ind i nybyggeriet, vil man næppe kunne forbedre boligforholdene i den takt, som investeringsplanerne giver udtryk for. Det planlagte nybyggeri skal ikke alene dække boligbehovet for den stærkt voksende befolkning, men tillige skabe mulighed for en fornyelse af den ældre boligmasse og for en udflytning fra overbefolkede lejligheder.

I Danmark kan husstande med lave indkomster i vid udstrækning henvises til at bo i ældre boliger, der som følge af huslejestoppet og en lav kvalitet er prisbillige, men udbuddet af denne type er i Grønland af ret ringe omfang, fordi de ældre boliger udgør en ringe del af boligmassen, og fordi boliger opført før 1950 gennemgående er af så ringe standard, at de må saneres. Til illustration heraf kan det oplyses, at 57 pct. af boligerne i byerne ifølge tællingen i 1970 er mindre end 10 år gamle, og at op imod ¾ af boligmassen i 1975 vil stamme fra perioden 1960-75.

Behovet for særlige huslejetilskud til mindrebemidlede må således antages at vokse. At basere disse husstandes indflytning i boliger af en forholdsvis høj standard på skønsmæssigt fastsatte boligsubsidier kan af flere grunde skabe betænkeligheder, men udvalget mener, at ordningen vil kunne opfylde sit formål, dersom der fastlægges nærmere retningslinier for dens administration.

1. Information om ordningen

For at ordningen kan få indflydelse på beslutninger om at flytte ind i bedre lejligheder, må muligheden for huslejenedsættelse være kendt af befolkningen.

Den af udvalget foretagne spørgeskemaundersøgelse har imidlertid vist, at det er begrænset, hvad der i kommunerne er gjort i denne henseende. Enkelte steder er der slet intet gjort, andre steder er ordningen bekendtgjort ved opslag og/eller i lokalavisen, og endelig bliver beboerne i nogle kommuner gjort bekendt med ordningen ved indflytning i nyt etagebyggeri eller på et senere tidspunkt, hvor der opstår restancer. Denne tilbageholdenhed med hensyn til at give løbende orientering om ordningen kan dog i nogle byer antages at hænge sammen med, at det fastsatte rådighedsbeløb langt fra har dækket de pågældende kommuners behov.

Der bør jævnligt gives en løbende orientering om tilskudsordningen gennem opslag, i lokalaviserne og på andre måder.

I modsætning til den danske boligsikring, der ydes efter en fast skala, vil rådighedsbeløbsordningen med skønsmæssige ydelser imidlertid lide af den mangel, at husstanden ikke på forhånd kan vide, hvor stort et huslejetilskud der vil kunne opnås, og den grønlandske ordning kan derfor ikke i samme grad virke afgørende for familiernes beslutninger. For at formindske denne mangel, bør familierne have adgang til at få oplyst, hvor stort et tilskud de ved indflytning i en anden lejlighed vil kunne påregne at få. Udvalget vil endvidere anbefale, at der etableres et samarbejde mellem forsorgsudvalget og det udvalg, der fordeler ledige boliger, med henblik på bl. a. ved hjælp af socialmedhjælperne at finde frem til de familier, der bor i saneringsmodne boliger eller af andre grunde har dårlige boligforhold, og på at orientere disse familier om størrelsen af det særlige huslejetilskud, de kan få ved indflytning i bedre lejligheder. Denne form for aktiv boliganvisning bør iværksættes i god tid, før årets bolıg produktion og de ledigblevne boliger i den eksisterende boligmasse skal fordeles.

2. Udmåling af tilskuddet til den enkelte familie

Ansøgningerne om huslejetilskud skal indeholde oplysninger om husstandens indkomster i det sidst forløbne år, og disse oplysninger må søges verificeret af forsorgsudvalget. Denne opgave ville lettes, dersom det pålægges ansøgerne at medsende erklæringer fra arbejdsgivere om lønindkomster. Disse oplysninger foreligger for statsansatte til brug for beregning af feriegodtgørelse, men ikke nødvendigvis hos private arbejdsgivere. Er der tale om husstande, der alene har indkomster ved lønarbejde, består udvalgets arbejde i at vurdere, om husstandens indkomster i den kommende periode kan antages at afvige fra den hidtidige indtjening, f. eks. som følge af ændring i beskæftigelsesmulighederne. Er der tale om en husstand, der har indkomster som selvstændig erhvervsdrivende, f. eks. som fisker, er det imidlertid betydeligt vanskeligere at verificere de givne oplysninger om nettoindkomsterne. For fiskernes vedkommende foreligger der ikke let tilgængelige oplysninger om indtægten ved salg

af produkter, og erhvervsomkostningerne registreres normalt ikke. Hertil kommer vanskelighederne ved at værdiansætte naturalieindkomster. Forsorgsudvalgets ansættelse af indkomsterne; må derfor i en række tilfælde bero på et skøn.

Forsorgsudvalget må dernæst tage stilling til, om der skal bevilges et tilskud og i givet fald af hvilken størrelse. Da den generelle støtte, jfr. kap. II, er fastsat med det formål at opnå en husleje i nybyggeriet, som anses for rimelig for husstande med en indkomst på 30.000 kr., følger heraf, at husstande med indkomster på dette niveau og derover som den overvejende hovedregel må være udelukket fra at få særlige huslejetilskud. Den *øvre indkomstgrænse* for ophør af adgangen til huslejetilskuddet vil i øvrigt kunne sættes noget lavere, navnlig når der er tale om at flytte ind i boliger til en lavere husleje end i nybyggeriet.

For husstande med indkomster under denne grænse er det forsorgsudvalgets opgave at skønne, hvor stor en del af boligudgiften husstanden i den pågældende situation bør kunne betale ud af de anslåede indtægter, og derefter bevilge et tilskud, der bringer boligudgiften ned på dette niveau. Denne opgave er i princippet den samme, som når forsorgsudvalget skal udmåle socialhjælp til familier.

Efter den gældende ordning er det fuldt ud overladt til forsorgsudvalget at tage stilling til størrelsen af huslejetilskuddet, idet der ikke er givet nærmere retningslinier for udmålingen fra Arbejds- og socialdirektionen. Den af udvalget gennemførte undersøgelse af administrationen af rådighedsbeløbet tyder imidlertid på, at der flere steder føles et behov for at få nærmere retningslinier for udmålingen af huslejetilskuddet, og i to kommuner har man selv udarbejdet skalaer for bestemmelsen af huslejetilskuddet.

Selv om tildeling af huslejetilskud efter forsorgsudvalgets frie skøn kan indebære visse fordele, f. eks. en smidig tilpasning til den lokalpolitiske opfattelse af, hvad husstandene selv bør kunne betale, så taler hensynet til at opnå en nogenlunde ensartet behandling af ansøgere i de forskellige grønlandske byer for, at der fastsættes nærmere retningslinier for skønnet.

Udvalget har i denne forbindelse overvejet, om man skulle foreslå en skala for udmålingen af tilskuddet som vejledning. Man kunne i denne forbindelse finde det nærliggende at henvise forsorgsudvalgene til at tage udgangspunkt i de danske boligsikringsregler ved graduering af huslejetilskuddet.

De danske regler er imidlertid af flere grunde ikke umiddelbart anvendelige. Dette gælder først og fremmest, fordi grønlandske husstande har en større betalingsevne end danske husstande med samme indkomst som følge af, at der ikke betales indkomstskatter i Grønland. I denne forbindelse må der imidlertid tages hensyn til, at det almindelige børnetilskud i Grønland som nævnt i kap. VII er 200 kr. mod ca. 1300 kr. i Danmark.

For at få et sammenligneligt udtryk for betalingsevnen i relation til boligudgiften kan man dog med en vis tilnærmelse omregne de skattepligtige husstandsindkomster i boligsikringsskalaen til disponible indkomster, så skalaen umiddelbart kan anvendes på de indkomster, der mere eller mindre skønsmæssigt opgøres i Grønland i forbindelse med ansøgning om særligt huslejetilskud.

De danske boligsikringstabeller vil imidlertid ikke direkte kunne anvendes, da de næppe vil give en tilstrækkelig støtte til, at familier med forholdsvis små indkomster kan klare huslejen i nybyggeriet, og det er som nævnt en af forudsætningerne for, at boligforholdene kan bedres, som forudsat i investeringsplanen, der rummer mulighed for, at ca. $^1/_5$ af befolkningen i årene 1972-77 kan flytte ind i nye boliger.

Udvalgets overvejelser har herefter ført til et forslag om, at der fastsættes visse grænser for, hvad husstande med visse indkomster og huslejer (incl. varme) mindst skal betale for boliger. *Disse grænser skulle angive, hvad udgiften kan, men ikke nødvendigvis skal, nedsættes til ved hjælp af huslejetilskuddet.* Om boligudgiften bør nedsættes til denne grænse afhænger af forsorgsudvalgets skøn, og der bør ved udøvelse af skønnet tages hensyn til forsørgerbyrden. Dersom forsorgsudvalget finder, at udgiften bør bringes ned under disse grænser, må denne del af tilskuddet finansieres som en ren social ydelse, d. v. s. af landsrådet med 30 pct. i statsrefusion. Grænserne angiver således samtidig en skillelinie for boligtilskud og sociale ydelser, og en sådan skillelinie vil der være behov for, så længe finansieringsreglerne for de to arter af ydelser er forskellige.

Minimum for, hvad boligtageren skal betale, foreslås fastsat på grundlag af reglerne i den danske boligsikringsordning, hvorefter beboeren mindst skal betale et grænsebeløb, der varierer efter indkomsten, tillagt $^1/_4$ af forskellen mellem

grænsebeløbet og huslejen. Dette princip indebærer, at mindstebeløbet bliver afhængigt af såvel indkomsten som huslejen, d. v. s. at lejeren kommer til at betale for en del af den højere standard i den dyre bolig. I praksis vil huslejen i de fleste tilfælde dog ikke gennem boligsikring blive bragt helt ned til det nævnte mindstebeløb, jfr. kap. III i 1. del. Ved at åbne mulighed for, at boligudgiften ved hjælp af særlige tilskud kan nedsættes til mindstebeløbet, vil der altså kunne ydes større tilskud end normalt efter den danske ordning, hvilket kan begrundes med nødvendigheden af, at også husstande med forholdsvis små indkomster skal kunne flytte ind i nye boliger. Støttens omfang bliver også større, fordi varmen er medtaget i huslejebegrebet.

De nedre grænser for boligudgiften ved forskellige indkomster og huslejeniveauer er herefter beregnet i tabel 19, idet de i den danske skala angivne husstandsindkomster er omregnet til disponible indkomster. Huslejen omfatter »husleje« + varme — boligbørnetilskud.

Det fremgår eksempelvis af tabellen, at en familie med en indkomst på 15.000 kr., der flytter ind i en lejlighed, som incl. varme koster 6.000 kr., efter at eventuelt boligbørnetilskud er fratrukket, gennem rådighedsbeløbet kan få nedsat boligudgiften til 3.300 kr., hvilket svarer til 22 pct. af indkomsten, medens huslejerelationen uden det særlige huslejetilskud ville have været 40 pct. Om huslejerelationen skal nedsættes til 22 pct. vil afhænge af forsorgsudvalgets skøn.

Udvalget skal i denne forbindelse pege på, at det, selv om skønnet skal udøves inden for et fastlagt rammebeløb, kan forekomme uheldigt, at udgifterne til huslejetilskud ikke finansieres

Tabel 19. Mindstebeløbet, der skal betales for husleje + varme.

Husstands-indkomst	Grænse-beløb	Beregning af mindstebeløb: Grænsebeløb + 1/4 af forskellen mellem grænsebeløb og huslejen				Huslejerelation			
		Huslejen				Huslejen			
kr.	kr.	3.000 kr.	4.000 kr.	6.000 kr.	8.000 kr.	3.000 kr.	4.000 kr.	6.000 kr.	8.000 kr.
0–6.000	300	975	1.225	1.725	2.225	16[1])	20[1])	29[1])	37[1])
7.000	400	1.050	1.300	1.800	2.300	15	19	26	33
8.000	500	1.125	1.375	1.875	2.375	14	17	23	30
9.000	600	1.200	1.450	1.950	2.450	13	16	22	27
10.000	700	1.275	1.525	2.075	2.525	13	15	21	25
11.000	1.000	1.500	1.750	2.250	2.750	14	16	20	25
12.000	1.300	1.725	1.975	2.475	2.975	14	15	21	25
13.000	1.600	1.950	2.200	2.700	3.200	15	17	21	25
14.000	2.000	2.250	2.500	3.000	3.500	16	18	21	25
15.000	2.400	2.550	2.800	3.300	3.800	17	19	22	25
16.000	2.800	2.750	3.100	3.600	4.100	17	19	22	26
17.000	3.200	3.000	3.400	3.900	4.400	18	20	23	26
18.000	3.600	3.000	3.700	4.200	4.700	17	21	23	26
19.000	4.000	3.000	4.000	4.500	5.000	16	21	24	26
20.000	4.500	3.000	4.000	4.875	5.375	15	20	24	27
21.000	5.000	3.000	4.000	5.250	5.750	14	19	25	27
22.000	5.600	3.000	4.000	5.700	6.200	14	18	26	28
23.000	6.200	3.000	4.000	6.000	6.650	13	17	26	29
24.000	6.800	3.000	4.000	6.000	7.100	13	17	25	30
25.000	7.400	3.000	4.000	6.000	7.550	12	16	24	30
26.000	8.000	3.000	4.000	6.000	8.000	12	15	23	31
27.000	8.800	3.000	4.000	6.000	8.000	11	15	23	30
28.000	9.500	3.000	4.000	6.000	8.000	11	14	21	29
29.000	10.400	3.000	4.000	6.000	8.000	10	14	21	28
30.000	11.300	3.000	4.000	6.000	8.000	10	13	20	27

[1]) Huslejerelationen beregnet på grundlag af 6.000 kr.

direkte af kommunernes indtægter, men af bevillinger fra henholdsvis landskassen (15 pct.) og staten (85 pct.). Udvalget skal derfor henstille, at finansieringsreglerne tages op til revision i forbindelse med den finansieringsreform, der er under udarbejdelse i Udvalget vedrørende byrde- og opgavefordeling i Grønland.

Hvorvidt mindstebeløbet skal fastsættes på grundlag af de i oversigten anførte grænsebeløb og ved tillæg af netop ¼ af forskellen mellem huslejen og grænsebeløbet, eller man skal bruge andre forudsætninger, kan udvalget ikke tage stilling til, da der er tale om en politisk afgørelse, men udvalget skal anbefale, at det skitserede princip anvendes. Udvalget må således f. eks. fraråde, at man i stedet anvender en regel, hvorefter boligudgiften ikke må overstige en vis andel af indkomsten, idet boligudgiften i så fald ikke for en gruppe af befolkningen vil få nogen indflydelse på efterspørgslen efter boliger. Man ville i så fald eksempelvis skulle betale lige meget for en bolig på 2 og 4 værelser.

3. Fastsættelse af rådighedsbeløbets størrelse

Dersom det havde været muligt at gennemføre en ordning, hvorefter subsidierne var knyttet til visse objektive kriterier (f. eks. indkomst og familieforhold), ville beboerne have et retskrav på bestemte tilskud, og man måtte ved udarbejdelsen af de offentlige budgetter søge at beregne den samlede boligstøtte på grundlag af de foreliggende data. men ydelsen af subsidierne til beboerne ville ikke være afhængig af, om den søgte bevilling for det pågældende år var tilstrækkelig.

Når de særlige tilskud til økonomisk dårligt stillede familier må ydes efter et skøn inden for et fast rammebeløb, har beboerne ikke krav på støtte, og kommunalbestyrelserne må, hvis der er disponeret over rådighedsbeløbet, afvise ansøgere, selv om forholdene i øvrigt taler for, at der blev ydet et tilskud. Denne ulempe ved ordningen kunne selvsagt undgås, dersom kommunalbestyrelsen fik adgang til at yde tilskud efter behov, men det må - bl. a. under hensyn til, at kommunen ikke bidrager til ordningens finansiering - anses for nødvendigt at fastsætte et rammebeløb. Dette understreger nødvendigheden af, at budgetteringen af rådighedsbeløbet sker på et så realistisk grundlag som muligt.

For at målsætningen med ordningen skal kunne nås, skal udvalget foreslå, at det samlede rådighedsbeløb årligt fastsættes på grundlag af budgetforslag, der fra de enkelte kommuner indsendes til Arbejds- og socialdirektoratet og derefter til ministeriet. Ved bedømmelse af de fremsendte forslags rimelighed, må man bl. a. benytte det materiale, kommunerne fremsender om fordelingen af sidste års rådighedsbeløb, jfr. 4, tilvæksten i antallet af lejligheder og oplysninger om de boligsøgendes indkomstforhold m. v.

Dersom det viser sig, at det rådighedsbeløb, der på dette grundlag er fastsat for den enkelte kommune, er utilstrækkeligt til at imødekomme berettigede ansøgninger, må der enten være en adgang til at søge en tillægsbevilling eller til, at kommunen kan yde den nødvendige støtte af landsrådsbevillingen for offentlig hjælp.

4. Retningslinier for kommunernes administration

Undersøgelsen af rådighedsbeløbets anvendelse i de enkelte kommuner har som nævnt vist, at der er en vis uensartethed i anvendelse af rådighedsbeløbet, og der bør derfor gives nærmere retningslinier for administrationen.

Administrationen kan formentlig støttes og lettes ved, at der udarbejdes standardiserede ansøgningsskemaer med rubrikker for de data, der er relevante ved tildelingen af huslejetilskuddet.

Endvidere bør der løbende i kommunerne udarbejdes standardoversigter med oplysning for hver lejer, der i det pågældende år har søgt huslejenedsættelse, om husstandsindkomsten, antal børn, husleje incl. varmebidrag og i givet fald bevilget tilskud og resthuslejen.

Når en sådan oversigt føres løbende, vil kommunerne få overblik over, i hvilket omfang der er disponeret over det meddelte rådighedsbeløb, og et grundlag for en ensartet behandling af de fremsendte ansøgninger. Ved udgangen af året fremsendes en kopi af oversigten til Arbejds- og socialdirektoratet, der efter nærmere behandling fremsender den til Ministeriet for Grønland. Man vil herefter kunne sammenligne administrationen af ordningen i de forskellige kommuner, og i det omfang der måtte være behov derfor, give visse kommuner nærmere retningslinier.

5. Særlige tilskud til nedsættelse af boligudgiften i enfamiliehuse

Den gældende rådighedsbeløbsordning blev som nævnt gennemført, for at mindrebemidlede

familier kunne flytte ind i de nye lejligheder i etage- og rækkehuse, der på grund af en højere standard var dyrere end enfamiliehuse.

I januar 1970 henstillede Grønlandsrådet imidlertid, at der blev skabt mulighed for at yde særlige tilskud til formindskelse af boligudgiften på fangerbygderne. Baggrunden for Grønlandsrådets henstilling var, at efterspørgslen efter lån til opførelse af enfamiliehuse på disse bygder har været mindre end forventet til trods for den gennemgående ringe boligstandard, hvilket muligvis skyldes, at en del familier ikke tør påtage sig udgifterne ved at bo i et nyt hus, eller at familierne på grund af lave pengeindkomster ikke opfylder betingelserne for at få lån.

Under hensyn til, at udvalget arbejder med en samlet omlægning af boligstøtteordningen, fandt ministeren det ikke hensigtsmæssigt på daværende tidspunkt at indføre en ordning, som muligvis kun ville komme til at gælde i en kort tid.

I de egne af Grønland, hvor enfamiliehuse er den eneste byggeform, har mindrebemidlede familier efter den gældende ordning alene mulighed for at få lave boligudgifter, når de kan få stillet et kommunalt tilskudshus til rådighed, jfr. kap. X. Antallet af disse huse er imidlertid forholdsvis lille, og byggeriet er praktisk taget standset formentlig på grund af kommunernes stramme økonomi. De gunstigere vilkår for kommunalt boligbyggeri, som er foreslået i kap. X, med hensyn til såvel selvfinansieringsgrad som driftsstøtte, kan imidlertid tænkes at føre til et større kommunalt boligbyggeri.

Såfremt der stilles krav om en vis egenkapital ved opførelse af ejerboliger, må konsekvensen være, at der for statsmidler opføres enfamiliehuse til udleje. Udvalget vil foreslå, at rådighedsbeløbsordningen udvides til at omfatte disse huse, således at beboerne kan få særlige tilskud til nedsættelse af boligudgiften efter de foran skitserede regler. En geografisk afgrænsning af denne adgang bør efter udvalgets opfattelse ikke foretages, da det må være beboernes indkomstforhold sammenholdt med boligudgiften, der må være afgørende for ydelsen af tilskuddet.

Udvalget foreslår endvidere, at der åbnes adgang til at yde særlige tilskud af rådighedsbeløbet til nedsættelse af terminsydelserne vedrørende lån, der er ydet i henhold til boligstøttebekendtgørelsen, kap. II, forudsat at tilskuddene ydes således, at de øger statens andel af konjunkturgevinsten, som opgøres ved ejerskifte. Det vil da ad denne vej bl. a. blive muligt for familier med lave indkomster at mindske virkningerne af udvalgets forslag om opregulering af terminsydelserne i alle enfamiliehuse, jfr. kap. IX.

KAPITEL VIII

Ejerboliger

A. De eksisterende former for ejerboliger

Der opføres i dag i Grønland ejerboliger med forskellige former for finansiering med eller uden boligstøtte og med subsidier af forskellig størrelse.

Langt de fleste grønlandske boliger er finansieret ved statslån helt uden indskud af egenkapital efter boligstøttebekendtgørelsens kap. II. Kap. Il-husene subsidieres løbende med såvel generelle tilskud som børnetilskud. Ejernes rettigheder er imidlertid begrænset. Der er i de senere år opført 100-150 kap. II-ejerboliger pr. år.

Kap. II-lån ydes kun til boliger af forholdsvis beskeden størrelse og standard, medens de, der ønsker en større og mere veludstyret bolig, er henvist til at søge statslån efter de mindre fordelagtige regler i bekendtgørelsens kap. IV eller finansiering på anden måde.

For opnåelse af et kap. IV-lån kræves en egenkapital på mindst 10 pct., og der ydes ikke subsidier til disse boliger ud over engangstilskud og lav rente på statslånet. Ejernes rådighed er til gengæld for de strengere økonomiske vilkår udvidet i forhold til kap. Il-boligerne, og de gældende rådighedsindskrænkninger er begrænset til sådanne, som sikrer husets værdi som pant. Der opføres 10-15 kap. IV-boliger pr. år.

Kap. IV-ejerformen retter sig mod den mere velstående del af befolkningen i Grønland. Begrundelsen for at yde statslån også til denne del af befolkningen er bl. a., at der ikke på det tidspunkt, hvor boligstøttebekendtgørelsen blev udsendt, forelå andre finansieringsmuligheder.

Det relativt lave antal kap. IV-huse må delvis ses på baggrund af en vis tilbageholdenhed fra staten med at yde lån til de gennemgående bedre udstyrede boliger til de mere velstående, idet de midler, der har været til rådighed til ydelse af boligstøttelån, fortrinsvis har været anvendt til kap. Il-huse til folk med almindelige indkomster.

På grund af de begrænsede midler, der har været til rådighed til finansiering af boligstøttehuse, har det ikke været muligt at imødekomme alle ønsker om boligstøttelån, og der opføres et stigende antal boliger helt uden statslån og uden tilskud. Dette er bl. a. muliggjort gennem oprettelse af private pengeinstitutter i Grønland, der har været villige til at yde private og virksomheder med god økonomisk baggrund lån til finansiering af boligbyggeri. I de senere år er der årligt opført 15-25 af disse boliger, svarende til 10-20 pct. af de privatejede boliger.

Med hensyn til de privat finansierede boliger finder udvalget ikke, at der i en kommende boligstøtteordning bør ydes statslån eller subsidier, idet der normalt vil være tale om økonomisk velfunderede bygherrer, og staten kun har begrænset indflydelse på byggeriernes opførelsestidspunkt, udformning og udnyttelse. Disse boliger vil ikke blive behandlet yderligere i betænkningen.

Som nævnt adskiller de boligstøttefinansierede ejerboliger - kap. II- og kap. IV-boliger - sig fra hinanden med hensyn til såvel finansiering, subsidier som ejerbeføjelser. Nedenstående oversigt viser på hvilke punkter, der gælder forskellige regler for de to ejerformer, og på hvilke, der er de samme regler.

Som det fremgår af foranstående oversigt, er de rettigheder og forpligtelser, der er forbundet med kap. Il-huse, af en sådan karakter, at beboeren ikke kan betragtes som ejer i ordets sædvanlige betydning. Beboerne yder ingen egenkapital og modtager subsidier ikke alene til nedsættelse af renten, men også af afdragene, men har til gengæld en meget begrænset rådighedsret over boligen. For det første kan han ved salg ikke realisere den fulde konjunkturgevinst, idet denne deles mellem ejeren og staten, jfr. nedenfor. For det andet har ejeren ikke adgang til at pantsætte sin ejendom, ligesom en kreditor ikke kan retsforfølge og gøre udlæg i

	Kap. Il-huse	Kap IV-huse
1. Engangstilskud til nedsættelse af opførelsesudgifterne	Tilskud til administration, tilsyn og projektering.	Indtil 1971 som kap. II. Efter 1971 højst 10 pct. af udgifterne til administration, tilsyn og projektering.
	Rabat for anvendelse af udsendt arbejdskraft.	Som kap. II.
2. Statslånets størrelse	Indtil 100 pct.	Max. 90 pct.
3. Rente på statslån	4 pct.	4 pct.
4. Statslånets løbetid	33 år	Max. 33 år afhængig af pantesikkerhed.
5. Årlig ydelse på statslån	5,5 pct.	Mindst 5,5 pct.
6. Generelt tilskud til nedsættelse af den årlige ydelse	40 pct.	0
7. Børnetilskud	7,5 pct for 2.-6. barn.	0
8. Rådighedsbegrænsninger før lånets afvikling		
a. Skal køber godkendes?	Ja	Ja, hvis køber skal have statslån.
b. Forfalder lånet ved salg?	Ja	Ja
c. Hvem tilfalder konjunkturgevinsten?	Deles mellem stat og låntager i henhold til opgørelse over disses indestående gennem ejerens afdrag og statens tilskud til nedbringelse af den årlige ydelse.	Låntager
d. Kan der ske pantsætning?	Nej	Ja
e. Kan der ske retsforfølgning?	Nej	Ja
f. Kan boligen udlejes eller udlånes?	Kræver boligstøtteudvalgets godkendelse samt godkendelse af leje.	Ja
g. Begrænsninger til sikring af pantets værdi	Ændring, nedrivning eller flytning kun med boligstøtteudvalgets godkendelse.	Som kap. II.
9. Bortfalder rådighedsbegrænsningerne efter lånets afvikling?	Som hovedregel ja, men boligstøtteudvalget kan bestemme, at huset bevares som bolig, hvis boligen har en standard, der gør dette forsvarligt.	Ja

ejendommen. Dette er i boligstøttebekendtgørelsen ment som en social beskyttelsesforanstaltning, men i praksis ville en sådan adgang i kap. Il-boliger være illosorisk, fordi det vil være overordentlig vanskeligt at overskue, hvor stor ejerens indestående i boligen er, fordi der ydes tilskud (generelt tilskud samt børnetilskud) også til hans afdrag. For det tredie kan ejeren ikke udleje sin bolig, med mindre såvel lejer som husleje godkendes af Boligstøtteudvalget.

De ejerbeføjelser, som er tillagt beboere af kap. Il-huse, er primært sådanne, som vedrører boligens indretning. Denne beføjelse er dog stærkt begrænset, idet der som betingelse for kap. Il-lån stilles ret strenge krav hertil, således må boligen ikke overstige en bestemt størrelse. Det er imidlertid netop denne beføjelse samt adgangen til en del af konjunkturgevinsten og det forhold, at ejere af kap. Il-huse selv tager sig af boligens drift og vedligeholdelse, der adskiller kap. Il-boligerne fra udlejningsboligerne.

Ejere af boliger opført efter bekendtgørelsens kap. IV har både større økonomiske forpligtelser og flere rettigheder end ejere af kap. Il-huse. Der indskydes egenkapital på mindst 10 pct. af købesummen, og ejere modtager løbende ingen subsidier bortset fra, at renten på statslånet er væsentligt lavere end markedsrenten. Til gengæld er der ingen begrænsninger i ejerens rådighed over boligen udover dem, der er nødvendige for at sikre pantets værdi. Således får ejeren den fulde konjunkturgevinst, der kan foretages pantsætning og retsforfølgning, og boligen kan udlejes.

Det er ikke muligt at foretage en generel vurdering af, om kap. IV-låneordningen er gunstigere eller mindre gunstig for låntager end kap. Il-låneordningen, idet det vil være ret individuelt og i høj grad afhænge af konjunkturudviklingen. I en periode med boligmangel og stærkt stigende byggeomkostninger kan adgangen til udleje uden restriktioner af nogen art og adgang til den fulde konjunkturgevinst ved eventuelt salg være så meget værd, at kap. IV-lån bliver en økonomisk fordel for låntagere, der likviditetsmæssigt kan klare egenkapitalkravet og kravet om højere løbende ydelser på statslånet. Det vil dog langt fra være i alle tilfælde, at kap. IV-lån er en økonomisk fordel på langt sigt fremfor kap. Il-lån eller en lejebolig. Det omvendte er formentlig mere typisk, idet forskellen i de løbende ydelser er ret betydelig, navnlig hvis det drejer sig om en familie med mange børn.

B. Udvalgets overvejelser

Efter udvalgets opfattelse er der væsentlige ulemper ved de gældende støtteordninger for ejerboliger. Kap. Il-lån resulterer i en ejerform, der er uden meget reelt indhold, fordi ejeren i næsten alle henseender er stillet på samme måde som en lejer, og kap. IV-lån stiller så store økonomiske krav til låntageren, at ordningen kun har interesse for den relativt velstående del af befolkningen. Hertil kommer, at den måde, statsstøtten gives på, ikke er ideel i nogen af låneordningerne, jfr. den tidligere fremførte kritik mod subsidiereglerne for kap. Il-huse og lejeboliger, hvor der bl. a. peges på det uheldige i, at den generelle støtte gives på unødvendigt kompliceret måde, og at der lægges relativt lidt vægt på individuel støtte. Kap. IV-ordningen er endnu mindre tilfredsstillende fra et socialt synspunkt, idet støtten som nævnt alene gives i form af nedsat rente, d. v. s. som et generelt tilskud.

Udvalget har overvejet muligheden af at udforme en støtteordning for ejerboliger efter tilsvarende principper som for lejeboliger. Herved ville man i høj grad tilgodese sociale hensyn og give en stor del af den grønlandske befolkning mulighed for at eje deres bolig. Udvalget er imidlertid nået til den erkendelse, at ens støtteregler for ejere og lejere næppe vil være en akceptabel mulighed, idet konsekvensen enten vil være, at ejeren i kraft af de fordele, også i økonomisk henseende, som ejerforholdet indebærer, opnår en væsentlig gunstigere stilling end lejere, eller at man ved at fratage ejeren disse fordele i realiteten forvandler ejerforholdet til et lejeforhold.

Betingelsen for, at ejerforholdet kan få et reelt indhold samtidig med, at ejere og lejere får en nogenlunde lige gunstig stilling, er, at de fordele, ejeren på længere sigt har sammenlignet med lejeren, først og fremmest evt. fritagelse for den form for fremtidig lejereguleringsordning, udvalget har foreslået for udlejningsbyggeriet, og konjunkturgevinst ved eventuelt salg, modsvares af, at ejeren yder væsentligt mere end lejeren ved overtagelsen af boligen og eventuelt de første år derefter. Da det kun kan antages at være en ret begrænset del af den grønlandske befolkning, der vil kunne klare en begyndelsesydelse, der er så høj, at ejerens fordele på langt sigt kompenseres, er denne fremgangsmåde imidlertid heller ikke tilfredsstillende.

Hvis man ønsker at fastholde målsætningen

om økonomisk ligestilling af ejere og lejere, tvinges man imidlertid uundgåeligt til enten at indrette støtteordningen for ejerboliger alene med henblik på den, der er i stand til at yde forholdsvis meget ved overtagelsen af boligen og lægger vægt på fordelene på længere sigt, eller at gøre ejerforholdet mere eller mindre illusorisk ved at beskære eller fjerne de langsigtede økonomiske fordele ved at være ejer og samtidig nedsætte de økonomiske krav til ejeren i starten. Vælger man den første udvej, indebærer det en kvantitativ begrænsning af ejerformen, jfr. den nuværende kap. IV ordning, og vælger man den anden udvej, indebærer det en kvalitativ begrænsning af ejerformen som ved kap. Il-låneordningen.

Det er i høj grad et politisk spørgsmål, om man skal vælge den ene eller den anden udvej eller holde begge muligheder åbne ved fortsat at anvende 2 støttesystemer for ejerboliger. Der er naturligvis også utallige kompromismuligheder mellem de modstridende ønsker om, at ejerbegrebet skal have et reelt indhold og ikke kun være for de få. Ingen af dem løser imidlertid det dilemma, at jo flere man ønsker skal have mulighed for at blive ejere, desto mere udhules ejerbegrebet, med mindre man er parat til at give ejere en gunstigere stilling end lejere.

Udvalget har på baggrund af, at det forekommer nødvendigt med en politisk prioritering af de modstridende målsætninger for ydelsen af støtte til ejerboliger, før støttesystemet udformes i detailler, ikke søgt at fremsætte et konkret forslag.

Udvalget har dog søgt mere konkret at belyse mulighederne med hensyn til udformningen af en fremtidig støtteordning for ejerboliger. Som udgangspunkt for diskussionen har man valgt et eksempel, der svarer til den nuværende kap. IV-låneordning, hvor subsidieringen alene omfatter et forholdsvis billigt statslån. Der regnes med en rente på 4 pct., og egenkapitalen er sat til 10 pct. Eksemplet belyser forholdene for en type 67/12 på 81,9 m^2 til en samlet opførelsesudgift på 215.000 kr. (Opførelsesudgiften er sat ud fra en pris på 2.285 kr. pr. m^2 samt en byggemodningsudgift på 28.000 kr., som ikke pålignes byggeriet efter gældende regler, jfr. 1. del, kap. I. B. - 1. b.). Udgifterne til drift og vedligeholdelse samt varme er sat til 45 kr. pr. m^2, idet det må antages, at udgifterne til drift og vedligeholdelse er lavere i ejerboliger end i udlejningsboliger, fordi ejeren selv vil udføre en større del af arbejdet.

Tabel 20. Boligudgifter i en type 67/12 efter kap. IV-regler og i en udlejningsbolig af tilsvarende størrelse efter de af udvalget foreslåede regler i det første år.

Antal børn		Ejerbolig kr.	Udlejningsbolig kr.	Merudgift i ejerbolig kr.
0	Kapitaludgifter	13.027[1])	6.306	–
	Drift og vedligeholdelse	2.048	4.095	–
	Varme	1.638	1.638	–
	I alt	16.713	12.039	4.674
2		16.713	8.066	8.647
4		16.713	6.019	10.694
6		16.713	4.816	11.897

[1]) **incl.** forrentning **af** egenkapital 11 pct.

Det fremgår af oversigten, at såfremt kap. IV-ordningen bliver den fremtidige ejerform, bliver merudgifterne for ejerne i starten betydelige, om end forskellen formentlig indskrænkes med årene gennem lejereguleringen i udlejningsbyggeriet. Det må herefter forventes, at denne ejerform bliver reserveret for de få velstående.

Hvis man ønsker at gøre ordningen mere attraktiv for en større befolkningskreds, er der flere muligheder herfor. Man kan således sænke kravet til egenkapitalen og eller renten på statslånet, ligesom man kan indføre børnetilskud. Det vil medføre, at kapitaludgifterne og dermed boligudgifterne falder. Jo mere egenkapitalen og kapitalydelsen nærmer sig niveauet for udlejningsboliger, og der eventuelt også ydes børnetilskud, desto mere bliver der behov for at beskære ejernes langsigtede økonomiske fordele, idet man i modsat fald giver ejerne en fordel, som ikke tilfalder lejerne.

Det er vanskeligt at vurdere omfanget af de langsigtede fordele for ejerne, idet fordelen ved at have de samme ydelser i hele afdragsperioden afhænger af konjunkturudviklingen.

Fordelene hænger endvidere sammen med beskatningsreglernes udformning. I henhold til det forslag til lov om indkomstskat i Grønland, som er fremsat i Folketinget, bliver der adgang til i indkomsten at fratrække renter, mens der ikke skal beregnes lejeværdi af egen bolig. Såfremt dette forslag gennemføres, vil det give ejeren yderligere fordele, som lejere ikke har, og fordelen vil være særlig stor for ejere med en

høj skattepligtig indkomst og en stor, veludstyret bolig. Skattereglernes udformning bør således efter udvalgets opfattelse indgå i vurderingen af de fremtidige støtteregler til ejerboliger.

Der er flere måder at begrænse ejernes langsigtede fordele på. Man kunne således tænke sig, at boligernes brugsværdi blev individuelt vurderet, og kapitaludgifterne kunne således fastsættes og reguleres ud fra vurderingen på tilsvarende måde som foreslået for udlejningsboliger. Dette vil dog ophæve en væsentlig fordel ved ejerformen og nærme den til et lejeforhold. En anden mulighed er at indeksregulere lånene. Konsekvensen af indeksreguleringen er, at ejernes ydelser stiger i samme takt som det indeks, hvorefter reguleringen finder sted (byggeomkostninger, indkomster el. lign.), og at ejernes konjunkturgevinst bliver reduceret eller helt bortfalder. Eventuelt forøgede afdrag som følge af indeksreguleringen må forudsættes tilskrevet ejerne i forbindelse med salg.

En tredie mulighed for begrænsning af ejernes langsigtede fordele er indførelse af kapitalvindingsskat. Dette har dog ud fra et udligningssynspunkt den mangel, kun at virke, når boligen sælges. Ejerens konjunkturgevinst beskæres ganske vist ved salget, men på den anden side har ejeren i den periode, han bor i huset, den fordel, at hans ydelser er uændrede.

Såfremt man ikke ønsker at give ejerne en fordel fremfor lejerne, kan kravet til egenkapitalen ikke gå under de krav, der er opstillet for udlejningsbyggeriet om eget indskud og depositum, jfr. 3. del om finansiering. Af ejerbegrebet: må endvidere følge, at ydelsen på lånet ikke kan bringes ned på samme niveau som i udlejningsboliger, hvor der efter udvalgets opfattelse ikke er plads til afdrag i ydelsen, og hvor den alene betragtes som rente, jfr. kap. II. Går man således ned på en ydelse, der er den samme som i udlejningsbyggeriet, giver man, hvis der i ydelsen skal indregnes afdrag, ejerne en fordel fremfor lejerne. Denne fordel vil først og fremmest vise sig i forbindelse med et eventuelt salg af boligen, eller når afdragsperioden er udløbet, og ejeren skal have den fulde ejendomsret over boligen.

Som nævnt er en af mulighederne for at gøre ejerformen mere socialt betonet at yde børnetilskud. *I* den forbindelse rejser spørgsmålet sig, om der skal ydes børnetilskud også til eventuelle afdrag. Efter gældende regler ydes tilskud til afdragene, men dette neutraliseres gennem den opgørelse, der finder sted mellem låntager og stat ved salg af boligen. Noget lignende må formentlig gennemføres i en fremtidig ordning, idet man i modsat fald lader staten finansiere en del af ejendomserhvervelsen vederlagsfrit. Fordelingen af gevinsten ved salg er imidlertid en af de indskrænkninger i ejerrettighederne, som gør, at ejerformen mister en del af sit indhold.

Bestemmelsen af eventuelle børnetilskuds størrelse må afvente en politisk afgørelse af den fremtidige ejerforms indretning, fordi bestemmelsen heraf afhænger af, i hvor høj grad ejerformen skal gøres social.

Ejerformen kan efter udvalgets opfattelse ikke fastlægges, uden der tages hensyn til problemerne på bygderne. Mens man kunne forestille sig en kapitel IV-lignende ejerform i byerne, hvor der i de fleste findes et rimeligt udbud af udlejningsboliger, er dette ikke tilfældet på bygderne, hvor boligmassen til den hjemmehørende befolkning så godt som udelukkende består af ejerboliger (kap. Il-huse). Som nævnt i 1. del er betalingsevnen på bygderne væsentligt lavere end i byerne. Gøres forpligtelserne til den fremtidige ejerform derfor relativt betydelige, vil det have den konsekvens, at bygdebefolkningen ikke kan betale, og staten bliver derfor nødsaget til at opføre udlejningsboliger på bygderne, hvis boligefterspørgslen skal imødekommes.

Såfremt ejerformen indrettes således, at de mindre velstående og dermed bygdebefolkningen får økonomisk mulighed for at erhverve en ejerbolig, er udvalget af den opfattelse, at der ud over børnetilskud bør gives mulighed for at yde tilskud gennem rådighedsbeløbet også til ejerboliger, jfr. kap. IX om ændring af vilkårene for ældre privatejede boliger.

Nedenfor under D. er redegjort for en ordning, der står foran sin igangsættelse på bygderne, nemlig en særlig selvbygger ordning.

C. Ejerens rådighed over boligen

Som det fremgår af afsnit A og B foran, må ejerens rådighed over boligerne afhænge helt af den ejerform, der er et politisk ønske om at etablere. Udvalget mener derfor ikke i mangel af en politisk vurdering af ejerformens indhold at kunne fremkomme med forslag herom.

Med hensyn til rådighedsindskrænkninger i de eksisterende ejerboliger henvises til kap. II, hvor der er redegjort nærmere for udvalgets overvejelser herom.

D. Selvbyggerboliger

Der har i den senere tid været en voksende interesse for at fremme selvbyggeriet på bygderne, og Ministeriet for Grønland udarbejdede til Grønlandsrådets møde i januar 1973 en række forslag til finansiering og subsidiering af selvbyggeri. På Grønlandsrådets møde var der størst interesse for et forslag, hvorefter selvbyggerne skal indskyde en egenkapital på 10 pct. og derefter modtage den resterende del af boligens materialepris som rente- og afdragsfrit lån, mens hele arbejdsindsatsen forudsættes klaret vederlagsfrit. Det var imidlertid en forudsætning, at en sådan ordning indskrænkedes til bygderne, ligesom det var en forudsætning, at der ikke måtte opføres selvbyggerhuse på disse vilkår på mere end ca. 50 m^2.

I det omfang, selvbyggertanken vil slå an på bygderne, vil det bidrage til at løse boligproblemet der, men da selvbyggeri kræver en vis praktisk færdighed, og da der som nævnt skal præsteres en vis egenkapital i forbindelse med boligens påbegyndelse, vil der være en vis del af bygdebefolkningen, som må henvises enten til almindelige ejerboliger eller udlejningsboliger.

Selvbyggerordningen for bygderne kommer til at stå uden for det almindelige boligfinansierings- og subsidiesystem.

Det er et politisk spørgsmål, om der skal etableres selvbyggerordninger alene for bygderne, eller sådanne også skal etableres i byerne. Efter gældende regler kan staten i princippet finansiere selvbyggerhuse, men der foreligger en række praktiske hindringer for opnåelse af boligstøttelån. Der skal således foreligge et detaljeret skitseprojekt, som skal godkendes af Boligstøtteudvalget og GTO, idet der i henhold til boligstøttebekendtgørelsen stilles visse krav til boligens konstruktion, isolering, vindbestandighed etc., ligesom de anvendte materialer skal godkendes. Boligstøtteudvalget skal endvidere, på grundlag af en indhentet udtalelse fra selvbyggerens hjemstedskommune, vurdere såvel selvbyggerens mulighed for at fuldende boligen som hans mulighed for at betale på lånet. Opfyldelsen af disse betingelser skaber den pantesikkerhed for lånet, som boligstøttebekendtgørelsen kræver.

Betingelserne har været administreret strengt, således at der i praksis gennem de senere år kun har været ydet selvbyggerlån til håndværkere, som dels har kunnet udarbejde det nødvendige skitseprojekt, dels er skønnet egnede til at gennemføre byggeriet. Øvrige ønsker om lån er som oftest strandet på de praktiske vanskeligheder i forbindelse med udarbejdelse af byggeprojekt.

De eksisterende regler har således ikke fremmet selvbyggeriet. Såfremt den af Grønlandsrådet anbefalede løsning på bygderne skal bevares som en særordning for bygderne, vil det være nødvendigt, hvis selvbyggeriet ønskes fremmet også i byerne, for det første at yde selvbyggerne praktisk vejledning i forbindelse med udarbejdelse af byggeprojekt. For det andet er det nødvendigt at stille mindre strenge krav til pantesikkerheden. Risikoen ved selvbyggerboliger er større end ved boliger opført af håndværkere, fordi byggeriet muligvis ikke færdiggøres eller færdiggøres i så ringe en kvalitet, at pantet ikke dækker lånet. I den forbindelse kan rejses spørgsmålet, om staten alene skal dække risikoen, eller kommunen eventuelt skal garantere for en vis andel heraf, hvorved kommunens interesse for dels nøjere at vurdere den enkelte selvbygger forud for långivningen, dels løbende at yde selvbyggeren teknisk bistand under byggeriet øges.

Efter de eksisterende regler ydes lån til materialer, men da det i visse tilfælde kan være vanskeligt for en familie at opføre et hus helt uden fremmed hjælp, kan der i en fremtidig ordning være grunde til også i et vist omfang at yde lån til aflønning af fremmed arbejdskraft.

Som anført har en væsentlig hindring for selvbyggeri været de praktiske vanskeligheder i forbindelse med godkendelse af byggeprojektet, og det kan næppe afvises, at disse har været den væsentligste hindring for tankens gennemførelse. Såfremt disse praktiske hindringer i en fremtidig boligstøtteordning ønskes fjernet, skal det yderligere afgøres, om incitamentet til selvbyggeri skal stimuleres kraftigere, og om der skal ydes subsidier ud over dem, der følger af de almindelige regler om ejerboliger. Hvis der er et politisk ønske om at øge subsidieringen af selvbyggerhuse også i byerne, er der flere muligheder herfor.

Der er således mulighed for at forhøje støtten ved ikke at yde den i forhold til lånet, men i forhold til en vurderingspris efter husets opførelse. Herved ydes subsidier også af den del af husets værdi, der stammer fra selvbyggerens eget arbejde. Selvbyggeren vil i disse tilfælde få de samme subsidier, som hvis han havde fået et lån svarende til vurderingen til opførelse af huset med fremmed arbejdskraft. Såfremt den al-

mindelige ejerform i en fremtidig ordning bliver således, at ejeren skal betale de fulde afdrag, må imidlertid subsidieringen i forhold til vurderingen ikke blive højere end svarende til forskellen mellem den fulde ydelse på lånet og afdraget, da dette vil medføre, at staten deltager i lånets tilbagebetaling og derved løbende får part i huset med de komplikationer omkring ejerens rådighed, der følger heraf.

En forøget subsidiering vil endvidere være mulig gennem nedsættelse af den rente, selvbyggeren skal betale på lånet, eventuelt en nedsættelse **til** nul.

Det er klart, der eksisterer en sammenhæng mellem selvbyggerens interesse for at økonomisere med materialeforbruget og de subsidier, der ydes. Dette kan tale for, at der ud over det arbejde, som selvbyggeren skal præstere, stilles krav om en vis kontant egenkapital. På den anden side skal selvbyggerne afbetale lånet, hvilket, o mend i svagere grad, tilgodeser økonomiseringshensynet.

Det kan diskuteres, hvorvidt der i en selvbyggerordning, der skal indpasses i en fremtidig ejerform, er behov for at yde særlige subsidier. Foruden de anførte praktiske vanskeligheder med at få boligstøttelån til finansiering af selvbyggerhuse efter de gældende regler, har selve subsidiesystemets udformning manglet en tilskyndelse til selvbyggeri. Efter gældende regler ydes nemlig tilskud også til afdragene, således at selvbyggernes fordel ved ikke at optage lån til aflønning af håndværkere bliver begrænset. Såfremt der i den fremtidige ejerform skal betales afdrag fuldt ud, forsvinder imidlertid dette problem, og ejerens fordel vil forøges i forhold til det eksisterende system. Hans fordel bliver, hvis han er alene om at fuldføre byggeriet, svarende til afdrag og forrentning af det beløb, der skulle have været anvendt til aflønning af håndværkere.

E. Ejerlejligheder

Der har ikke efter de gældende regler om boligstøtte været adgang til at oprette ejerlejligheder. Spørgsmålet om en sådan adgang har imidlertid ofte været fremført i den boligpolitiske debat.

Afgørelsen af, hvorvidt en sådan adgang bør åbnes og i bekræftende fald, hvor omfattende denne adgang skal være, er et politisk spørgsmål. Såfremt der er et politisk ønske om at give tilladelse til ejerlejligheder, må der for det første tages stilling **til,** om der skal åbnes adgang til salg af enkelte boliger både i allerede opførte eller fremtidige etagehuse, og adgangen skal begrænses til alene at omfatte fremtidige etagehuse opført med henblik på salg af samtlige lejligheder til eje.

For det andet må der tages stilling til, hvilke finansierings- og tilskudsregler der bør gælde for ejerlejligheder. Udvalget finder, at disse bør være de samme som for øvrige ejerboliger, idet der næppe for finansieringen og tilskuddene er nogen principiel forskel på, om en ejerbolig er beliggende i et enfamiliehus eller i en etageblok. Da udvalget imidlertid som foran nævnt ikke mener at kunne fremkomme med forslag til finansierings- og subsidieregler i ejerboliger, når der ikke foreligger en politisk tilkendegivelse af, hvorledes ejerformen ønskes udformet, kan udvalget heller ikke for ejerlejligheder fremkomme med forslag.

Mens finansierings- og tilskudsreglerne kan være ens i alle former for ejerboliger, kræver oprettelse af ejerlejligheder imidlertid, at der udarbejdes vedtægter for anvendelsen af fællesfaciliteter og rum, fordi ejeren kun ejer en del af den blok, hvori lejligheden er beliggende.

Oprettelsen af ejerlejligheder i Grønland kræver endvidere, at det eksisterende registreringssystem udbygges, således at det også omfatter en pligt til registrering af adkomster. En sådan pligt findes ikke i dag.

KAPITEL IX

Ændringer i vilkårene for ældre privatejede boliger

A. Ændring af støttevilkårene

Den overvejende del af den ældre boligstøttefinansierede boligmasse i Grønland består af privatejede boliger. Ved udgangen af 1973 kan antallet anslås til 4.000, mens antallet af udlejningsboliger på samme tidspunkt fean anslås til godt 2.500. En regulering af den generelle støtte, der alene omfatter de ældre udlejningsboliger, vil derfor være utilstrækkelig.

Ydelserne i de ældre privatejede enfamiliehuse i forhold til ydelserne i nye enfamiliehuse er meget lave på grund af de senere års stærke stigning i byggeomkostningerne. For boliger opført før 1960 er årlige kapitaludgifter på 500-600 kr. ikke usædvanlige.

Behovet for at regulere den generelle støtte til de privatejede boliger er således betydeligt, idet en manglende regulering vil medføre, at de forskelle, som allerede er i huslejeniveauerne, vil blive stadig større, og disse forskelle er ikke alene motiveret med forskelle i boligernes kvalitet.

Udvalget har for udlejningsboliger stillet forslag om, at der lægges større vægt på de individuelle subsidier i forhold til de generelle i en fremtidig boligstøtteordning. Der er således stillet forslag om en forhøjelse af børnetilskuddene og en udvidelse af rådighedsbeløbet. Udvalget er af den opfattelse, at i det omfang, det er muligt, bør en tilsvarende omlægning af støtten finde sted for de ældre, privatejede boliger, fordi de udgør en så betragtelig del af den eksisterende boligmasse.

I det følgende vil der blive redegjort for de muligheder, der er for at reducere den generelle støtte, og for udvalgets forslag dels til en omlægning af støtten, således at der lægges mere vægt på de individuelle subsidier, dels en reduktion af den generelle støtte, således at der sker en udligning af huslejen.

B. Mulighederne for regulering af ydelserne i ældre ejerboliger

Den overvejende del af de eksisterende ejerboliger er kap. Il-huse finansieret med statslån, for hvilke der er udstedt pant i boligen. Indtil omkring midten af 1971 er de benyttede pantebrevsformularer affattet således, at renten på lånet er fast (4 pet.), men man er senere gået over til at benytte formularer, hvori der tages forbehold om rentens højde.

Udvalget har foranlediget undersøgt mulighederne for at hæve kapitaludgifterne i ældre boliger finansieret med pantebreve med fast rente og har rettet forespørgsel til kammeradvokaten med henblik på afklaring af spørgsmålet, om renten kan ændres gennem lovgivning. Af kammeradvokatens svar, der er optrykt som bilag 2, fremgår, at dette ikke er muligt. Renten i disse pantebreve kan kun ændres i forbindelse med pantebrevenes opsigelse. Opsigelse vil i henhold til kammeradvokatens responsum kun kunne ske i tilfælde, hvor ejerne har misligholdt boligen. Det vil formentligt være et relativt lille antal boliger, hvor pantebrevene kan opsiges på grund af misligholdelse.

Mulighederne for at foretage indskrænkninger i den generelle støtte til de ældre boliger er således begrænset. For den overvejende del (boliger opført indtil midten af 1971) er mulighederne indskrænket til inddragelse af 40 pct.-tilskuddet helt eller delvist.

I henhold til boligstøttebekendtgørelsen af 1959 § 21, stk. 1, skal i tiden indtil 1. januar 1963 kun erlægges 60 pct. af den fulde kapitalydelse på 5,5 pct. I henhold til stk. 2 fastsætter Ministeriet for Grønland med tilslutning fra Finansudvalget og efter indhentet udtalelse fra landsrådet, hvor stor en del af den fulde kapitaludgift, der skal erlægges i tiden efter 1. januar 1963. Ved afgørelsen heraf skal tages hen-

syn til såvel den almindelige økonomiske udvikling i Grønland som til byggeriets prisudvikling.

Til belysning af den økonomiske udvikling og udviklingen i byggepriserne viser nedenstående oversigt udviklingen i byggeomkostningsindeks og nominel- og realindkomsterne fra 1963-70.

År	Bygge-omkostnings-indeks 1963 = 100	Indkomst pr. indb. 1963 = 100	Realindk. pr. indb. 1963 = 100
1963	100	100	100
1970	167	327	200

Det fremgår af oversigten, at byggeomkostningerne er steget kraftigt, og at indkomsterne er steget endnu kraftigere. En reduktion af 40 pct.-tilskuddet vil derfor ikke gå ud over de forudsætninger, der er opstillet i boligstøttebekendtgørelsen, og som ejerne har kendt.

C. Omlægning af støtten, således at der lægges mere vægt på den individuelle støtte

Som nævnt ydes den generelle støtte til ejerboliger efter gældende regler i form af 40 pct.-tilskud, og den individuelle støtte ydes med 7,5 pct. af de fulde kapitaludgifter for hvert barn mellem nr. 2 og 6, mens der ikke ydes tilskud af rådighedsbeløbet.

Udvalget skal foreslå, at omlægningen af støtten finder sted, således at 40 pct.-tilskuddet indskrænkes for samtlige boliger samtidig med, at børnetilskuddene forbedres, og der åbnes adgang til at yde subsidier til de økonomisk dårligt stillede gennem rådighedsbeløbet.

Man kunne forestille sig, at de nye børnetilskudsregler blev anvendt også i de ældre privatejede boliger. I udlejningsbyggeriet er der stillet forslag om en børnetilskudsskala, der bygger på den idé, at børnetilskuddet i princippet skal kompensere den ekstra boligudgift, der er en følge af, at boligarealet bør udvides, når familien forøges med et barn. Forslaget er kombineret med en begrænsningsregel for antallet af børnetilskud, jfr. kapitel VI. Som konsekvens heraf er børnetilskuddet foreslået ydet af den totale boligudgift, d. v. s. af såvel kapitaludgifter som udgifter til drift, vedligeholdelse og varme.

Det vil næppe være hensigtsmæssigt, at anvende disse regler for de ældre privatejede boliger, dels fordi boligudgifterne ligger på et lavere niveau, og dels fordi boligudgifterne ikke kan reguleres, idet forhøjelser, som ovenfor nævnt, er indskrænket til inddragelse af 40 pct.-tilskuddet. For den overvejende del af de ældre boliger kan yderligere regulering ikke finde sted.

I udlejningsboliger ydes børnetilskud af den fulde boligudgift. Anvendes denne regel også i ejerboligerne, kan det have den konsekvens, at ejerne skal have udbetalt penge fra det offentlige. Forestiller man sig således eksempelvis en ældre bolig, hvor kapitaludgifterne udgør 1.000 kr. pr. år, og de anslåede udgifter til drift, vedligeholdelse og varme udgør 1500 kr., vil ejeren, hvis han har 4 børn, efter de for udlejningsboliger foreslåede regler modtage børnetilskud på 50 pct. af 2500 kr., d. v. s. 1250 kr. Da han i kapitaludgifter til det offentlige betaler 1.000 kr., skal han da have udbetalt 250 kr., fordi de øvrige i boligudgiften indgående beløb betales af ham selv. Noget sådant er næppe acceptabelt.

Udvalget har overvejet, efter hvilke retningslinier og med hvilke procenter børnetilskuddene i øvrigt bør ydes til ældre privatejede boliger. For at gøre ordningen mere social end det gældende system, skal udvalget foreslå, at der ydes tilskud også til det første barn, idet ejernes betalingsevne formindskes allerede med det første barn. Hermed foretages også en vis ligestilling over for udlejningsbyggeriet. For at undgå de ovenfor i eksemplet viste komplikationer, skal udvalget dog foreslå, at børnetilskuddene i ejerboliger alene ydes i forhold til kapitaludgifterne.

Ordningens sociale sigte kan forøges yderligere ved forhøjelse af børnetilskuddet pr. barn i forhold til gældende regler.

Med hensyn til den af udvalget foreslåede begrænsningsregel for antallet af børnetilskud finder man, at denne ikke bør finde anvendelse på bygderne, hvor der er forholdsvis mange familier med mange børn, og hvor boligerne gennemgående er små. Hertil kommer, at der ikke på bygderne er valgmuligheder med hensyn til boligstørrelse. Man skal dog foreslå, at der som efter gældende regler kan ydes maksimalt 5 børnetilskud. I byerne er der grundlag for at gennemføre en begrænsningsregel, idet der foreligger flere muligheder for valg af boligstørrelse. Da der findes en lang række små boliger også i byerne, og da børnetilskuddene er mindre end i udlejningsbyggeriet, skal man imidlertid foreslå, at det maksimale antal børnetilskud, der kan ydes, bliver eet mere end svarende til antallet af værelser i boligen, dog maksimalt 5 børnetilskud.

Spørgsmålet om børnetilskuddenes størrelse og den reduktion af den generelle støtte, som bør finde sted i forbindelse med omlægningen, er politisk. Udvalget har imidlertid opstillet et eksempel til belysning af konsekvenserne. Eksemplet bygger på følgende forudsætninger:

Der ydes børnetilskud med 10 pct. af den fulde ydelse for hvert barn mellem nr. 1 og 5. D. v. s. eksemplet forudsætter foruden ydelse af børnetilskud også til det første barn en forhøjelse af tilskuddet fra 7,5 til 10 pct. Den generelle støtte er som led i omlægningen forudsat indskrænket fra 40 pct. til 25 pct for alle boliger. Herved bliver der balance for en 3-børns familie, således at kapitaludgifterne for denne familie er uændret efter gældende regler og efter de opstillede forudsætninger. Nedenstående oversigt viser den procentvise ændring af kapitaludgifterne som følge af omlægningen under forudsætning af, at begrænsningsreglen for byerne ikke finder anvendelse. I oversigten er medtaget 6-børns familier, idet disse efter gældende regler modtager tilskud, men ikke efter udvalgets forslag.

Procentvis ændring af kapitaludgifterne for familier af forskellig størrelse

Antal børn	Det samlede resultat af omlægningen i forhold til gældende regler
	pct.
0	+ 25
1	+ 8,3
2	+ 4,7
3	0
4	÷ 6,7
5	÷ 16,7
6	+ 11,1

Som tidligere nævnt er udvalget af den opfattelse, at der bør åbnes mulighed for at yde subsidier af rådighedsbeløbet også til ejerboliger. Dette er motiveret med, at ejere, der kommer i midlertidige økonomiske vanskeligheder, ikke bør fratages huset. Efter gældende praksis har de ejere, som ikke har været i stand til at betale kapitaludgifterne, i vid udstrækning fået henstand med betalingen. Udvalget finder dog, at en ordning, hvorefter der ydes tilskud af rådighedsbeløbet, er at foretrække for en almindelig henstandsordning.

Udvalget finder imidlertid, at ydelse af tilskud fra rådighedsbeløbet bør give sig udslag i, at den andel af konjunkturgevinsten, som ejeren får i forbindelse med et eventuelt salg, bør indskrænkes. I praksis vil dette kunne gennemføres ved, at i den opgørelse, som finder sted mellem staten og ejeren, beregnes statens andel under hensyn ikke blot til 40 pct.-tilskud og børnetilskud, men også under hensyn til tilskud ydet af rådighedsbeløbet.

D. Regulering af den generelle støtte som led i en udligning af boligudgiften i ældre og nyere byggeri

Mens det under C nævnte alene vedrører omlægning af støtten, er der som nævnt efter udvalgets opfattelse yderligere grund til at foretage en vis udligning af boligudgifterne i ældre og nyere boliger. Det er imidlertid ikke på grund af pantebrevenes formulering fuldt ud muligt at gennemføre en udligning baseret på de principper, som er opstillet for udlejningsbyggeriet, hvor boligudgiften i ældre boliger fastsættes under hensyn til boligernes kvalitet i forhold til nybyggeriet. I udlejningsbyggeriet sker fastsættelsen af boligudgiften i ældre boliger således efter en individuel vurdering. Da det ikke i alle tilfælde er muligt at fastsætte ydelserne i privatejede boliger ud fra kvalitetssynspunktet, finder udvalget, at de administrative vanskeligheder, der er forbundet med at gennemføre individuelle vurderinger, bør undgås, da sigtet i udligningen ikke i alle tilfælde kan opfyldes.

Udvalget har derfor overvejet, hvorledes et udligningssystem, der er administrativt forholdsvis enkelt, kan udformes. Det enkleste er naturligvis at ophæve 40 pct.-tilskuddet. En fuldstændig ophævelse er imidlertid næppe hensigtsmæssig, da dette stiller ejerne af forholdsvis nye enfamiliehuse i en vanskelig situation, idet de bliver udsat for huslejeforhøjelser, der er så betydelige, at det kan forekomme urimeligt, ligesom det næppe er realistisk at forestille sig, at det er muligt for ejerne at betale de forhøjede kapitaludgifter.

For de ældste kap. Il-huse, hvor kapital udgiften er lav, vil virkningen af en fuldstændig ophævelse af det generelle tilskud være mindre voldsom. Det er dog sandsynligt, at en fuldstændig ophævelse af 40 pct.-tilskuddet på én gang også for de ældste boliger vil virke lidt for hårdt.

Udvalget skal således foreslå, at der gennemføres en aftrapningsordning for afvikling af det generelle tilskud for samtlige boliger. Aftrap-

ningsperiodens længde skal ikke nødvendigvis være den samme for alle boliger. Der er således meget, der taler for at gøre den relativt kort for boliger, hvortil der er ydet lån før 1970, og længere for boliger, der er opført eller overdraget fra 1970 og fremefter, idet byggeomkostningerne er steget særlig kraftigt i årene 1970-72. Det er imidlertid et politisk spørgsmål, i hvilken takt aftrapningen skal finde sted.

E. Afhændelse af ældre privatejede boliger

Kap. Il-boliger overtages af staten, enten når ejeren ønsker at sælge, eller når pantebrevene opsiges. I forbindelse med statens overtagelse må det afgøres, om boligen skal overgå til udleje, eller den skal sælges igen til en ny ejer. Såfremt boligen skal sælges til en ny ejer, er det udvalgets opfattelse, at dette bør ske på de samme vilkår, som fastlægges for nye ejerboliger, idet det er ønskeligt at få så mange boliger over på det nye finansierings- og subsidiesystem som muligt.

Dette har visse tekniske konsekvenser, som følger af de forslag, udvalget har stillet om beregning af boligernes opførelsespris. Udvalget foreslår således engangstilskuddene - bortset fra rabat for anvendelse af udsendt arbejdskraft - afskaffet. Når salgsprisen derfor beregnes, bør disse tilskud inddrages. Endvidere har som nævnt i betænkningens 1. del visse byggemodningsudgifter ikke efter gældende regler vairet pålignet byggeriet ved opførelsen. Også tilskud til disse udgifter bør inddrages.

Igennem den vurderingsprocedure, som anvendes i forbindelse med overtagelse af ældre enfamiliehuse, er det imidlertid muligt på en enkel måde at inddrage de omhandlede tilskud. I den vurderingspraksis, der følges i dag, går man ud fra en såkaldt »ájourført opførelsespris« på boligen. Denne angiver, hvad det vil koste at bygge et nyt hus på det pågældende sted i dagens priser. Herefter foretages visse fradrag, før overtagelsesprisen bestemmes - fradrag for forældelse, manglende standard og misligholdelse. Såfremt den »ájourførte opførelsespris« omfatter de ovenfor nævnte tilskud, vil vurderingen således automatisk tage højde for disse

Såfremt en ældre ejerbolig efter overtagelse af staten skal overgå til udlejningsboligmassen, er det udvalgets opfattelse, at fastsættelsen af huslejen bør følge de af udvalget foreslåede regler om udlejningsboliger.

F. Boliger finansieret ved pantebreve med renteforbehold

For boliger opført eller overtaget efter 1971 er det i princippet muligt at gennemføre udligning til det ønskede niveau, idet renten på lånet kan reguleres. Regulering af renten bliver imidlertid efter udvalgets opfattelse ikke aktuel, før 40 pct.-tilskuddet er fuldstændig afviklet, idet disse to foranstaltninger har samme virkning.

Hvorvidt regulering af renten bør finde sted efter 40 pct.-tilskuddets ophævelse, må bero på en konkret vurdering til den tid, og det må afhænge af, dels hvilken andel disse boliger udgør af boligmassen, dels hvorledes kapitaludgifterne er i disse boliger i forhold til nybyggeriet.

G. Begrænsninger i ejerens rådighed over sin bolig

I kommissoriet er det pålagt udvalget at overveje en mulig revision af de i boligstøttebekendtgørelsen indeholdte regler om indskrænkninger i ejerens rådighed over sin bolig.

1. De gældende regler

a. Huse opført i henhold til boligstøttebekendtgørelsens kap. II

Reglerne om indskrænkninger i en ejers rådighed over sin bolig indeholdes for kap. Ilhuse i boligstøttebekendtgørelsens §§ 10-15.

Før lånets afvikling gælder følgende begrænsninger:

Retsforfølgning og pantsætning er udelukket.

Nedrivning eller flytning må ikke finde sted.

Ændring, udlejning eller udlån af boligen eller dele af denne kan kun ske med boligstøtteudvalgets samtykke og på vilkår godkendt af dette.

Afhændelse må kun ske til staten eller en af boligstøtteudvalget godkendt køber og på vilkår, der godkendes af udvalget.

I tilfælde af salg af huset, finder der en opgørelse sted mellem staten og låntageren. Af husets værdi på opgørelsestidspunktet dækkes forlods boligstøtteudvalgets krav på restgælden. Dersom værdien overstiger restgælden, fordeles det resterende beløb forholdsmæssigt mellem boligstøtteudvalget og låntageren. Fordelingen sker på grundlag af de to parters andele i huset, således at boligstøtteudvalgets andel ud-

gør de tilskud, der i lånets løbetid er ydet til nedsættelse af de årlige ydelser (40 pct.-tilskud og børnetilskud), medens låntagerens andel udgør værdien af hans oprindelige investering i huset og de af ham indbetalte afdrag på lånet.

Når *lånet er afviklet,* bortfalder de nævnte rådighedsbegrænsninger som hovedregel.

Boligstøtteudvalget kan dog forlange, at huset bevares som bolig, så længe dette er teknisk muligt, økonomisk rimeligt og sundhedsmæssigt forsvarligt.

Endvidere kan boligstøtteudvalget, såfremt der ved husets salg eller anden overdragelse eller ved kreditorforfølgning skønnes at fremkomme en ugrundet berigelse for ejeren på grund af de ydede tilskud til nedbringelse af ydelsen (40 pct.-tilskud og børnetilskud) eller på grund af prisudviklingen efter husets opførelse eller erhvervelse, kræve statens andel i husets værdi opgjort og udbetalt efter de foran angivne regler.

Når låntageren dør, er hans nærmeste arvinger berettigede til at indtræde i hans rettigheder og forpligtelser.

b. Huse opført i henhold til boligstøtte-bekendtgørelsens kap. IV

For kap. IV-huse bestemmer boligstøtte-bekendtgørelsens § 27, at nedrivning eller flytning ikke må finde sted, før lånet er afviklet. § 28 bestemmer, at restgælden forfalder til betaling ved ejerskifte, bortset fra overgang til en afdød ejers nærmeste arvinger.

2. Udvalgets forslag om ændring af reglerne om indskrænkninger i en ejers rådighed over sin bolig

Spørgsmålet vil alene blive behandlet for huse opført i henhold til boligstøttebekendtgørelsens kap. II og IV. For så vidt angår spørgsmålet om fastsættelse af rådighedsbegrænsninger for ejerboliger, der opføres efter nye regler, jfr. foran i kap. VIII, må afgørelsen afhænge af den ejerform, der vælges.

Ved et eventuelt salg af et bestående hus forudsættes der taget stilling til, om huset skal overgå til at blive en bolig til udlejning eller fortsat skal være en ejerbolig. I sidste fald vil de nye regler i det hele finde anvendelse.

I de hidtil anvendte pantebrevsformularer henvises der for så vidt angår vilkårene for lånet til de i boligstøttebekendtgørelsen fastsatte bestemmelser. For de bestående låneforhold vil det derfor ikke være muligt at ændre bekendtgørelsens regler i for låntageren skærpende retning, hvorimod en ændring i formildende retning vil kunne ske.

a. Huse opført i henhold til boligstøtte-bekendtgørelsen kap. II

Pantsætning og retsforfølgning

Efter de gældende regler er pantsætning og retsforfølgning udelukket ved kap. Il-huse, så længe låneforholdet består. Da dette forbud har karakter af en social beskyttelsesforanstaltning, som udvalget ikke mener, at der fortsat er behov for at opretholde, vil udvalget anbefale, at det for fremtiden tillades ejeren at udnytte sin ejendom som kreditgrundlag ved pantsætning med respekt af statens fortrinsret, der registreres, ligesom det tillades hans kreditorer at foretage retsforfølgning i ejendommen. Eventuelle långivere, det vil især sige banker og sparekasser, kan have vanskeligt ved at vurdere sikkerheden for lånet på grund af reglerne om den særlige opgørelsesmåde ved et salg (herunder et tvangssalg). Dette må forventes at ville betyde, at långivere vil være noget tilbageholdende med at yde lån mod denne sikkerhed.

Nedrivning og flytning

Forbudet mod nedrivning eller flytning af huset bør opretholdes, idet ejeren i modsat fald kan lade pantets genstand forringe eller gå til grunde til skade for panthavere.

Ændring

Efter boligstøttebekendtgørelsens § 10 må ændring af huset ikke ske uden boligstøtte-udvalgets samtykke. Der er dog i § 15 åbnet ejeren en mulighed for at foretage uvæsentlige ændringer uden samtykke, idet det bestemmes, at pantegælden alene forfalder til betaling, såfremt ejeren foretager væsentlige ændringer af huset uden samtykke.

Udvalget vil mene, at det må være rimeligt at tillade ejeren at foretage mindre ændringer uden at forelægge projektet for boligstøtte-udvalget, men at det bør fastholdes, at væsentlige ændringer kræver samtykke.

Udlejning og udlån

Baggrunden for reglen om, at udlån eller udlejning af boligen eller en del af denne kræ-

ver samtykke fra boligstøtteudvalget, må være, at der af staten ydes lån på meget gunstige vilkår, og at det derfor vil forekomme urimeligt, hvis ejeren kan udleje en del af boligen til en pris, der nærmer sig hans egen boligudgift. Udlån er formentlig medtaget for at hindre omgåelse af reglen om udleje.

Da en forelæggelse for boligstøtteudvalget i hvert enkelt tilfælde er administrativt besværlig, og da det må tillægges vægt, at lysten til at tage logerende fremmes, mener udvalget, at ejeren bør kunne udleje en del af boligen uden at indhente boligstøtteudvalgets godkendelse. Der bør dog gælde den almindelige begrænsning i adgangen hertil, at der for det udlejede kun må kræves en leje, der svarer til ejerens boligudgift for den udlejede del af boligen.

Afhændelse

Udvalget mener, at kravet om godkendelse af køberen og af vilkårene for købet bør opretholdes, idet dette vil være en forudsætning for at overføre de nye regler på det nye ejerforhold.

Husets bevarelse som bolig

Efter de gældende regler forfalder pantebrevet til betaling, såfremt ejeren tilsidesætter bestemmelserne om husets anvendelse som bolig. For kap. Il-huse gælder det endvidere, at boligstøtteudvalget også efter lånets afvikling kan kræve, at huset bevares som bolig.

Udvalget vil mene, at man bør opretholde en bestemmelse om husets anvendelse, så længe låneforholdet består, idet lån til erhvervslokaler ikke bør kunne ydes efter de for lån til boliger fastsatte særlig gunstige vilkår.

Udvalget mener derimod ikke, at der er grund til at opretholde et krav om boligens anvendelse efter lånets afvikling.

Med hensyn til opgørelsen ved ejerskifte findes boligstøttebekendtgørelsens regler om opgørelsesmetoden fortsat at burde finde anvendelse for de bestående kap. Il-huse, herunder også reglen om anvendelse af den særlige opgørelsesmåde, såfremt der ved husets salg efter lånets afvikling fremkommer en ugrundet berigelse for ejeren.

Overgang ved arv

Det er udvalgets opfattelse, at en låntagers ægtefælle og livsarvinger bør have adgang til at overtage huset og statslånet på uændrede vilkår ved låntagerens død.

b. Huse opført i henhold til boligstøttebekendtgørelsens kap. IV

Så vidt ses er der ikke anledning til at foreslå ændringer af de eksisterende regler for kap. IV-huse.

KAPITEL X

Kommunale boliger

A. Gældende regler

Efter boligstøttebekendtgørelsen kan kommunerne få statsstøtte til opførelse af boliger efter to forskellige regler.

Efter § 2 kan kommunerne (og landsrådet) opnå lån til opførelse af beboelseshuse med salg eller udleje for øje. Lånene afdrages og forrentes efter samme vilkår, som gælder for andre boligstøttelån, d. v. s. med en årlig ydelse på 5½ pct., der nedsættes med et tilskud på 40 pct. Der ydes dog ikke børnetilskud fra staten til beboerne til nedsættelse af terminsydelsen, som tilfældet er for andre boligstøttelåntagere. Denne adgang for kommunerne til at opnå boligstøttelån er kun blevet benyttet i få tilfælde, idet kommunalbestyrelserne har givet private lånsøgere fortrin ved indstilling til boligstøtteudvalget om långivning.

Derudover kan kommunerne efter § 24 få et endeligt tilskud på 40 pct. af opførelsessummen på betingelse af, at kommunerne selv afholder de 60 pct. af udgifterne. Selv om opførelsen af disse kommunale tilskudshuse kræver en forholdsvis stor selvfinansiering, har kommunerne almindeligvis anvendt reglen om engangstilskud ved kommunalt boligbyggeri.

Formålet med reglerne om statsstøtte til kommunalt boligbyggeri har formentlig været at fremskaffe boliger til den mindrebemidlede del af befolkningen. Reglerne blev udformet i en tid, da man normalt erhvervede sig en bolig ved optagelse af lån til opførelse eller overtagelse af et enfamiliehus, og man anså det for en opgave for kommunerne, der havde ansvaret for socialforsorgen, at tage sig af bolig forsyningen for de familier, der ikke kunne betragtes som kreditværdige, idet kommunerne kunne fastsætte huslejen efter et skøn over betalingsevnen.

De nævnte regler for boligstøtte til kommunale boliger gælder kun for nybyggeri, men kommunerne har i tidens løb af en bevilling fra landsrådet finansieret køb af en del ældre huse

Ved udgangen af 1965 fandtes der ifølge boligtællingen 933 kommunalt ejede boliger, hvoraf halvdelen var erhvervet uden statsstøtte. Den kommunale boligmasse består hovedsagelig af små huse. Huslejen udgjorde ifølge tællingen gennemsnitligt 75 kr. pr. måned, og i ⅓ af boligerne var den månedlige husleje under 50 kr.

Størrelsen af de kommunale boligsubsidier fremgår ikke fuldt ud af driftsregnskaberne, eftersom kapitaludgifterne ikke beregnes. Der er på de kommunale budgetter for 1972 opført et underskud på 217.000 kr., der dækker forskellen mellem lejeindtægterne og udgifterne til drift og vedligeholdelse.

I 1965 var 15 pct. af boligerne med grønlandsk indehaver ejet af kommunerne, men da der gennemgående er tale om ret små boliger, var andelen målt i etageareal mindre. Andelen er siden 1965 faldet som følge af, at det kommunale boligbyggeri efterhånden praktisk taget er ophørt, formentlig på grund af kommunernes stramme økonomi. De kommunale investeringer i boligbyggeri må ligesom kommunernes øvrige investeringer finansieres af de løbende indtægter fra den indirekte beskatning.

B. Udvalgets forslag

Ved fastsættelse af reglerne for statens støtte til kommunale boliger i form af statslån og løbende subsidier må der tages stilling til, hvilken rolle kommunerne skal have i boligforsyningen. Dette spørgsmål er behandlet i udvalgets første betænkning (side 44 ff), hvor der fremføres argumenter for og imod udvidelse af den kommunale boligmasse. Selv om kommunalbestyrelsen har haft en voksende indflydelse på udformningen af boligprojekterne og uden indblanding forestår anvisningen af statens udlejningsboliger, vil den lokale med-

bestemmelse og medansvaret være større ved kommunalt boligbyggeri, idet kommunerne som bygherre selv skal stå for udarbejdelsen af projekterne og have ansvaret for boligforvaltningen. På den anden side vil en udvidelse af den kommunale boligmasse forøge kommunalbestyrelsens og den kommunale administrations arbejdsopgaver i en tid, da der planlægges overført en del af de traditionelle offentlige opgaver fra staten til det lokale selvstyre. Da den lokale indflydelse og medansvaret i samme omfang vil kunne sikres ved etablering af almennyttige selskaber, der tillige vil kunne tiltrække personer eller organisationer, det af særlige grunde vil være ønskeligt at have med i ledelsen, har udvalget fundet, at denne organisationsform i almindelighed vil være mest formålstjenlig. En udvidelse af den kommunale boligmasse bør dog ske, hvor særlige lokale grunde taler for det, og statens støtte til det kommunale boligbyggeri må ydes i et sådant omfang, at denne udvikling bliver fremmet.

1. Nybyggeri og køb af ejendomme

a. Statslån

Lånegrænsen for statslånene, der forudsætter godkendelse af projekterne, kan enten fastsættes efter principperne for lån til private bygherrer, d. v. s. at der skal præsteres en vis egenkapital, eller der kan ydes lån efter de regler, der gælder for almennyttige boligselskaber, d. v. s. til 100 pct., så længe der ikke kræves indskud af lejerne. Afgørelsen heraf må bl. a. afhænge af, om man mener, der bør ske en opsparing via beskatningen i Grønland.

Statslån bør efter udvalgets opfattelse i modsætning til de gældende regler også kunne ydes til overtagelse af eksisterende ejendomme, idet den kommunale indflydelse på boligforvaltningen også bør kunne forøges ad denne vej.

Adgangen til i stedet for løbende subsidier at få et engangstilskud fra staten til opførelse af beboelseshuse bør ophæves, da omfanget af subsidierne bør kunne ændres i tidens løb, jfr. kap. II.

b. Løbende boligsubsidier

Under forudsætning af, at det opstilles som en betingelse for ydelse af statslån, at udlejningen af kommunernes boliger ikke må give overskud, skal udvalget foreslå, at staten yder samme subsidier til kommunale boliger som til andre boliger. Dersom udgifterne til boligsubsidier på et senere tidspunkt skal deles mellem staten og kommunerne, bør det efter udvalgets opfattelse ske efter andre kriterier end ejerforholdet til boligerne. Begrundelsen for den nævnte forudsætning om, at udlejningen af de kommunale boliger ikke må give overskud, er, at kommunen fastsætter såvel huslejen som de tilskud, der efter skøn kan ydes af rådighedsbeløbet til nedsættelse af huslejen for økonomisk dårligt stillede. Ved at fastsætte huslejen højt og modvirke virkningen heraf for lejerne gennem ydelse af de særlige huslejetilskud vil kommunerne kunne skabe sig en nettoindtægt, der efter den nuværende finansiering af rådighedsbeløbet i hovedsagen vil være betalt af staten.

2. Statssubsidier til den eksisterende kommunale boligmasse

Afhængig af, hvorledes anskaffelsen er finansieret, findes der som nævnt tre grupper af kommunale boliger. Staten yder ikke løbende subsidier til de boliger, der fuldt ud er finansieret af landsrådsbevillinger til kommunerne, og heller ikke til de huse, der er opført med engangstilskud fra staten, hvorimod der ydes løbende tilskud til de huse, der er opført med boligstøttelån, nemlig i form af lav rente og tilskud på 40 pct. til nedsættelse af terminsydelsen, men ikke børnetilskud.

Dersom kommunerne med den leje, der kan opkræves, og med de indtægter, der i øvrigt står til rådighed, ikke økonomisk vil være i stand til at opretholde en forsvarlig vedligeholdelsesstandard, kunne det ud fra et boligpolitisk synspunkt være velbegrundet, at staten også til de eksisterende boliger ydede subsidier efter de almindelige regler, det vil sige overtog finansieringen af de kommunale boligsubsidier helt eller delvist. Hvorvidt dette er tilfældet, har udvalget ikke set sig i stand til at bedømme.

En beslutning om, at der til de eksisterende kommunale boliger skal ydes statssubsidier efter samme regler som for andre boliger, vil i øvrigt kræve en ret omfattende administrativ indsats i begyndelsen, idet man bl. a. for at kunne fastsætte subsidiernes størrelse må foretage en vurdering af boliger, hvis anskaffelsesudgift ikke kendes.

3. DEL

Udvalgets overvejelser og forslag vedrørende boligbyggeriets finansiering

A. Udvalgets kommissorium

I henhold til udvalgets kommissorium har en af udvalgets opgaver været at overveje og eventuelt at stille forslag om ændrede regler for finansieringen af det grønlandske boligbyggeri, herunder særligt at undersøge:

1) Muligheden for at indføre samme finansieringsregler for boliger opført til den grønlandske befolkning og for boliger til udsendt arbejdskraft.

2) Muligheden for at indføre finansieringsregler for
   a) andre boligformer end de traditionelle, f. eks. aldersrenteboliger, boliger for handicappede, ungdomspensioner samt indkvarteringsbyggeri,
   b) kollektive faciliteter tilknyttet beboelseseje ndomme, herunder børnedaginstitutioner, butikker, vaskerier, kontorer m.v.

3) Muligheden for at gennemføre andre former for finansiering end statsfinansiering. Herunder forventes udvalget at overveje det betimelige i tilstedeværelsen af egenkapital for opnåelse af statslån, såvel til opførelse af enfamiliehuse som til etageejendomme.

4) De særlige finansieringsproblemer ved gennemførelse af boligkomplekser, hvis opførelse er planlagt at skulle strække sig over en årrække.

IL Gældende finansieringsregler

I Grønland opføres privat finansierede huse kun i begrænset omfang. Et ligeledes meget beskedent antal af kommunerne opførte boliger finansieres af stat og kommune i fællesskab, således at staten yder tilskud til dækning af 40 pct. af opførelsessummen, medens kommunen afholder de resterende 60 pct. af udgifterne.

Den altovervejende del af boligbyggeriet finansieres af staten.

Opførelsen af boliger til udsendt arbejdskraft finansieres som en statslig anlægsudgift over ministeriets rammebevilling på de årlige finanslove.

Boliger for den grønlandske befolkning finansieres med statslån efter reglerne i boligstøttebekendtgørelsen af 28. februar 1959. En ikke uvæsentlig del af de samlede opførelsesudgifter dækkes dog af forskellige former for engangstilskud, jfr. 1. del, kap. II, således at udmålingen af statslånene sker på grundlag af den ved nævnte engangstilskud reducerede anskaffelsessum.

Til opførelse af boliger af normal standard ydes statslån til dækning af hele finansieringen. Til huse med større boligareal eller bedre udstyr end normalt ydes statslån højst op til en lånegrænse på 90 pct., idet lånsøgeren selv skal indskyde et efter boligstøtteudvalgets skøn fastsat beløb, dog mindst 10 pct. af de samlede udgifter.

Statslånene ydes som annuitetslån med en rente på 4 pct. p. a. og en løbetid på 33 år, således at den årlige ydelse bliver 5,5 pct. af hovedstolen. Terminsydelsen for lån til boliger af normal standard nedsættes dog genem statstilskud med 40 pct., således at den faktisk betalte ydelse bliver 3,3 pct. p. a. og renten 2,5 pct. p. a.

Finansieringen efter boligstøttereglerne omfatter kun selve boligbebyggelsen samt dertil snævert knyttede kollektive faciliteter, såsom vaskerier. Børnedaginstitutioner, butikker og andre erhvervslokaler til betjening af boligbebyggelserne opføres og finansieres normalt særskilt. Børneinstitutioner finansieres af landsrådet med 30 pct. statsrefusion - også i de få tilfælde, hvor en børneinstitution er blevet ind-

rettet i en del af en boligblok, idet den del af byggenets samlede anskaffelsessum, der kunne henføres til børneinstitutionen, er blevet udskilt til særligt finansiering. Efter reglerne om støtte til erhverv i Grønland kan der ydes statslån til landsrådet og kommunerne til opførelse af erhvervsbygninger til udleje eller salg til grønlandske næringsdrivende, men der er hidtil ikke blevet indrettet butikker eller andre erhvervslokaler i boligblokke.

I det øvrige Danmark blev i årene efter den anden verdenskrig en væsentlig del af boligbyggeriets finansiering dækket gennem statslån. I slutningen af 1950'erne trak staten sig imidlertid ud af den direkte boligfinansiering, således at finansieringen nu næsten udelukkende sker over det private lånemarked. Langt den overvejende del af finansieringen sker gennem realkreditinstitutterne.

I henhold til lov af 10. juni 1970 om realkreditinstitutter kan institutterne yde 1. prioritetslån til boligbyggeri på indtil 40 pct. af ejendommens værdi. Lånenes løbetid kan maksimalt andrage 30 år, for så vidt angår lån til opførelse af ejerboliger, og 40 år for så vidt angår lån til udlejningsbyggeri. Herudover kan realkreditinstitutterne yde sekundære lån op til en lånegrænse på 75 pct. af ejendommens værdi. De sekundære låns maksimale løbetid er 20 år for ejerboliger og 30 år for udlejningsbyggeri. Lånegrænsen kan dog forhøjes fra 75 pct. til 95 pct for almennyttigt boligbyggeri og 80 pct. for andet boligbyggeri, hvis den del af lånet, der får sikkerhed efter 75 pct., foruden panteret tillige sikres ved stats- eller kommunegaranti eller tilsvarende god sikkerhed. For almennyttigt boligbyggeri forhøjes lånegrænsen yderligere, såfremt den resterende finansiering ikke kan dækkes ved beboerindskud på 3 pct. af anskaffelsessummen samt lån fra det almennyttige byggens landsbyggefond.

Statens rolle ved finansieringen af almindeligt boligbyggeri er indskrænket til garantı ydelse for den yderste del af belåningen - udover 65 pct. - i det almennyttige byggeri og en begrænset del af det private udlejningsbyggeri.

C. Udvalgets overvejelser og forslag

1. Ophævelse af forskelle i finansieringsform

Udvalget har ikke fundet aktuelt gyldige motiveringer for at finansiere opførelse af boligbyggeri efter flere særskilte regelsæt. Ud fra hensynet til en administrativ forenkling skal man derfor anbefale, at alle former for byggeri til boligformål finansieres efter ensartede principper, dog med forskelle i krav til egenkapitalens størrelse afhængig af byggeriets ejerforhold og standard, jfr. nærmere under afsnit 2, c. Udvalget går således ind for, at boliger bestemt for særlige befolkningsgrupper, som f. eks. boliger indrettet for aldersrentenydere, særlige ungdomsboliger samt boliger indrettet for handicappede, finansieres på samme måde som almindelige boliger, idet visse særlige udgifter, som f. eks. ekstraudgifter ved indretning af boliger for bevægelseshæmmede, dog nok bør kunne holdes uden for den almindelige finansiering og dækkes gennem engangstilskud. Også boliger for udsendt arbejdskraft, som nu finansieres særskilt over ministeriets rammebevilling på de årlige finanslove som en statslig anlægsudgift, bør efter udvalgets opfattelse omfattes af det for boligbyggeri i almindelighed foreslåede finansieringssystem, således at der med hensyn til finansiering sker en ligestilling af boliger for udsendte og boliger for den grønlandske befolkning.

Som nævnt kan kollektive faciliteter som børneinstitutioner, butikker og andre erhvervslokaler til betjening af boligområderne ikke finansieres efter boligstøttereglerne. Dette kan gøre det vanskeligt at indarbejde de nødvendige servicefunktioner i planlægningen af nye boligbebyggelser. Med henblik på at skabe et bedre grundlag for planlægningen og sikre tilvejebringelse af et rimeligt serviceniveau i de nye boligbebyggelser, finder udvalget det hensigtsmæssigt, at kollektive faciliteter som de ovenfor nævnte i nødvendigt omfang opføres og finansieres sammen med boligerne med udleje til sociale myndigheder, erhvervsdrivende m. fl. for øje, jfr. 2. del, kap. IV. om principperne for lejefastsættelsen i statens udlejningsejendomme.

Det skal tilføjes, at finansieringen af boligkomplekser, hvis opførelse strækker sig over en årrække, under det gældende rammebevillingssystem ikke hidtil har voldt særlige problemer i praksis.

I de følgende afsnit redegøres for udvalgets mere generelle overvejelser vedrørende finansieringen af boligbyggeriet, herunder boliger for særlige befolkningsgrupper og til boligerne knyttede kollektive anlæg, medens de nærmere vilkår for den af udvalget anbefalede finansiering er behandlet i 2. del, kap. II, under spørgsmålet om den generelle støtte.

2. Mulighederne for andre former for finansiering

a. Betingelser for overgang til realkreditfinansiering

Mulighederne for og hensigtsmæssigheden af at søge boligfinansieringen i Grønland tilnærmet forholdene i det øvrige Danmark afhænger af en række institutionelle, administrative og økonomiske forhold.

Der er i Grønland ikke for tiden mulighed for finansiering med realkreditinstitutionslån, idet loven om realkreditinstitutter ikke gælder for Grønland. Pengeinstitutterne i Grønland deltager kun i begrænset omfang i boligfinansieringen, og en væsentlig udvidelse af pengeinstitutternes aktivitet på dette område kan næppe forventes.

I marts 1969 nedsatte Danske Bankers Fællesrepræsentation et udvalg med det formål at undersøge mulighederne for at få realkreditinstitutternes belåning af fast ejendom udvidet til også at omfatte ejendomme i Grønland. I eftersommeren 1969 sendte udvalget en delegation med tre repræsentanter for de forskellige realkreditinstitutter til Grønland for på stedet at danne sig et indtryk af, om de forudsætninger, hvorpå dansk realkredit bygger sin långivning, er til stede i Grønland.

De **væsentlige** forudsætninger for realkredit vil i almindelighed være,

a) at der findes et tilstrækkeligt marked for omsætning af de forskellige kategorier af ejendomme, således at det på grundlag af en fri prisdannelse er muligt med rimelig sikkerhed at fastsætte den enkelte ejendoms værdi i handel og vandel,

b) at institutternes panteret i ejendommen er sikret ved tinglysning eller på tilsvarende sikker måde, og

c) at der er mulighed for at gennemføre **tvangsf**uldbyrdelse.

I rapporten over realkreditinstitutrepræsentanterne!» undersøgelse konstateres, at af de forskellige kategorier af boligejendomme er der kun forudsætninger for etablering af en normal markedsprisdannelse for så vidt angår de nyere med statsstøtte opførte eenfamiliehuse. For tiden sker omsætning dog til en på grundlag af offentlige forskrifter beregnet pris. Det retssystem, der er skabt i Grønland ved reglerne om registrering af fast ejendom, giver rimelige muligheder for at sikre panthavernes rettigheder, men der foreligger stadig en række problemer ikke mindst med hensyn til tvangsfuldbyrdelsen. Rapporten konkluderer »... at retsreglerne og de økonomiske forhold ikke giver mulighed for en udlånsvirksomhed efter de regler, som anvendes af dansk realkredit i dag.« Det findes imidlertid »... rimeligt og tilrådeligt, at der gøres et forsøg på at skabe en udlånsvirksomhed på Grønland ved anvendelse af realkredittens regler tilpasset grønlandske forhold i fornødent omfang.

Et sådant forsøg må i praksis kunne gennemføres af et af dansk realkredit nedsat fællesudvalg, der må kunne starte sin virksomhed med midler stillet til rådighed af realkreditten og således, at lånene i begyndelsen ydes som kontante lån uden anvendelse af obligationer. Der vil ikke være forbundet særlige omkostninger ved forsøget, idet fornødne lokale oplysninger kan tilvejebringes i samarbejde med pengeinstitutterne på Grønland. Såfremt staten måtte være interesseret deri, vil statens etageejendomme naturligvis kunne belånes efter realkredittens sædvanlige regler.

Under folketingets behandling af forslaget til realkreditinstitutloven foreslog Danske Bankers Fællesrepræsentations udvalg vedrørende realkredit i Grønland i en henvendelse af 21. maj 1970 til folketingets udvalg vedrørende realkredit m. v., at loven også fik gyldighed for Grønland og således, at lovens bestemmelser med boligministerens godkendelse kunne fraviges i det omfang, det er påkrævet i forbindelse med långivning i Grønland, ligesom det efter forslaget var muligt ved långivning på Færøerne. Udvalgets forslag blev ikke imødekommet, men boligministeren gav tilsagn om at ville bede ministeren for Grønland tage spørgsmålet op med henblik på eventuelt lovgivningsinitiativ.

b. Hensigtsmæssigheden af overgang til realkredit finansiering

En almindelig realkreditfinansiering af det grønlandske boligbyggeri forudsætter - især på grund af vanskelighederne ved i Grønland med rimelig sikkerhed at vurdere pantets (ejendommens) værdi i handel og vandel - at der udover panteret stilles supplerende sikkerhed i form af statsgaranti. En sådan supplerende sikkerhed ville i alle tilfælde være nødvendig, hvis realkreditfinansieringen skulle række ud over den for realkreditfinansiering af boligbyggeri

almindeligt gældende lånegrænse på 75 pct. af ejendommens værdi. For det almindelige boligbyggeri i Grønland vil en væsentlig højere lånegrænse være absolut nødvendig. Den grønlandske befolknings generelt lave indkomstniveau gør det sammenholdt med det høje byggeomkostningsniveau urealistisk at regne med, at et boligbyggeri af nævneværdigt omfang ville kunne opretholdes, såfremt boligtagerne selv skulle fremskaffe en kapital, der kommer op i nærheden af 25 pct. af byggeomkostningerne.

Udover statsgaranti ville det også være nødvendigt med en væsentlig statslig subvention på grund af det aktuelle høje renteniveau for realkredit. Den gennemsnitlige effektive rente af realkreditlån til boligbyggeri er for tiden omkring 11 pct p. a. For størstedelen af det grønlandske boligbyggeri er den faktiske rente efter de gældende regler som nævnt for tiden omkring 2,5 pct. p. a. Overgang til markedsrente vilkår ville således alt andet lige medføre mere end en tredobling af byggeriets kapitaludgifter (medregnet afdrag).

En omlægning af boligbyggeriets finansiering fra statslån til realkreditlån, der vil indebære ydelse dels af statsgaranti og dels af en betydelig generel statsstøtte til reduktion af renteudgifterne, vil i nogen grad medføre øget administration, idet der i et vist omfang bliver tale om dobbeltadministration, og fordelene ved en sådan omlægning må betragtes som ret tvivlsomme.

Det, der umiddelbart kunne tale for afløsning af statsfinansieringen, er især statsfinansielle hensyn.

En vurdering af de statsfinansielle virkninger af en omlægning af det grønlandske boligbyggeris finansiering fra statslån til realkredit kræver en præcisering af en eventuel supplerende statsstøtteordnings udformning.

Virkningernes størrelsesorden kan dog formentlig illustreres, hvis man sammenligner de forventede nettoudgifter til statslån (udbetalte lån — indgåede ydelser) under den nuværende ordning med den udgift, der kræves til dækning af forskellen mellem den nuværende statslånsrente og markedsrenten ved realkreditfinansiering. Dette er nedenfor forsøgt ved et regneeksempel for en periode på 10 år, hvor der er regnet med et byggeri, der ved uændrede regler ville medføre en årlig udbetaling af statslån på 80 mill. kr. Der er endvidere regnet med en statslånsydelse på 3,3 pct. p. a. samt en markedsrente på 11 pct p. a.

Det, regneeksemplet viser, er, at statens udgift til en tilskudsordning ved realkreditfinansiering det første år vil være meget beskeden i forhold til udgiften til statslån, men at tilskudsudgifterne efterhånden vil stige for på et tidspunkt (i eksemplet i det 9. år) at overstige statslåneudgifterne. Hvis man i stedet for at regne med et uændret byggeri regner med et stigende byggeri, vil tidspunktet, da tilskudsudgifterne overstiger låneudgifterne, nås senere.

Ud over det statsfinansielle kan overgang til realkreditfinansiering ikke forventes at få følelige samfundsøkonomiske virkninger, forudsat at byggeriets omfang ikke påvirkes. Den private opsparing i Grønland vil næppe blive påvirket af den ændrede finansieringsform i sig selv, og den nødvendige kapitaloverførsel til Grønland vil således være uændret. Det kan siges, at det samlede obligationsudbud vil stige, hvilket kunne indebære en tendens til kursfald; den forøgelse af udbuddet, der kan blive tale om, er imidlertid så beskeden, at en eventuel virkning i denne retning næppe ville kunne påvises.

Ud fra en samlet vurdering af de boligpolitiske aspekter finder udvalget, at der i den aktuelle situation ikke er grundlag for at tilstræbe en omlægning af boligbyggeriets finansiering fra statsfinansiering til finansiering med realkreditlån. Den statslige finansiering bør bibeholdes, men forenkles og smidiggøres således, at den for alle former for boligbyggeri hovedsagelig sker gennem ydelse af statslån på vilkår som nærmere beskrevet i 2. del, kap. II, om den generelle støtte.

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	mill. kr.									
Nettoudgift ved finansiering med statslån	78,2	74,6	71,0	67,4	63,8	60,2	56,6	53,0	49,4	45,8
Udgift til rentereduktion ved realkreditfinansiering	3,4	10,2	17,0	23,8	30,6	37,4	44,2	51,0	57,8	64,6
Mindre bevillingstræk ved overgang til realkredit	74,8	64,4	54,0	43,6	33,2	22,8	12,4	2,0	÷8,4	÷18,8

c. Egenkapital

Med henblik på eventuelt at stimulere opsparingen i Grønland har udvalget overvejet mulighederne for at stille krav om, at en vis del af finansieringen dækkes af boligtagerne selv ved indskydelse af egenkapital.

For udlejningsbyggeriets vedkommende har det været nærliggende at tage udgangspunkt i reglerne for betaling af beboerindskud i det danske almennyttige byggeri. Beboerindskuddet i nyt almennyttigt boligbyggeri har i en årrække været fastsat til 6 pct. af boligens anskaffelsessum, men blev ved boliglovsrevisionen i marts 1972 nedsat til 3 pct.

Et beboerindskud i nybyggeriet på blot 3 pct. vil imidlertid for tiden nok virke urimeligt højt i Grønland. Det ville svare til omkring 4.000 kr. for en 1-værelses lejlighed på 44 m^2 og omkring 6.500 kr. for en 3-værelses lejlighed på 70 m^2. Dette er betydelige beløb, såvel i forhold til det almindelige indkomstniveau i Grønland som i forhold til lejeniveauet. Ydermere synes det efter boligventelisterne at dømme især at være familier fra de lavere indkomstgrupper, der i den nærmeste tid har interesse og behov for boliger i det nye udlejningsbyggeri. Indføres beboerindskud af nævnte størrelse, ville størstedelen af de boligsøgende formentlig blive afskåret fra at få en passende bolig, med mindre der samtidig, som tilfældet er for det almennyttige byggeris lejere, blev indført en særlig støtteordning til dækning af de lavere indkomstgruppers beboerindskud.

I afsnittet om principperne for lejefastsættelsen i statens udlejningsejendomme foreslås indført krav om, at lejeren stiller et depositum som sikkerhed for, at manglende vedligeholdelse og evt. misligholdelse kan oprettes ved fraflytning. Under hensyn til at udlejningsbyggeriet også skal kunne dække de lavere indkomstgruppers boligkrav, finder udvalget ikke, at man samtidig med indførelse af en depositumsordning også bør indføre krav om et beboerindskud som bidrag til byggeriets finansiering. Man skal derfor foreslå, at en indførelse af beboerindskud i udlejningsbyggeriet udskydes, og at spørgsmålet tages op til fornyet overvejelse, når man har indhentet nogle erfaringer for, hvorledes indførelsen af depositum har virket.

Det skal tilføjes, at såfremt der med tiden måtte blive interesse for opførelse af egentligt privat udlejningsbyggeri med offentlig støtte, finder udvalget, at man for dette byggeris vedkommende bør stille krav om indskydelse af en vis egenkapital fra bygherren, ligesom det er tilfældet efter den danske boligstøttelovgivning.

For ejerboligernes vedkommende er forholdet efter de gældende regler det, at boliger af normal standard kan finansieres fuldt ud med statslån ligesom udlejningsbyggeriet. Der er ingen forskel på de ydelser, der betales, men man har givet ejeren mulighed for at få del i en eventuel konjunkturgevinst og udvidet hans rådighed over boligen i forhold til en lejebolig. Ejerens konjunkturgevinst udregnes som nævnt på grundlag af de afdrag, han har indbetalt. Størrelsen af ejerens afdrag afviger imidlertid ikke fra de afdrag, der betales i en bolig til udleje, hvorfor adgangen til en del af konjunkturgevinsten ikke har nogen selvstændig økonomisk begrundelse, som ikke også er til stede for en lejebolig. Endvidere må de rådighedsudvidelser, der er tillagt ejere i forhold til lejere, betragtes som kunstige, da de ikke er økonomisk begrundet.

Fastsættelse af egenkapitalens størrelse i ejerboliger er et politisk spørgsmål, idet det må afhænge af en politisk afvejning af, hvilke indkomstgrupper man ønsker skal have reel mulighed for at opnå en ejerbolig. Det er klart, at des større krav man stiller til egenkapitalen, des vanskeligere bliver det for folk med almindelige indtægter at erhverve en sådan. Fastsætter man således kravet til egenkapitalen relativt højt, forbeholder man ejerboliger for de mere velstående, jfr. diskussionen i 2. del, kap. VIII. Det kan eksempelvis nævnes, at fastsættes egenkapitalen til at udgøre 20 pct. af opførelsesprisen, vil den for en type 67/12 på godt 80 m^2 udgøre godt 35.000 kr., hvis opførelsesprisen er 2.190 kr. pr. m^2. En sådan opsparing vil en gennemsnitshusstand med en indkomst på 35.000 kr. formentlig ikke kunne præstere inden for en rimelig årrække. Endvidere kan henvises til, at det i den løbende diskussion om den grønlandske boligpolitik ofte er fremført, at det har en psykologisk værdi, at folk selv ejer deres bolig. I det omfang dette argument tillægges betydning, vil det trække i retning af at sænke kravet til egenkapitalen.

Som nævnt kan statslån efter den gældende ordning også ydes til huse af bedre standard end normalt med hensyn til såvel udstyr som størrelse, mod at ejeren indskyder en egenkapital på mindst 10 pct. af de samlede udgifter. Bankerne og sparekasserne har i de senere år i begrænset omfang ydet lån til bolig-

formål, men kreditmulighederne derfra har været begrænsede. Man har ment, at staten fortsat bør yde lån også til de mere velstående i samfundet, der i princippet har haft den økonomiske baggrund for at optage lån i private finansieringsinstitutter.

Da der ikke er etableret realkreditinstitutter i Grønland, og pengeinstitutternes udlånsmuligheder er begrænsede, finder udvalget, at der stadig vil være behov for, at staten optræder som långiver i disse tilfælde.

Skal staten i fremtiden finansiere disse i forhold til den almindelige boligstandard bedre boliger, begrunder det efter udvalgets opfattelse et øget krav til egenkapitalen i forhold til det mere almindelige byggeri. En nærliggende mulighed vil være, at staten yder lån til den del af boligen, der må anses for at ligge inden for et rimeligt boligforbrug og med en rimelig indretning, men hvad der ligger derudover må udredes af egenkapitalen. Ønsker en ejer således f. eks. at opføre en bolig til 350.000 kr., og boligstøtteudvalget skønner, at boligen går ud over, hvad der opfattes som almindelig standard, og sætter sit maksimale lån til 200.000 kr., så har man dermed stillet et krav til egenkapitalen på 150.000 kr.

4. DEL

De økonomiske konsekvenser af udvalgets forslag

A. Indledning

I betænkningens 2. del, kap. II, er redegjort for udvalgets forslag om ydelse af generel støtte til nye udlejningsboliger. Støtten er foreslået ydet som nedsat kapitalydelse, således at hele støtten koncentreres om kapitaludgifterne. Dette indebærer, at kapitalydelsen - for at holde de samlede boligudgifter indenfor den ønskede størrelse - fastsættes under hensyn til størrelsen af udgifterne til drift og vedligeholdelse samt varme.

I betænkningens 2. del, kap. VIII, har udvalget overvejet hvilke subsidieregler, der bør gælde for ejerboliger. Da det er et politisk spørgsmål, hvilken ejerform man skal vælge i et fremtidigt boligstøttesystem, og da subsidiernes størrelse og indretning må ses i sammenhæng med den valgte ejerform, har udvalget ikke ment at kunne fremkomme med konkrete forslag om subsidiernes størrelse og form. Det vil derfor ikke i det følgende være muligt at belyse de økonomiske konsekvenser af overgang til nye subsidieregler i nye ejerboliger.

For nye udlejningsboliger er i 2. del, kap. II, som udgangspunkt for de politiske overvejelser opstillet 3 alternativer om huslejerelationens størrelse i nybyggeriet for en familie uden børn, der bebor en lejlighed på 50 m^2 og har en indkomst på omkring 30.000 kr. For hver af de opstillede huslejerelationer bliver den nedsatte kapitalydelse i nybyggeriet:

Husleje-relation pct.	*Kapital-ydelse* pct.	*Generel støtte* pct.
18,3	1,19	74,3
25,0	2,50	65,0
30,0	3,48	58,0

I betænkningens 2. del, kap. VI, om børnetilskud er opstillet en skala for ydelse af børnetilskud til udlejningsboliger, der er opbygget således:

Antal børn	*Procentvis nedsættelse af boligudgift efter gældende regler*	*Procentvis nedsættelse af boligudgift efter udvalgets forslag*
1	0	20
2	8,7	33
3	17,4	43
4	26,1	50
5	34,8	55
6	43,5	60

De anførte nedsættelser af boligudgiften vil imidlertid kun blive aktuelle i det omfang, lejlighedsstørrelse og husstandsstørrelse er tilpasset hinanden, idet det i kap. VI er foreslået, at det maksimale antal børnetilskud ikke må overstige antallet af værelser i boligen.

I 2. dels kap. III har udvalget foreslået, at der sker nedsættelse af boligsubsidierne ved overforbrug af boligareal for boliger over 60 m^2, hvis antallet af værelser i boligen overstiger personernes antal med mere end ét. Det er således foreslået, at kapital ydelsen for det overskydende areal forhøjes med 50 pct.

I 2. dels kap. VII redegøres for de principper, der foreslås lagt til grund for ydelse af boligsubsidier til socialt dårligt stillede familier, det vil sige familier, hvis indkomst er lavere end den til grund for bestemmelsen af den generelle støtte anvendte indkomst på 30.000 kr. I kapitlet er opstillet en oversigt, der viser, hvilket mindstebeløb, der skal betales i boligudgift af familier med indkomster under 30.000 kr. Disse boligsubsidier foreslås ydet til såvel udlejnings- som ejerboliger.

I 2. del, kap. V, er redegjort for udvalgets forslag til udligning af boligudgiften i ældre udlejningsboliger i forhold til nybyggeriet. Udvalget foreslår boligudgiften i ældre udlejningsboliger fastsat under hensyn til deres kvalitet

Tabel 21. Boligudgiften pr. m² i udlejningsboliger efter gældende regler om boligstøtte og efter udvalgets forslag.

Antal børn	Gældende regler	Foreslåede regler					
		Huslejerelation 18,3 pct. Generel støtte 74,3 pct.		Huslejerelation 25 pct. Generel støtte 65,0 pct.		Huslejerelation 30 pct. Generel støtte 58,0 pct.	
	kr.	Boligudgift kr.	Procentvis ændring	Boligudgift kr.	Procentvis ændring	Boligudgift kr.	Procentvis ændring
0	110	107	÷ 2	147	34	177	61
1	110	86	÷ 22	118	6	142	29
2	100	72	÷ 28	98	÷ 2	119	19
3	91	61	÷ 33	84	÷ 8	101	11
4	81	54	÷ 33	73	÷ 10	89	10
5	72	48	÷ 33	66	÷ 8	80	11
6	62	43	÷ 31	59	÷ 5	71	15

i forhold til nybyggeriet, således at man undgår forskellige huslejeniveauer. Med hensyn til ydelse af børnetilskud foreslås anvendt de af udvalget fastsatte procenter for nybyggeriet.

I 2. del, kapitel IX, har udvalget redegjort for forslag til ændringer i vilkårene for ældre ejerboliger. Da en regulering af boligudgiften efter samme retningslinier som for udlejningsboliger som følge af pantebrevenes formulering ikke er mulig, har udvalget stillet forslag om aftrapning af 40 pct.-tilskuddet som led i udligningen. Udvalget har endvidere foreslået, at der foretages en omlægning af støtten således, at der lægges mere vægt på den individuelle støtte på bekostning af den generelle støtte. Udvalget har endvidere stillet forslag om ydelse af børnetilskud til disse boliger, som afviger fra børnetilskuddene i udlejningsboliger, og har opstillet et eksempel til belysning heraf.

I det følgende vil de økonomiske konsekvenser af udvalgets forslag for udlejningsbyggeriet blive belyst for hver af de opstillede alternativer om huslejerelationens størrelse set fra såvel boligtagerens som statens synspunkt. Da udvalget som nævnt ikke har stillet konkrete forslag om støtten til nye ejerboliger, kan de økonomiske konsekvenser ved overgang til eventuelle nye regler naturligvis ikke belyses. For de ældre ejerboliger har udvalget ud fra en række forudsætninger søgt at belyse de økonomiske konsekvenser fra såvel boligtagernes som statens synspunkt.

B. De økonomiske konsekvenser for boligtageren

I de nedenstående beregninger af de økonomiske konsekvenser for boligtageren er set bort fra de forhøjelser af boligudgiften, udvalget foreslår ved overforbrug af boligareal, idet boligtagerne i de fleste tilfælde ved at vælge en passende bolig kan undgå denne økonomiske sanktion. Der er ligeledes set bort fra de subsidier, der er foreslået ydet til socialt dårligt stillede familier, idet de økonomiske konsekvenser for boligtageren fremgår direkte af den i kap. **VII** opstillede oversigt over, hvilke mindstebeløb personer med indkomster under 30.000 kr. bør betale.

1. Etageboliger (udlejningsboliger)

a. Nybyggeriet

Den samlede boligudgift pr. m² i en udlejningsbolig kan med de i 1. del, kap. I, anførte tal for opførelsesudgifterne i etageboliger på i alt 3.218 kr. pr. m² (fratrukket rabat for anvendelse af udsendt arbejdskraft, 3.067 kr. pr. m², jfr. 2. del, kap. II) for familier af forskellig størrelse opgøres som vist **i** tabellerne 21 og 22.

I tabel 21 og følgende tabeller er set bort fra udgifter til administration, der er foreslået til en fast årlig ydelse på 200 kr. pr. lejlighed.

Tabel 21 gælder, såfremt antallet af børn i lejligheden er mindre end eller lig antallet af værelser. Hvis antallet af børn er større end antallet af værelser, sker efter gældende regler ingen begrænsninger, men efter udvalgets forslag er boligudgiften højere, idet støtten kun udmåles svarende til antallet af værelser, og der ikke ydes børnetilskud til de sidste børn. Er der således i en 3-værelses lejlighed 5 børn, er boligudgiften efter gældende regler 72 kr. pr. m², men efter udvalgets forslag 61 kr. **i** tilfældet

Tabel 22. Boligudgiften pr. trfi i udlejningsboliger efter gældende regler og efter udvalgets forslag, hvor der er 1 barn mere i lejligheden end antal værelser.

Lejlighedens størrelse	Eksisterende regler	Foreslåede regler					
		Huslejerelation 18,3 pct. Generel støtte 74,3 pct.		Huslejerelation 25 pct. Generel støtte 65,0 pct.		Huslejerelation 30 pct. Generel støtte 58,0 pct.	
	kr.	Boligudgift kr.	Procentvis ændring	Boligudgift kr.	Procentvis ændring	Boligudgift kr.	Procentvis ændring
2 vær.	91	72	÷ 21	98	8	119	31
3 vær.	81	61	÷ 25	84	4	101	25
4 vær.	72	54	÷ 25	73	1	89	24
5 vær.	62	48	÷ 23	66	6	80	29

med en huslejerelation på 18,3 (generel støtte 74,3 pct.).

For nærmere at belyse virkningerne af den begrænsende regel for antal børnetilskud, er i tabel 22 vist boligudgiften pr. m^2, når der er et barn mere i lejligheden end antallet af værelser.

Det fremgår af tabellerne 21 og 22, at ved en huslejerelation på 18,3 pct. vil børnefamilier få betydelige nedsættelser af boligudgiften. For familier uden børn vil boligudgiften blive uændret, hvilket skyldes, at huslejerelationen 18,3 pct. er opstillet således, at boligudgiften for et ægtepar uden børn forbliver uændret. Nedsættelsen på 2 pct., der fremgår af tabel 21, skyldes, at de foretagne beregninger som førnævnt ikke medtager udgifter til lejlighedens administration.

Huslejenedsættelserne for børnefamilier varierer, som det fremgår af tabel 21, fra 22 til 33 pct., hvis boligstørrelsen er tilpasset børnetallet, mens nedsættelserne bliver mindre, såfremt der er flere børn i lejligheden end antal værelser, jfr. tabel 22.

Ved huslejerelationen 25 pct. (generel støtte 65 pct.) gælder, at boligudgiften stiger relativt kraftigt for barnløse (34 pct.), mens der er en mindre stigning for familier med 1 barn, og boligudgiften falder for familier med 2-6 børn fra 2 til 10 pct.

Er der flere børn end antal værelser, bliver der også tale om stigninger for familier med børn (tabel 22).

Ved en huslejerelation på 30 pct. (generel støtte 58 pct.) bliver der generelt tale om huslejeforhøjelser. Forhøjelserne bliver størst for barnløse. (61 pct.), mindst for familier med 4 børn (10 pct.).

Da der er en betydelig forskel mellem de økonomiske konsekvenser for de 3 af udvalget opstillede alternativer om huslejerelationens højde, og da der kan være en politisk interesse i at se, hvorledes de økonomiske konsekvenser vil være for huslejerelationer mellem de opstillede alternativer, gives nedenfor en beskrivelse heraf for huslejerelationer på 23 pct. og 27 pct., svarende til en generel støtte på henholds-

Tabel 23. Boligudgiften pr. m^2 i udlejningsboliger efter gældende regler om boligstøtte og efter udvalgets forslag for huslejerelationerne 23 pct., 25 pct. og 27 pct.

Antal børn	Gældende regler	Foreslåede regler					
		Huslejerelation 23 pct. Generel støtte 67,8 pct.		Huslejerelation 25 pct. Generel støtte 65,0 pct.		Huslejerelation 27 pct. Generel støtte 62,2 pct.	
	kr.	Boligudgift kr.	Procentvis ændring	Boligudgift kr.	Procentvis ændring	Boligudgift kr.	Procentvis ændring
0	110	135	23	147	34	158	44
1	110	108	÷ 2	118	6	126	15
2	100	90	÷ 10	98	÷ 2	106	6
3	91	77	÷ 15	84	÷ 8	90	÷ 1
4	81	68	÷ 16	73	÷ 10	79	÷ 2
5	72	61	÷ 15	66	÷ 8	71	÷ 1
6	62	54	÷ 13	59	÷ 5	63	2

vis 67,8 pet. og 62,2 pet. Kapitalydelsen andrager for disse huslejerelationer henholdsvis 2,11 pct. og 2,89 pct. I tabel 23 er disse forhold belyst.

Det fremgår af tabel 23, at for en huslejerelation på 23 pct. stiger boligudgiften for barnløse 23 pct., medens den for familier med børn falder. For familier med 1 barn 2 pct. og for familier med 2-6 børn 10-16 pct. Dette alternativ er i sagens natur mere lempeligt for boligtageren end alternativet med en huslejerelation på 25 pct.

Ved huslejerelation på 27 pct. stiger boligudgiften for familier med indtil 2 børn. For familier med 3 børn og derover er boligudgiften i forhold til gældende regler stort set uændret.

Man må dog være opmærksom på, at reglen om maksimalt antal børnetilskud kan gøre fordelene ved de foreslåede regler mindre.

Den opstillede skala for børnetilskuddene giver boligtagerne et incitament til at anskaffe en bolig, der er tilpasset familiestørrelsen. Børnetilskuddene giver således i princippet boligtageren fuld kompensation for den ekstra boligudgift som følger af at flytte til en større bolig, når familien forøges med et barn. Såfremt børnetilskuddene skal udnyttes og virke efter deres hensigt, kræver det imidlertid, at der er et tilstrækkeligt antal lejligheder af en størrelse, så også efterspørgslen fra børnerige familier kan imødekommes. I forhold til de gældende regler må det ved overgang til nye regler forventes, at efterspørgslen efter store lejligheder forøges, da der i de store lejligheder som vist i de foregående tabeller vil blive tale om huslejenedsættelser for børnerige familier (bortset fra huslejerelation 30 pct.).

1 det omfang, der ikke er et tilstrækkeligt antal store lejligheder til at tilfredsstille efterspørgslen fra de børnerige, bliver antallet af børnetilskud reduceret. Nedenfor under C er nærmere redegjort for disse forhold.

b. Ældre boliger

Som anført i 2. del, kap. V, finder udvalget, at udligningen af boligudgiften i ældre boliger bør foretages med udgangspunkt **i** en individuel vurdering af boligens brugsværdi i forhold til nyt byggeri.

Brugsværdien udtrykker således den ældre boligs værdi i forhold til nybyggeriet, hvorfor udvalget har anbefalet, at boligudgiften i ældre boliger fastsættes til samme andel af boligudgiften i nybyggeriet, som brugsværdien angiver.

Da således udligningen bør tage udgangspunkt i en individuel vurdering, er det vanskeligt fyldestgørende at illustrere udligningens virkninger for boligtageren.

Udvalget har imidlertid ladet foretage foreløbige undersøgelser over en række ældre boligblokkes brugsværdi på grundlag af et materiale, der findes i Grønlands tekniske Organisation. Disse undersøgelser kan imidlertid ikke fuldt ud tages som udtryk for, hvilken brugsværdi der vil blive resultatet af en vurdering, men undersøgelserne må antages at give en vis vejledning herom.

Det fremgår af undersøgelserne, at der ikke eksisterer nogen klar sammenhæng mellem boligernes brugsværdi og deres opførelsesår. Det kan således eksempelvis nævnes, at for boliger opført i 1962 varierer den skønnede brugsværdi fra 65 pct. til 95 pct. af nybyggeriets værdi. Blandt samtlige undersøgte boligblokke varierer brugsværdien fra 65 pct. til 100 pct. Da høje brugsværdier må ses på den baggrund, at etagehusene i Grønland alle er forholdsvis nye.

Udligningens virkning afhænger foruden af brugsværdien af byggeriets oprindelige opførelsespris, idet det er den oprindelige opførelsespris, der danner udgangspunkt for fastsættelse af huslejen efter gældende regler om boligstøtte.

Opførelsesudgifterne varierer som anført **i** 1. del dels efter opførelsesåret, dels efter boligernes geografiske placering.

En fyldestgørende belysning af udligningens virkninger **i** etageboliger vil således kræve, at der foretages beregninger over hver enkelt boligblok ud fra den oprindelige opførelsespris og den ved vurdering fundne brugsværdi. Sådanne beregninger vil kræve, at vurderingerne er gennemført. Da dette ikke er tilfældet, har udvalget valgt at illustrere udligningens effekt ved et eksempel. Som eksempel har man valgt en større boligblok påbegyndt i 1965, som efter de af udvalget foretagne foreløbige vurderinger har en brugsværdi på 90 pct. I tabel 24 er vist, hvorledes boligudgiften i den boligblok er efter gældende regler, og hvorledes den vil være, efter at udligningen er gennemført.

Det fremgår af tabel 24, at der ved en huslejerelation på 18,3 pct for husstande med et eller flere børn vil blive tale om huslejenedsættelser, der andrager fra 3 til 22 pct., afhængig af antallet af børn. Ved de øvrige huslejerelationer bliver der tale om huslejeforhøjelser, der

Tabel 24. Boligudgiften pr. m^2 i boligblok påbegyndt i 1965 efter gældende regler om boligstøtte og efter udvalgets forslag (brugsværdi 90 pct.).

Antal børn	Gældende regler	Foreslåede regler					
		Hus'ejerelation 18,3 pct. Generel støtte 74,3 pct.		Hus'ejerelation 25 pct. Generel støtte 65 pct.		Huslejerelation 30 pct. Generel støtte 58 pct.	
	kr.	Boligudgift kr.	Procentvis ændring	Boligudgift kr.	Procentvis ændring	Boligudgift kr.	Procentvis ændring
0	79	96	22	132	67	159	101
1	79	77	÷ 3	106	34	128	62
2	73	65	÷ 11	88	21	107	47
3	67	55	÷ 18	76	13	91	36
4	61	49	÷ 20	66	8	80	31
5	55	43	÷ 22	59	7	72	31
6	49	39	÷ 20	53	8	64	31

er størst for barnløse, mindst for husstande med 4-6 børn.

De i tabel 24 viste stigninger i boligudgiften ville, såfremt brugsværdien havde været højere, have været større og omvendt, hvis brugsværdien havde været lavere end forudsat, havde stigningerne været mindre, eller der kunne være tale om fald i boligudgiften også ved andre huslejerelationer end 18,3 pct.

2. Ejerboliger

a. Nye ejerboliger

Da udvalget ikke fremsætter et konkret forslag vedrørende støtte til nye ejerboliger, jfr. 2. del, kap. **VIII,** kan de økonomiske konsekvenser selvsagt ikke belyses.

b. Ældre ejerboliger

I betænkningens 2. del, kap. IX, er redegjort **for** udvalgets forslag til ændring af vilkårene for de ejerboliger, der er opført i henhold til gældende regler om boligstøtte. Udvalget foreslår således dels en omlægning af støtten, så der lægges mere vægt på den individuelle støtte, dels en regulering af kapitaludgifterne gennem en politisk fastsat aftrapning af 40 pct.-tilskuddet, således at huslejen hæves.

Man har valgt at illustrere virkningen for boligtageren ved et eksempel. Omlægningen af støtten er forudsat gennemført som illustreret i kap. IX, hvor børnetilskuddene er forøget til 10 pct., og hvor der også ydes tilskud til det første barn, mod at 40 pct.-tilskuddet nedsættes til 25 pct. Herved bliver kapitaludgifterne for en 3-børns familie uændret før og efter omlægningen. Reguleringen er søgt belyst gennem alternative forudsætninger om inddragelse af den resterende del af 40 pct.-tilskuddet. Eksemplet illustrerer forholdene for en bolig, hvori de fulde kapitaludgifter udgør 1.000 kr. ekskl. 40 pct.-tilskud og børnetilskud.

De opstillede forudsætninger giver som resultat, at omlægningen af støtten medfører for-

Tabel 2.5. Kapitaludgifter i et ældre boligstøttehus, hvori den fulde ydelse (5,5 pct. af opførelsesprisen) udgør 1.000 kr. årligt opgjort efter gældende regler, efter omfordeling af støtten, og efter stigende inddragelse af 40 pct.-tilskud som følge af udligning.

Antal børn	Kapitaludgifter						
	Gældende regler	Efter omfordeling af støtten men før udligning	Efter inddragelse af resterende 40 pct.- tilskud med				
			5 pct.	10 pct.	15 pct.	20 pct.	25 pct.
	kr.						
0	600	750	800	850	900	950	1.000
1	600	650	700	750	800	850	900
2	525	550	600	650	700	750	800
3	450	450	500	550	600	650	700
4	375	350	400	450	500	550	600
5	300	250	300	350	400	450	500

øgelse af kapitaludgifterne for familier med mindre end 3 børn og formindskelse for familier med mere end 3 børn. Deri ligger ordningens forøgede sociale sigte i forhold til de gældende regler. Efterhånden som den resterende del af 40 pct.-tilskuddet inddrages som led i en huslejeudligning, forøges kapitaludgifterne som vist i tabel 25.

Tabel 25 illustrerer endvidere en udligningsordning, hvorefter 40 pct.-tilskuddet inddrages på 5 år, idet der for den del af 40 pct.-tilskuddet, som ikke medgår til omlægning af støtten - 25 pct. - er vist kapitaludgifterne efter udligning med intervaller på 5 pct. De procentvise forhøjelser er faldende, mens de absolutte stigninger udgør 50 kr. pr. år for alle husstande uanset størrelse.

Det anførte eksempel, hvor kapitaludgifterne er forudsat til 1.000 kr. pr. år, illustrerer forholdene for de ældste boliger. For boliger opført frem til begyndelsen af 1960'erne er kapitaludgifter af denne højde eller mindre ikke usædvanlige. Ser man på et forholdsvis nyt hus, er kapitaludgifterne naturligvis højere. Med anvendelse af de i 1. del, kap. I. B. b., viste opførelsesudgifter (2.190 kr. pr. m^2) bliver de fulde kapitaludgifter for en type 67/12 på knap 82 m^2 godt 7.500 kr. Kapitaludgiften efter gældende regler og efter omlægning og udligning kan derefter beregnes ved at gange de i tabel 25 viste tal med 7,5. Nedenstående oversigt viser kapitaludgifterne for denne bolig efter gældende regler og efter omlægning af støtten og udligning.

Der findes en lang række nyere boliger, hvor kapital udgifterne er højere end de i tabel 26 viste. Dette kan være tilfældet for større boliger eller for boliger, hvor opførelsen af huset er vanskelig som følge af byggegrundens karakter. Endelig er boliger på bygderne gennemgående dyrere end boliger i byerne.

Den foreslåede begrænsningsregel for ydelse af børnetilskud til privatejede boliger i byerne (der kan højst ydes et antal børnetilskud svarende til antallet af værelser plus ét) modificerer de i tabel 25 og 26 viste tal for så vidt boligerne ikke i den nævnte forstand tilpasses familiestørrelsen. I bygderne derimod har udvalget ikke foreslået indført begrænsningsregel udover et maksimalt antal på 5, som også er foreslået i byerne.

C. De økonomiske konsekvenser **for** staten

Udvalgets indstillinger går i hovedsagen ud på at forøge de individuelle subsidier, d. v. s. børnetilskud og rådighedsbeløb til nedsættelse af boligudgifter for socialt dårligt stillede familier, samt at foretage en udligning af boligudgiften i den ældre og nye boligmasse, således at forskelle i husleje afspejler forskelle i boligernes kvalitet. Dernæst kan der blive tale om at ændre det generelle tilskud i forhold til det nuværende.

I det følgende vil der blive søgt foretaget en vurdering af de økonomiske konsekvenser af udvalgets forslag for såvel udlejnings- som ejerboliger i forbindelse med overgang til nye regler.

1. Udlejningsboliger

a. Den generelle støtte

Statens udgifter til den generelle støtte påvirkes dels af, at der eventuelt sker en nedsættelse af den generelle støtte fra det nuvæ-

Tabel 26. Kapitaludgifter i boligstøttehus, hvori den fulde ydelse er 7.500 kr. årligt, opgjort efter gældende regler, efter omlægning af støtten og efter stigende inddragelse af 40 pct.-tilskud som følge af udligning.

Antal børn	Kapitaludgifter						
	Gældende regler	Efter omfordeling af støtten	Efter inddragelse af resterende 40 pct.- tilskud med				
			5 pct.	10 pct.	15 pct.	20 pct.	25 pct.
	kr.						
0	4.500	5.625	6.000	6.375	6.750	7.125	7.500
1	4.500	4.875	5.250	5.625	6.000	6.375	6.750
2	3.938	4.125	4.500	4.875	5.250	5.625	6.000
3	3.375	3.375	3.750	4.125	4.500	4.875	5.250
4	2.813	2.625	3.000	3.375	3.750	4.125	4.500
5	2.250	1.875	2.250	2.625	3.000	3.375	3.750

rende niveau - 74,3 pet. - til f. eks. 65 pet. eller 58 pet., dels af, at der gennemføres udligning af boligudgiften i ældre byggeri under hensyn til dettes kvalitet i forhold til nybyggeriets.

Den konvertering, der af udvalget er foreslået af engangstilskuddet til administration, tilsyn og projektering til løbende tilskud, vil ikke påvirke statens budget umiddelbart, idet den besparelse, som sker på driftsbudgettet, modsvares af en tilsvarende forøgelse af anlægsbudgettet. Ministeriet for Grønlands økonomiske ramme vil således i princippet ikke blive påvirket. Af rent beregningstekniske årsager vil der imidlertid fremstå en ændring af den samlede ramme, fordi byggerenter efter gældende regler pålignes med 4 pet, mens udvalget har foreslået et udtryk for markedsrenten (11 pct.). Dette vil forhøje anlægsudgiften. Hertil kommer som direkte konsekvens af konverteringen af engangstilskuddet, at byggerenter efter udvalgets forslag vil blive pålignet det beløb, der efter gældende regler ydedes i administrationstilskud, men hvoraf der ikke beregnedes byggerenter.

Nedsættelse af den generelle støtte fra det nuværende niveau til f. eks. 65 eller 58 pct. får betydelige økonomiske konsekvenser for staten.

Som udgangspunkt for vurderingen heraf har udvalget anvendt det på finansloven for 1973/74 opførte beløb for de samlede huslejer i statens udlejningsboliger. Beløbet andrager 12,85 mill. kr. incl. drift og vedligeholdelse, men ekskl. varme. Som skøn over varmeudgifternes højde er anvendt det af udvalget tidligere opstillede normtal på 20 kr. pr. m^2, og det samlede beløb for varmen udgør 3,8 mill. kr., da der ved udgangen af 1973 skønnes at være i alt 190.000 m^2 boligareal i statens udlejningsejendomme. De samlede huslejer udgør da i 1973 omkring 16,65 mill. kr. Beløbet angiver huslejen efter, at der er ydet 40 pct. tilskud og tilskud til drift og vedligeholdelse, men før der er ydet børnetilskud.

Nedenstående tabel viser beregning af statens årlige besparelse på udlejningsboligerne ved nedsættelse af den generelle støtte ved overgang til nye regler.

De i tabellen anførte beløb for nedsættelse af den generelle støtte svarer til statens besparelse, idet forhøjelse af boligudgiften alene sker på kapitaludgifterne, mens beløbene til drift, vedligeholdelse og varme er de samme uanset den generelle støttes højde. Statens besparelser ved nedsættelse af den generelle støtte udgør da 6,0 mill. kr. ved en generel støtte på 65 pct. og 10,5 mill. kr. ved en generel støtte på 58 pct.

Tabel 27. Statens årlige besparelse på udlejningsboligerne ved nedsættelse af den generelle støtte fra 74,3 pct. til henholdsvis 65 pct. og 58 pct. Prisniveau april 1972.

	Generel støtte		
	74,3 pct.	65 pct.	58 pct.
	mill. kr.		
Boligudgift efter gældende regler	16,65		
Boligsubsidiernes størrelse	48,1	42,1	37,6
Boligudgift efter udvalgets forslag	16,65	22,7	27,2
Nedsættelse af den generelle støtte = statens besparelse	0	6,0	10.5

b. De økonomiske konsekvenser for staten af udvalgets forslag om gennemførelse af udligning

Det er vanskeligt at give et præcist skøn over statens besparelser ved udligningen, idet denne gennemføres efter en individuel vurdering, på grundlag af hvilken boligudgifterne fastsættes. De individuelle vurderinger er endnu ikke gennemført. Grønlands tekniske Organisation har imidlertid gennemført en række prøvevurderinger omfattende en række etagehusblokke fra samtlige grønlandske byer, hvori der findes etagehuse. De ældst vurderede boliger er fra begyndelsen af 60'erne og de yngste fra 1970. Vurderingerne må på grund af deres foreløbige karakter tages med forbehold. Prøvevurderingen omfatter et skøn over brugsværdien. Et vejet gennemsnit af brugsværdierne giver en procent på 96 i forhold til nybyggeriet. Denne er dog formentlig overvurderet, fordi vurderingerne vedrører året 1970, og ved udgangen af 1973 er boligerne blevet 3 år ældre. På den anden side har der siden 1970 været en betydelig tilgang af nye boliger, der trækker gennemsnittet i vejret. Udvalget har derfor skønnet, at den gennemsnitlige brugsværdiprocent andrager 95 pct. ved udgangen af 1973.

Boligudgiften fastsættes efter udvalgets forslag i forhold til boligudgiften i nyt byggeri. Som udtryk for prisen på nyt byggeri er taget de i betænkningens 1. del, kap. I. B. 1. a., viste m^2-priser i udlejningsboliger, 3.067 kr., efter fradrag af rabat for anvendelse af udsendt arbejdskraft. Tabel 28 viser en beregning over

Tabel 28. Statens besparelse på statens udlejningsejendomme ved udligning af boligudgiften i ældre boliger. Prisniveau april 1972.

	Generel støtte		
	74,3 pct	65 pct.	58 pet
Boligudgift pr. m^2 før udligning . . . . . kr.	88	**119**	143
Boligudgift pr. m^2 i nybyggeriet . . . . . kr.	109	**150**	181
95 %[1]) af m^2-udgiften i nybyggeriet . . . . . kr.	104	143	172
Forøgelse af m^2-udgiften ved udligning . . . . . kr	16	24	29
Forøgelse af den totale boligudgift = statens besparelse . . . . . mill. kr	3,0	4,6	5,5

[1]) Angiver den procent, der i gennemsnit skal betales af lejen i nybyggeriet i ældre boliger.

statens besparelse på den generelle støtte ved udligningen.

Forøgelsen af den totale boligudgift svarer til besparelse for staten og udgør henholdsvis 3,0, 4,6 og 5,5 mill. kr.

c. De samlede økonomiske konsekvenser af nedsættelsen af den generelle støtte og udligningen ved overgang til nye regler

På grundlag af de ovenfor under a og b foretagne beregninger kan de samlede økonomiske konsekvenser vedrørende den generelle støtte til statens udlejningsboliger beregnes som vist i tabel 29.

Nedsættelsen af støtten i forbindelse med udligning af boligudgiften vil således medføre ganske betydelige besparelser for staten.

Tabel 29. Statens besparelse på den generelle støtte ved nedsættelse af denne og ved udligning. Prisniveau april 1972.

	Generel støtte		
	74.3 pct.	65 pct.	58 pct
	mill. kr.		
Statens besparelse ved nedsættelse af støtten	0	6,0	10,5
Statens besparelse ved udligning	3,0	4,6	**5,5**
I alt	3,0	10,6	16,0

d. De økonomiske konsekvenser af udvalgets forslag om forøgelse af børnetilskuddene

De økonomiske konsekvenser af de nye børnetilskud hænger dels sammen med, at tilskudsprocenten pr. barn forøges, dels den foreslåede begrænsningsregel. For at udarbejde et skøn over ændringernes betydning har udvalget foranlediget, at der er foretaget en fordeling af de i marts 1970 udlejede etagehuslejligheder - i alt 1004 - fordelt efter antal børn og værelsesantal. På grundlag af denne fordeling er det muligt at beregne den gennemsnitlige nedsættelse af boligudgiften, som denne var i marts 1970, såfremt de nye børnetilskud havde været indført. Nedenstående tabel 30 viser den gennemsnitlige nedsættelse af boligudgiften efter gældende regler og efter udvalgets forslag såvel med som uden den begrænsende regel.

Ved vurderingen af de økonomiske konsekvenser ved overgang til nye regler må de i tabellen anførte tal tages med et vist forbehold. Således er tallene ved udgangen af 1973 over 3 år gamle, ligesom antallet af store boliger er steget kraftigt siden begyndelsen af 1970.

I de i grundmaterialet opstillede fordelinger indgår kun børn, der er tilskudsberettigede efter gældende regler, det vil sige børn under 16 år, og ikke unge under uddannelse, der efter udvalgets forslag er tilskudsberettigede, og som

Tabel 30. Den gennemsnitlige nedsættelse af boligudgiften i udlejningsboliger efter gældende regler og efter udvalgets forslag om børnetilskud for familier af forskellig størrelse. Marts 1970. Prisniveau april 1972.

Familier med	Gennemsnitligt antal børnetilskud	Gennemsnitligt børnetilskud i pct. af huslejen		
		med begrænsende regel	uden begrænsende regel	Gældende tilskudsregler
0 børn	–	–	–	–
1 barn	1,0	20	20	–
2 børn	1,9	32	33	8,7
3 børn	2,7	40	43	17,4
4 børn	3,2	44	50	26,1
5 børn	3,7	47	55	34,8
6 børn	3,9	48	60	43,5
7 børn og derover	3,9	48	65	43,5
Samtlige familier[1])	1,7	24,7	27,8	12,9

[1]) vejet gennemsnit.

Tabel 31. Statens udgifter til børnetilskud efter gældende regler og efter udvalgets forslag ved udgangen af 1973. Prisniveau april 1972.

	Gældende regler	Udvalgets forslag Generel støtte		
		74,3 pct.	65 pct.	58 pct.
Boligudgift, hvoraf børnetilskud beregnes. . . . . .mill. kr.	16,65	19,7i)	27,3i)	32,71)
Gennemsnitligt børnetilskud. . . . .pct.	12,9	27	27	27
Børnetilskud mill. kr.	2,1	5,3	7,4	8,8
Statens merudgifter ved overgang til nye regler_____mill. kr.	-	3,2	5,3	6,7

1) incl udgifter til varme samt incl. huslejeforhøjelser som følge af udligning.

kan påvirke antallet af børnetilskud i større boliger. Det i tabel 30 anførte tal for den gennemsnitlige nedsættelse af boligudgiften med den begrænsende regel er derfor nok undervurderet, og udvalget har skønnet, at den ved udgangen af 1973 andrager ca. 27 pct. af boligudgifterne, d. v. s. udgifterne incl. varme. Efter gældende regler har udvalget skønnet, at de i tabel 30 anførte 12,9 pct. nedsættelse af boligudgiften ekskl. varme nok nogenlunde svarer til forholdene ved udgangen af 1973.

På grundlag af de foran opstillede forudsætninger kan de økonomiske konsekvenser vedrørende de nye børnetilskud beregnes som vist i tabel 31.

Det fremgår af tabel 31, at statens merudgifter ved overgang til nye regler om børnetilskud bliver 3,2 mill. kr. ved generel støtte på 74,3 pct., 5,3 mill. kr. ved en generel støtte på 65 pct. og 6,7 mill. kr. ved en generel støtte på 58 pct.

e) Det økonomiske resultat vedrørende generel støtte og børnetilskud

Ud fra tabellerne 29 og 31 kan det samlede resultat vedrørende ændring af den generelle støtte, gennemførelse af udligning og indførelse af nye børnetilskud i statens udlejningsejendomme ved overgang til nye regler opgøres som vist i tabel 32.

De viste besparelser er en konsekvens af omlægningen af støtten, og de vil skaffe plads

Tabel 32. Det økonomiske resultat for staten af ændring af den generelle støtte, gennemførelse af udligning samt indførelse af nye børnetilskud.

	Generel støtte		
	73,4 pct.	65 pct.	58 pct.
	mi!i. kr.		
Besparelse på den generelle støtte.	3,0	10,6	16,0
Merudgifter ved børnetilskud.	3,2	5,3	6,7
Statens besparelse.	÷ 0,2	5,3	9,3

for den foreslåede forøgelse af rådighedsbeløbet.

/. *De økonomiske konsekvenser af forøgelsen af rådighedsbeløbet*

Det er overordentlig vanskeligt at udarbejde et skøn over størrelsen af rådighedsbeløbet efter overgang til nye regler. Dette hænger sammen med flere forhold. For det første er der ikke opstillet nogen egentlig skala for ydelse af rådighedsbeløbet, men kun en vejledende skala der viser, hvad husstande med forskellige indkomster mindst skal betale i husleje. For det andet eksisterer der ikke statistiske oplysninger om fordeling af husstandene efter indkomster og huslejens størrelse, således at rådighedsbeløbets størrelse kan vurderes ud fra den vejledende skala.

Det må imidlertid ligge ret klart, at rådighedsbeløbet må forøges, fordi huslejerne stiger såvel i den gamle som i den nye boligmasse (udligningen og de stigende byggeomkostninger). Hertil kommer, at det overvejende er folk med relativt lave indkomster, der skal flytte ind i nybyggeriet.

Ministeriet har således fra Godthåb i begyndelsen af 1973 modtaget en henvendelse om fordobling af rådighedsbeløbet under henvisning til de store huslejestigninger i nybyggeriet. I 1973/74 er rådighedsbeløbet sat til 1.055.000 kr. for hele Grønland.

Da det som nævnt må anses for umuligt at skønne over, hvor stort rådighedsbeløbet skal være, bliver det formentlig nødvendigt i forbindelse med overgang til nye regler at fastsætte et beløb til disposition for subsidier til de dårligst stillede og så på længere sigt skyde sig ind på det »rigtige« beløb.

Det må imidlertid nok anses for givet, at de foran i tabel 32 viste besparelser for staten ved

eventuel nedsættelse af den generelle støtte fra det nuværende niveau vil blive betydeligt beskåret som følge af en forøget anvendelse af rådighedsbeløbet.

2. Ejerboliger

Udvalget har foreslået, at det generelle 40 pct.-tilskud nedsættes dels som led i en ændret fordeling af støtte, således at der lægges mere vægt på den individuelle støtte, dels som led i en udligning af boligudgiften mellem nye og ældre enfamiliehuse. Udvalget har endvidere foreslået, at børnetilskuddene forøges i forhold til gældende regler, og at der åbnes adgang til at yde tilskud til socialt dårligt stillede familier af rådighedsbeløbet. Man er imidlertid ikke fremkommet med konkrete forslag herom. Til illustration af de økonomiske konsekvenser **for** staten af ændringer i vilkårene for ældre ejerboliger har udvalget nedenfor opstillet et eksempel.

Tabel 33. Gennemsnitligt antal børnetilskud efter gældende regler og efter udvalgets forslag til privatejede boliger i 6 vestgrønlandske kommuner.

Familier med	Gennemsnitligt antal børnetilskud efter			
	Gældende regler	Udvalgets forslag		
		Byer[1])	Bygder	I alt
1 barn	0	1,0	1,0	1,0
2 børn	1,0	2,0	2,0	2,0
3 børn	2,0	2,9	3,0	3,0
4 børn	3,0	3,6	4,0	3,7
5 børn	4,0	3,9	5,0	4,2
6 børn og derover	5,0	4,1	5,0	4,4
Samtlige familier[2])	1,8	2,2	2,6	2,3
Procentvis nedsættelse af den ordinære ydelse	13,5	22	26	23

[1]) med den begrænsede regel.
[2]) vejet gennemsnit.

a. *De økonomiske konsekvenser af en ændret fordeling af støtten, således at 40 pct.-tilskuddet nedsættes, og børnetilskuddene forøges*

De følgende beregninger forudsætter, at støtten omlægges, således at 40 pct.-tilskuddet nedsættes til 25 pct., og børnetilskuddene forøges til 10 pct. pr. barn nr. 1-5, dog således at der indføres en begrænsningsregel for ydelse af børnetilskud i byerne, hvor antallet ikke kan overstige boligens værelsesantal med mere end ét.

Det budgetterede 40 pct.-tilskud til ejerboliger i 1973 udgør 4,5 mill. kr. Nedsættelse af tilskuddet til 25 pct. vil da medføre en besparelse for staten på 1,7 mill. kr.

For at få et overblik over, hvorledes de ændrede regler for ydelse af børnetilskud påvirker statens udgifter, har Ministeriet for Grønland på grundlag af boligtællingen i 1970 opstillet en fordeling af de privatejede boligstøtteboliger efter antal børn og værelsesantal i kommunerne Nanortalik, Frederikshåb, Godthåb, Egedesminde, Jakobshavn og Umanak. Det drejer sig om 1.114 boliger (der var 1.175 privatejede boliger i de 6 kommuner, men for 61 var værelsesantallet uoplyst), og de kan formentlig betragtes som nogenlunde repræsentative for hele den privatejede boligstøttemasse i Grønland. Resultatet af denne undersøgelse gengives i tabel 33, hvor det gennemsnitlige antal børnetilskud efter gældende regler og efter udvalgets forslag i henholdsvis byer og bygder er anført.

Det fremgår af tabel 33, at det gennemsnitlige antal børnetilskud stiger fra 1,8 efter gældende regler til 2,3 efter udvalgets forslag. Efter gældende regler nedsættes den fulde kapitaludgift (kapitaludgiften før ydelse af 40 pct.-tilskud) således 13,5 pct., mens den efter udvalgets forslag nedsættes med 23 pct. Den fulde kapitaludgift er i 1973 budgetteret til 11,3 mill. kr.

I tabel 34 er vist det økonomiske resultat af den ændrede fordeling af støtten.

Det fremgår af tabel 34, at det økonomiske resultat vedrørende en ændret fordeling medfører en mindreudgift for staten på 0,6 mill.kr. Omfordelingen har til hensigt at forøge børnetilskuddene, men også at finansiere en del af forhøjelsen af rådighedsbeløbet, jfr. nedenfor under c.

b. *De økonomiske konsekvenser af aftrapningen af 40 pct.-tilskuddet som led i udligningen mellem nye og ældre boliger*

Da udvalget ikke stiller konkrete forslag til en aftrapningsordning for den del af 40 pct.-tilskuddet, som ikke medgår til en ændret fordeling af støtten, kan de økonomiske konse-

Tabel 34. De økonomiske konsekvenser for staten af en ændret fordeling af støtten til ejerboliger. Prisniveau oktober 1972.

Statens mindreudgift ved nedsættelse af 40 pct.-tilskud til 25 pct.	1,7 mill. kr.
Statens udgifter til børnetilskud efter gældende regler (13,5 pct. af 11,3 mill. kr.)	1,5 mill. kr.
Statens udgifter til børnetilskud efter udvalgets forslag (23 pct. af 11,3 mill. kr.)	2,6 mill. kr.
Statens merudgifter til børnetilskud	1,1 mill. kr.
Statens samlede mindreudgift ved omlægning af støtten	0,6 mill. kr.

kvenser ikke belyses fyldestgørende. En beregning heraf kræver, at man har oplysninger om 40 pct.-tilskuddets fordeling efter boligernes opførelses- eller overtagelsesår, idet aftrapningsskalaen formentlig må differentieres efter boligernes opførelses- eller overtagelsesår, da byggeomkostningerne har været stærkt stigende.

Forudsætter man imidlertid, at der som led i overgangen til nye regler i gennemsnit inddrages yderligere 5 pct. af 40 pct.-tilskuddet (der herefter i gennemsnit udgør 20 pct.), vil dette medføre en mindreudgift for staten på godt ½ mill. kr.

c. *De økonomiske konsekvenser af indførelse af tilskud til socialt dårligt stillede familier*

Det er ikke muligt at illustrere de økonomiske konsekvenser af, at ejere får adgang til at modtage tilskud af rådighedsbeløbet, dels fordi man ikke kender behovet herfor, dels fordi der ikke er opstillet en fast skala for ydelse af tilskud. Det må imidlertid forventes, at der bliver behov for midler fra rådighedsbeløbet afhængigt af, hvor store indskrænkninger som gennemføres af 40 pct.-tilskuddet. Det er således nødvendigt, at det forøgede dispositionsbeløb for subsidier til økonomisk dårligt stillede, som må indgå på finansloven ved overgang til nye regler, må fastsættes så tilpas højt, at der foruden de øgede tilskud til udlejningsboliger, jfr. foran side 109, bliver plads til tilskud også til ejere. Man må dog ligesom for udlejningsboliger på længere sigt forsøge gennem de indhentede erfaringer at skyde sig ind på det »rigtige« beløb.

3. *Det samlede økonomiske resultat for staten af indførelse af nye regler om boligsubsidiering*

Foran under 1 og 2 er opstillet beregninger til belysning af de økonomiske konsekvenser for staten af overgang til nye regler.

Det fremgår af de viste beregninger, at staten, som følge af udvalgets foreslåede ændrede fordeling af støtten i retning af mere individuel støtte, vil have mindre udgifter til den generelle støtte, mens udgifterne til børnetilskud og tilskud til de økonomisk dårligt stillede familier forøges.

Såfremt man ønsker at holde et fremtidigt boligsubsidieringssystem inden for den samme økonomiske ramme som det gældende system, er der økonomisk mulighed for at forøge rådighedsbeløbet. Sættes den generelle støtteprocent 1 udlejningsboliger til 74,3 pct. (svarende til den generelle støtte efter gældende regler) og gennemføres ændringer i vilkårene for eksisterende ejerboliger som anført under 2, kan rådighedsbeløbet således forøges med ca. 0,9 mill. kr., idet staten får en samlet mindreudgift på 0,9 mill. kr. til generel støtte og børnetilskud, jfr. tabel 32, tabel 34 og afsnit 2 b.

Hvis man nedsætter den generelle støtte i udlejningsbyggeriet til 65 pct. eller 58 pct., og ændres vilkårene for ejerboliger som beskrevet under 2, bliver statens mindreudgifter til generel støtte og børnetilskud henholdsvis godt 6 og godt 10 mill. kr., jfr. tabel 32, tabel 34 og 2 b. Rådighedsbeløbet kan således forøges med disse beløb, uden at det forøger statens samlede udgifter til boligsubsidier.

Det kan ikke på forhånd afgøres, om de nævnte forøgelser af rådighedsbeløbet er tilstrækkelige. Dette kan som anført først afgøres, når nyordningen er indført, og der er indhentet erfaringer om behovet for subsidier til de økonomisk dårligt stillede.

5. DEL

Resume

Behovet for boligsubsidier i Grønland

I 1. del omtales behovet for boligsubsidier i Grønland på baggrund af bygge- og boligudgifterne og indtægtsforholdene samt de gældende regler om boligsubsidier i Grønland og i Danmark.

Den altovervejende del af boligbyggeriet i Grønland finansieres af staten, der tillige er bygherre for den væsentligste del af udlejningsejendommene, og boligstandarden er herved politisk bestemt. Standarden i nybyggeriet ligger nogenlunde på højde med almennyttigt byggeri i Danmark, idet der dog herved bortses fra de senere års forøgelse af boligstørrelsen i det danske byggeri. Da byggeomkostningerne i Grønland er op imod dobbelt så store som i Danmark, og da indkomsten pr. indbygger er mindre end halvt så stor som i Danmark, er behovet for boligsubsidier ganske væsentligt. Dette understreges, når man sammenholder den gennemsnitlige husstandsindkomst i 1971 på ca. 35.000 kr. med den beregnede omkostningsbestemte årsleje på ca. 30.000 kr. for en lejlighed af gennemsnitsstørrelse i nybyggeriet.

Boligsubsidier efter den gældende ordning i Grønland

Efter de gældende regler ydes der følgende boligsubsidier til nybyggeri i Grønland, dels som engangstilskud, dels som løbende tilskud:

Administration, projektering og tilsyn bekostes af staten. Der ydes rabat for meromkostninger ved anvendelse af udsendt arbejdskraft. Der beregnes byggelånsrente med 4 pet. p. a.

Der ydes rentesubsidier svarende til forskellen mellem markedsrenten og en rentefod på 4 pet. P. t. betales kun 60 pct. af den beregnede årlige kapitalydelse.

For udlejningsejendomme er bidragene til drift og vedligeholdelse utilstrækkelige, og der beregnes ikke administrationsudgifter.

For barn nr. 2-6 ydes børnetilskud på 7½ pct. af den ordinære kapitalydelse pr. barn.

Medens de nævnte boligsubsidier ydes til alle uanset individuelle forhold, er der mulighed for, at der til socialt dårligt stillede lejere i udlejningsejendomme kan ydes yderligere tilskud af et rådighedsbeløb.

De gældende grønlandske boligstøtteregler betyder en generel nedsættelse af boligudgiften i nyt etagebyggeri på ca. 78 pct., og yderligere nedsættelse kan ydes i form af børnetilskud og tilskud af rådighedsbeløbet. Disse individuelle tilskud udgør gennemsnitligt ca. 6 pct., således at den samlede nedsættelse udgør ca. 84 pct. af kostlejen excl. varme.

Til trods for dette er boligudgiften i nybyggeriet relativt høj i forhold til indkomstniveauet. Beboernes vanskeligheder ved at betale de gældende huslejer har givet sig udslag i betydelige huslejerestancer.

Boligsubsidier efter den gældende ordning i Danmark

Den danske støtteordning består navnlig af rentesikring og boligsikring. Rentesikringen ydes i en vis årrække efter byggeriets færdiggørelse. Det er en generel støtte til nedbringelse af begyndelseslejen i nyt almennyttigt byggeri og svarer til den del af ejendommens renteudgifter, der overstiger en effektiv forrentning på 6 pct. p. a. Boligsikring omfatter principielt alle udlejningslejligheder, og støtten gradueres her efter den enkelte husstands forhold.

I Danmark vil boligudgiften i nyt almennyttigt byggeri i kraft af rentesikringsordningen blive nedsat med ca. 35 pct. af kostlejen. Gennem boligsikringsordningen er der mulighed for yderligere nedsættelse. I ekstreme tilfælde vil støtten i Danmark og i Grønland kunne blive af nogenlunde samme størrelse i den periode, rentesikringen løber.

Mulighederne for at indføre indtægtsbestemte boligtilskud i Grønland

Medens den danske boligstøtteordning karakteriseres som et blandet system, der dels yder en generel støtte uafhængigt af beboernes indkomstforhold (rentesikring), dels en individuel støtte (boligsikring), er det et karakteristisk træk ved den gældende grønlandske ordning, at subsidierne, bortset fra støtte af rådighedsbeløbet, ydes uafhængigt af beboernes indkomstforhold. I 2. del drøftes i kap. I mulighederne for indførelse af indtægtsbestemte boligtilskud i Grønland. Uanset de åbenbare fordele, der er forbundet med en individuel støtte efter faste kriterier, må udvalget acceptere, at det, så længe der ikke er tilstrækkelig sikker viden om de grønlandske husstandes indtægter, ikke vil være muligt at gennemføre en sådan indtægtsbestemt støtteordning i Grønland. Når hertil kommer, at boligstøtte i Grønland nødvendigvis må gives til et flertal af husstandene, vil det administrativt være en fordel at yde en stor del af støtten i generel form.

Selv efter en gennemførelse af det foreliggende forslag til lov om indkomstbeskatning i Grønland, vil man, på baggrund af forslagets regel om, at de lavere indkomstgrupper ikke har pligt til at indgive selvangivelse, savne oplysninger om de grupper af befolkningen, som har særlig interesse i relation til ydelse af boligsikring. De administrative betænkeligheder ved at indkomstansætte alle i forbindelse med beskatningen gør sig tilsvarende gældende i forbindelse med overvejelser om indførelse af indkomstbestemte boligsubsidier.

Udvalget har overvejet at gennemføre et system med faste regler for støtten, der er noget grovere udformet end det danske, men er veget tilbage herfor, idet virkningen i relation til støtten ved en overskridelse af de valgte indtægtsgrænser vil blive meget mærkbar.

Udvalget har endvidere overvejet at aftrappe boligsubsidierne, så man undgår at yde større boligsubsidier end nødvendigt til de højere indkomstgrupper. En sådan fremgangsmåde har man imidlertid forkastet, jfr. dog nedenfor om rådighedsbeløbsordningen. Den vil i mange tilfælde føre til en uretfærdig forskelsbehandling af husstande med samme indtægt, idet disse på grund af reglerne om pligt til at indgive selvangivelse vil blive behandlet forskelligt, eftersom indkomsten hidrører fra et eller flere husstandsmedlemmer.

En tilpasning af subsidierne til de individuelle behov og dermed en ændret vægtfordeling mellem generelle og individuelle subsidier kan efter udvalgets opfattelse i et vist omfang opnås ved en udbygning af boligbørnetilskuds- og rådighedsbeløbsordningen.

Den generelle støtte

I kap. II opstilles det af udvalget som et mål for den generelle støtte for så vidt angår udlejningsbyggeri, at den skal gøre det muligt for et ægtepar uden børn med normale indkomster at leje en passende bolig for en rimelig del af indkomsten. Det forudsættes, at der tages hensyn til børnene gennem ydelse af særlige børnetilskud. Fastlæggelse af den generelle støttes *størrelse* kræver en nærmere vurdering af:

1. Den husstandsindkomst, der skal lægges til grund for beregningen.
2. Den huslejerelation, der må anses for passende.
3. Det boligforbrug, der må anses for rimeligt.

I hvilket omfang, boligudgiften skal nedsættes gennem ydelse af subsidier, beror på en politisk afgørelse. Til brug for de politiske overvejelser omtales de nævnte faktorer nærmere.

Ad 1. Ifølge den indkomststatistik, der udarbejdes af Ministeriet for Grønland, var gennemsnitsindkomsten i 1970 6.800 kr. pr. indbygger. Husstandene var i 1968 gennemsnitligt på 5,1 person, og gennemsnitshusstandsindkomsten skulle herefter kunne ansættes til knap 35.000 kr., men er formentlig lidt lavere på grund af et siden 1968 indtrådt fald i husstandsstørrelsen.

Udvalget har ment at burde lægge en husstandsindtægt noget under gennemsnittet til grund og har her valgt 30.000 kr. Dette skyldes dels, at indkomsterne blandt de boligsøgende er lavere end gennemsnittet, dels at den gennemsnitlige husstand består af mere end 2 voksne og dermed ofte af mere end 2 indkomsttagere, hvorfor man da i mange tilfælde vil yde for lidt i støtte til ægtepar og endelig, at man i modsat fald vil være nødt til at lægge relativt stor vægt på individuelle tilskud, hvilket som nævnt vil medføre forskellige administrative vanskeligheder.

Ad 2. Da der ikke findes nogen politisk klar tilkendegivelse af, hvad der må anses for en

rimelig huslejerelation, og da der ikke har kunnet udledes noget herom af de danske boligsikringsregler, har udvalget valgt at beregne den generelle støttes omfang ved alternative huslejerelationer. Beregningerne foretages for huslejerelationer på 18,3 pct., 25 pct. og 30 pct.

Undergrænsen på 18,3 pct. svarer til, hvad der med en gennemsnitsindtægt efter de gældende regler betales i nybyggen i Grønland for et boligforbrug, der anses for passende for et ægtepar uden børn, idet udvalget har ment, at en eventuel forøgelse af tilskuddenes samlede omfang bør ydes som individuel støtte.

Som øvre grænse har man valgt en relation på 30 pct. Såfremt man anvender en høj huslejerelation, bliver det nødvendigt at yde individuelle tilskud til et større antal beboere med de deraf følgende administrative vanskeligheder.

Ad 3. Der er fra politisk side fastsat en gennemsnitsstørrelse pr. lejlighed på 72 m^2. Såfremt dette areal sammenholdes med den gennemsnitlige husstandsstørrelse, der i dag er på 5, ligeligt fordelt på voksne og børn, og såfremt børn sættes lig ½ forbrugsenhed, svarer det til 19 m^2 pr. forbrugsenhed eller ca. 40 m^2 for et barnløst ægtepar.

Den gennemsnitlige husstandsstørrelse er i 1980 anslået at ville være på 4, ligeledes ligeligt fordelt på voksne og børn. Såfremt den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse forbliver uændret, giver det et boligforbrug for et barnløst ægtepar på 48 m^2.

Udvalget har ment, at fastsættelsen af den generelle støtte bør ske ud fra en lejlighedsstørrelse på 50 m^2 for et barnløst ægtepar.

Ved fastsættelse af boligarealet for et barnløst ægtepar til 50 m^2 har udvalget tillige lagt vægt på, at et ægtepar uden børn bør have mulighed for at leje en 2-rums bolig. De gængse 2-rumsboliger i etagebyggeri er dog i dag på 57 m^2, og de 50 m^2 er da fundet at være et acceptabelt kompromis mellem den beregnede og den faktisk forekommende lejlighedsstørrelse.

Ad 1-3. På grundlag af de valgte kriterier har udvalget foretaget en beregning af den generelle støttes størrelse. Man er herved gået ud fra en kostleje på 21.420 kr. (prisniveau oktober 1971) for 50 m^2 i nybyggeri. Kostlejen er beregnet under forudsætning af en rente på 11 pct. og en afdragstid på 60 år.

Med en huslejerelation på 18,3 pct. udgør det generelle tilskud 74,3 pct., med en huslejerelation på 25 pct. vil det generelle tilskud blive 65,0 pct. og med en huslejerelation på 30 pct. bliver den generelle støtte 58,0 pct.

Da det er udvalgets opfattelse, at boligernes pris bør variere efter deres kvalitet, følger heraf, at den tilskudsprocent, der vælges, bør ydes til alle boliger, uanset om lejen er mindre end i nybyggeriet. I øvrigt forudsættes det som nedenfor beskrevet, at der sker en opregulering af lejen til opfyldelse af nævnte princip.

Ved fastlæggelsen af den generelle støttes *form* bør det efter udvalgets opfattelse tilstræbes, at det nuværende system forenkles, således at tilskud, der tjener samme formål, samles i ét generelt tilskud. Dette giver større administrativ forenkling, større overblik over statens udgifter til støtte og større overblik over støtten for beboerne. På grund af det særlige formål, som rabatten for meromkostninger ved anvendelse af udsendt arbejdskraft tjener, bør denne dog efter udvalgets opfattelse opretholdes. Udvalget går endvidere ind for, at der sker en udligning af funderingsudgifterne mellem de enkelte ejendomme, før huslejen beregnes.

Den generelle støtte bør efter udvalgets opfattelse fastsættes som en driftsstøtte, hvilket åbner mulighed for en løbende tilpasning af støttens størrelse under hensyn til indkomst- og prisudviklingen. Af de foreliggende muligheder har man valgt at fastsætte støtten som en andel af udgifterne i det konkrete byggeri ud fra det synspunkt, at man herved bedst fremmer interessen for rationelt byggeri.

Det er udvalgets tanke, at de foreslåede regler for boligsubsidier skal finde anvendelse på såvel offentligt som almennyttigt boligbyggeri. Udvalget har derimod ikke ment at burde tage stilling til det politiske spørgsmål om omfanget af og vilkårene for støtte til egentligt privat udlejningsbyggeri i Grønland.

Nedsættelse af den generelle støtte ved overforbrug af boligareal

I kap. III går udvalget ind for, at princippet fra dé danske regler om forholdsvis nedsættelse af den leje, hvoraf boligsikring skal beregnes ved overforbrug af areal, overføres til Grønland, således at kapitalydelsen forhøjes under hensyn til graden af underbefolkning. Bebor eksempelvis en husstand på 2 personer en 5-værelses bolig, bør kapitalydelsen forhøjes

for $^2/_5$ af det beløb, hvoraf kapitaludgiften beregnes.

Afgørelsen af, hvor meget kapitalydelsen skal forhøjes med for det for meget beslaglagte areal, beror på et skøn. Udvalget finder dog anledning til at understrege, at den økonomiske pression bør have et omfang, så der gives et passende incitament til at bringe underbefolkningen til ophør.

Principper for lejefastsættelsen

Udvalget går i kap. IV ind for, at lejen incl. bidrag til drift og vedligeholdelse fordeles på de enkelte lejligheder efter disses areal. Der er efter udvalgets opfattelse ikke grund til at foretage en differentiering efter lejlighedsstørrelse, da det er oplyst, at m^2-prisen i Grønland varierer meget lidt mellem store og små lejligheder. Der bør dog gradueres efter beliggenhed og lignende. Udgifterne til særligt kostbart udstyr, f. eks. til handicappede, bør finansieres efter særlige regler og ikke belaste ejendommen som sådan, ligesom lejen for lokaler til sociale institutioner bør fastsættes på grundlag af de omkostninger, der kan henføres til disse lokaler. Eventuelle erhvervslokaler bør søges udlejet til størst mulig leje.

Udvalget vil af økonomiske og psykologiske grunde anbefale, at pligten til indvendig vedligeholdelse overtages af lejerne, og at der til sikkerhed for udgifterne hertil afkræves lejerne et depositum. En sådan ordning bør efter udvalgets opfattelse gå forud for en eventuel senere indførelse af en egentlig indskudsordning.

Regulering af den generelle støtte i udlejningsbyggeriet

I kap. **V** går udvalget ind for, at den generelle støtte, der er baseret på en huslejerelationsbetragtning, reguleres regelmæssigt under hensyn til forskydninger i indkomster og boligomkostninger. Hovedtanken er, at det fastsatte boligpolitiske sigte opretholdes, således at man kan regulere støtten ved skiftende udgifter og indtægter. Med en stigende realindkomst i Grønland og en videre udbygning af byggeriets rationalisering vil der være mulighed for at tage spørgsmålet om støttens omfang op til overvejelse.

For at få et rimeligt forhold mellem lejen i ældre og nyere byggeri bør støtten til det enkelte byggeri fra ibrugtagelsen og fremover reguleres årligt, således at huslejen på den ene side bør stige i takt med udviklingen i byggeomkostningsindekset og på den anden side bør nedsættes på grund af forældelse. Denne automatiske regulering bør hvert femte år korrigeres ved en vurdering af byggeriets brugsværdi.

Udvalget peger på, at de eksisterende lejekontrakter i visse tilfælde indeholder retlige hindringer for at opkræve den opregulerede leje. I så fald vil denne eventuelt først kunne opkræves ved en ny lejers indflytning.

Boligbørnetilskud

I kap. **VI** stiller udvalget forslag til ændrede regler for ydelse af boligbørnetilskud.

Vurderingen af boligbørnetilskuddets størrelse må nødvendigvis være subjektiv og er derfor diskutabel. Udvalget har anlagt den betragtning, at tilskuddet skal dække omkostningerne ved en nærmere defineret udvidelse af boligforbruget som følge af, at familien forøges med et barn. Udvalget har valgt at sætte boligbehovet for et barn til det halve af en voksen. Såfremt boligen bebos af 2 voksne, vil boligforbruget kunne udvides med ¼ af boligforbruget for 2 voksne for hvert barn, uden at boligudgiften stiger. Som følge af dette princip går udvalget ind for, at der i lighed med de danske boligsikringsregler ydes tilskud også til det første barn.

For at tilskynde til at børnerige familier flytter ind i boliger, der er af rimelig størrelse, foreslår udvalget, at der maksimalt kan ydes børnetilskud til det antal børn, der svarer til antallet af værelser i boligen, dog således at der i de tilfælde, hvor der er tale om en enlig forsørger, kan ydes yderligere et børnetilskud.

Da de største lejligheder i øjeblikket er på 6 værelser, indebærer denne regel, at der maksimalt kan ydes 6 børnetilskud pr. husstand.

Udgifterne til varme i Grønland udgør en betragtelig del af boligudgiften og kan især være vanskelig at udrede for børnerige familier, der bor **i** større boliger. Udvalget vil derfor anbefale, at varmeudgifterne indgår i beregningsgrundlaget ved udmåling af børnetilskud.

Aldersgrænsen for børnetilskud forudsættes indtil videre fastholdt ved 16 år, men med mulighed for at der kan gives dispensation for uddannelsessøgende. Grænsen forudsættes taget op til revision, så snart udviklingen i retning af videregående uddannelse motiverer det.

Huslejetilskud til socialt dårligt stillede familier

Da den generelle støtte fastlægges under hensyn til, hvad familier med indkomster omkring gennemsnittet bør kunne betale i boligudgift, er der behov for at yde særlige tilskud til husstande med lavere indkomster, som boligkøen i de kommende år vil blive præget af. Dette har særlig betydning, fordi udbuddet af ældre billige boliger er meget lille i Grønland. Udvalget stiller i overensstemmelse med disse synspunkter i kap. VII forslag om, at der lægges større vægt på ydelse af beløb gennem rådighedsbeløbsordningen.

For at ordningen kan få indflydelse på befolkningens beslutninger om at flytte til bedre boliger, må ordningen gøres kendt i befolkningen. Udvalget anbefaler, at der dels gennem opslag, i lokalaviserne og på andre måder gives en løbende orientering om ordningen, dels gives adgang til at få oplyst, hvor stort et tilskud man kan påregne ved flytning til en anden bolig.

Der bør fastsættes en øvre indtægtsgrænse for adgangen til huslejetilskud på noget under gennemsnitsindtægten.

Udvalget foreslår, at der endvidere fastsættes grænser for den maksimale støtte af rådighedsbeløbet til den enkelte boligindehaver, inden for hvilke det afhænger af forsorgsudvalgets skøn, hvor meget boligudgiften bør reduceres med i det konkrete tilfælde. Denne grænse foreslås fastsat på grundlag af reglerne i den danske boligsikringsordning om, hvad der maksimalt kan ydes i boligsikring, d. v. s. reglen om, at beboeren mindst skal betale et grænsebeløb, der varierer efter indkomsten, tillagt ¼ af forskellen mellem grænsebeløbet og huslejen.

Udvalget foreslår, at rådighedsbeløbsordningen udvides til at omfatte enfamiliehuse, der opføres til udleje, samt bestående enfamiliehuse opført med lån i henhold til boligstøttebekendtgørelsens kap. II, men derimod ikke boliger, der er opført efter kap. IV. Eventuel støtte af rådighedsbeløbet ydet til ejere bør komme staten til gode ved en senere opgørelse i tilfælde af salg. Om rådighedsbeløbsordningen skal udvides til at omfatte de nye enfamiliehuse i Grønland må afhænge af den ejerform, der vælges.

Ejerboliger

I kap. VIII om ejerboliger redegør udvalget indledningsvis for de gældende regler om finansiering af ejerboliger. Lån efter boligstøttebekendtgørelsens kap. II ydes kun til boliger af forholdsvis beskeden størrelse og standard. Der stilles ikke krav om eget indskud, og husene subsidieres løbende med generelle tilskud og børnetilskud efter samme regler som for udlejningsbyggeri. For opnåelse af lån efter boligstøttebekendtgørelsens kapitel IV kræves en egenkapital på mindst 10 pct., og der ydes ikke subsidier til disse boliger ud over engangstilskud og lav rente på statslånet.

De rettigheder og forpligtelser, som på grund af de betydelige subsidier, der ydes til ejere af kap. Il-huse, knytter sig til disse huse, er af en sådan karakter, at beboerne ikke kan betragtes som ejere i ordets sædvanlige betydning. Ejere af kap. IV-huse har større økonomiske forpligtelser og til gengæld flere rettigheder end ejere af kap. Il-huse.

Efter udvalgets opfattelse er der væsentlige ulemper ved de gældende støtteordninger for ejerboliger. Kap. Il-lånene resulterer i en ejerform, der er uden større reelt indhold, og kap. IV-ordningen har i realiteten kun interesse for den mere velstående del af befolkningen.

Udvalget har overvejet muligheden af at anvende samme støtteregler for ejere og lejere, men er nået til den erkendelse, at dette næppe er en acceptabel mulighed, idet resultatet enten vil være, at ejeren i kraft af de fordele, som ejerforholdet indebærer, opnår en gunstigere stilling end lejeren, eller at man ved at beskære ejerens beføjelser i realiteten forvandler ejerforholdet til et lejerforhold. Betingelserne for, at ejerforholdet kan få et reelt indhold, samtidig med at ejere og lejere får en lige gunstig stilling, er, at de fordele, som ejeren måtte have på længere sigt, modsvares af, at ejeren i de første år yder væsentligt mere end lejeren, og dette vil kun kunne realiseres af en begrænset del af befolkningen. Det er efter udvalgets opfattelse et politisk spørgsmål, om man skal vælge en ordning, der giver ejerbegrebet et reelt indhold, men til gengæld forbeholdes for de få, eller om man skal vælge en mere socialt betonet ordning, selv om det vil begrænse de normale ejerbeføjelser.

Udvalget har til brug for de politiske overvejelser illustreret mulighederne nærmere. Udgangspunktet er taget i en kap. IV-lignende ordning, hvor der ikke ydes børnetilskud, og hvor der beregnes en rente på 4 pct. Egenkapitalen er sat til 10 pct. Såfremt man vælger en sådan ordning som den fremtidige ejer-

form, bliver merudgifterne for ejere i forhold til lejere så betydelige, at ejerformen reserveres for de få velstillede.

Denne ordning kan gøres mere socialt betonet ved at øge støttens styrke. Man kan sænke kravet til egenkapital og/eller rente på statslånet, ligesom man kan indføre børnetilskud. Såfremt egenkapitalen og kapitalydelsen nærmer sig niveauet for udlejningsbyggeri, vil der opstå behov for at beskære ejerens langsigtede økonomiske fordele. Dette kan bl. a. ske gennem beskatningsreglerne eller ved en løbende regulering af ydelsen på statslånet.

Ved afgørelsen af spørgsmålet om ejerformen må der tages hensyn til de særlige problemer på bygderne, evt. således, at der indføres en særlig socialt betonet ejerform for bygderne. I det omfang, selvbyggertanken vil slå an i bygderne, vil det bidrage til at løse problemet der, men der vil stadig være en vis del af bygdebefolkningen, som må henvises til den almindelige ordning.

Ændring af vilkårene for ældre, privatejede boliger

I kap. IX gennemgås mulighederne for en omlægning og udligning af støtten til bestående ejerboliger. På grund af de senere års stærke stigning i byggeomkostningerne er der et udtalt behov for at foretage en regulering af den generelle støtte til privatejede boliger. Da de indtil midten af 1971 benyttede pantebrevsformularer er affattet med fast rente uden forbehold om senere regulering, indskrænker mulighederne for at beskære den generelle støtte sig i disse tilfælde til en inddragelse helt eller delvis af 40 pct.-tilskuddet.

Udvalget går ind for, at der for alle ejerboliger sker en omlægning af støtten, således at 40 pct.-tilskuddet indskrænkes, samtidig med at børnetilskudsreglerne forbedres, og der åbnes adgang til at yde subsidier til økonomisk dårligt stillede af rådighedsbeløbet. For at belyse konsekvenserne heraf har udvalget opstillet et eksempel, hvorefter der ydes børnetilskud med 10 pct. af den fulde ydelse for barn nr. 1-6, samtidig med at 40 pct.-tilskuddet nedsættes til 25 pct. Herved opnås der balance i forhold til de gældende regler for 3-børnsfamilier, medens udgifterne forøges for mindre familier og nedsættes for større familier.

Ud over en sådan omlægning af støtten er der efter udvalgets opfattelse grund til at foretage en udligning af kapitaludgifterne i ældre og nyere boliger. Da der i de fleste tilfælde højst kan inddrages den del af 40 pct.-tilskuddet, som ikke inddrages i forbindelse med omlægningen af støtten, mener udvalget, at man bør undgå de administrative vanskeligheder ved individuelle vurderinger. Udvalget foreslår derfor, at der gennemføres en aftrapningsordning for afvikling af 40 pct.-tilskuddet, hvis længde ikke behøver være den samme for alle boliger. For boliger opført eller overtaget efter 1971 må der efter aftrapningen tages stilling til, hvorvidt der yderligere skal foretages en regulering af renten.

Udvalget forudsætter, at der i forbindelse med overtagelse af et bestående kap. Il-hus skal tages stilling til, om boligen skal overgå til udleje eller skal sælges igen, i så fald på de nye vilkår.

Medens udvalget ikke mener at kunne tage stilling til spørgsmålet om fastsættelse af rådighedsbegrænsninger for de nye ejerboliger, da dette må afhænge af den ejerform, der vælges, har udvalget anbefalet, at der foretages enkelte ændringer i de gældende regler for så vidt angår de bestående kap. Il-huse. Udvalget anbefaler, at det tillades ejeren at pantsætte sit hus med respekt af statens rettigheder, ligesom det tillades ejerens kreditorer at foretage retsforfølgning mod huset. Udvalget vil endvidere tillade udlejning af en del af boligen uden godkendelse i hvert enkelt tilfælde, idet der dog kun bør kunne kræves en leje, der svarer til ejerens boligudgift for den udlejede del af boligen.

Kommunale boliger

I kap. X går udvalget ind for, at staten yder samme subsidier til kommunale boliger som til andre boliger.

Boligbyggeriets finansiering

/ *3. del* omtales mulighederne for en omlægning af det grønlandske boligbyggeris finansiering.

Et af Danske Bankers Fællesrepræsentation nedsat udvalg har undersøgt mulighederne for at udvide realkreditinstitutternes virksomhed til Grønland. Udvalgets rapport konkluderer, at retsreglerne og de økonomiske forhold ikke giver mulighed for en udlånsvirksomhed i Grønland efter de regler, som anvendes af dansk realkredit i dag. Det anbefales imidlertid i rap-

porten, at der gøres et forsøg på at skabe en udlånsvirksomhed i Grønland ved en tilpasning af realkredittens regler til de særlige grønlandske forhold.

Da en omlægning af boligbyggeriets finansiering fra statslån til realkreditlån imidlertid må indebære ydelse dels af statsgaranti, dels af en betydelig generel subvention til reduktion af renteudgifterne, må fordelene ved en omlægning imidlertid efter udvalgets opfattelse betragtes som tvivlsomme set ud fra et boligpolitisk synspunkt. Der synes ikke at være særlige statsfinansielle grunde, der taler for en afløsning af statsfinansieringen med en garantiordning.

Udvalget anbefaler ud fra hensynet til administrativ forenkling, at alle former for byggeri til boligformål finansieres efter ensartede principper. Ekstraudgifter ved indretning af boliger med særlig kostbart udstyr, f. eks. til handicappede, bør dog holdes uden for den almindelige finansiering og dækkes gennem engangstilskud. Kollektive faciliteter som børneinstitutioner, butikker og andre erhvervslokaler til betjening af boligområderne bør i nødvendigt omfang opføres og finansieres sammen med boligerne med udleje for øje.

De økonomiske konsekvenser af udvalgets forslag

I *4. del* omtales de økonomiske konsekvenser af udvalgets forslag, dels set fra boligtagerens synspunkt, dels set fra statens synspunkt.

Da udvalget ikke har ment at kunne fremkomme med forslag til den fremtidige ejerform, kan virkningerne alene omtales for boligbyggeri til udlejning og for de bestående ejerboliger.

Ved en huslejerelation på 18,3 pct. i udlejningsbyggeriet vil børnefamilier generelt få betydelige nedsættelser af boligudgiften i nybyggeri, medens boligudgiften på grund af de valgte forudsætninger vil forblive uændret for familier uden børn. Huslejenedsættelserne for børnefamilier varierer fra 22 til 33 pct., hvis boligstørrelsen er tilpasset børnetallet, medens nedsættelserne bliver mindre i tilfælde af overbefolkning.

Ved huslejerelationen 25 pct. stiger boligudgiften relativt kraftigt for barnløse (34 pct.), medens der er en mindre stigning for familier med et barn, og et fald på fra 2 til 10 pct. for familier med flere børn, alt under forudsætning af en tilpasning mellem familiestørrelse og boligstørrelse.

Ved en huslejerelation på 30 pct. bliver der generelt tale om forhøjelser. Forhøjelserne bliver størst for barnløse (61 pct.) og mindst for familier med 4 børn (10 pct.).

På grund af den betydelige forskel mellem de økonomiske konsekvenser for de 3 af udvalget opstillede alternativer har udvalget tillige vist virkningerne for huslejerelationer på 23 og 27 pct.

Ved en huslejerelation på 23 pct. stiger boligudgiften for barnløse med 23 pct., medens den for familier med 1 barn falder 2 pct. og for større familiier falder fra 10 til 16 pct.

Ved en huslejerelation på 27 pct. stiger boligudgiften for familier med indtil 2 børn, medens den for familier med 3 børn og derover er stort set uændret.

Det er ikke muligt at give en fyldestgørende belysning af virkningerne af de af udvalget foreslåede regler om huslejeudligning, da dette forudsætter, at der foretages beregninger over hver enkelt boligblok ud fra den oprindelige opførelsespris og den ved vurdering fundne brugsværdi, hvilket atter forudsætter, at vurderingen er gennemført. Da dette ikke er tilfældet, har udvalget valgt at illustrere udligningens effekt ved et eksempel. Man har her valgt en større boligblok påbegyndt i 1965 og med en anslået brugsværdi på 90 pct. Ved en huslejerelation på 18,3 pct. vil der for ægtepar uden børn blive tale om en stigning på 22 pct., medens der for børnefamilier bliver tale om nedsættelser på fra 3 til 22 pct. i forhold til de gældende huslejer afhængig af antallet af børn. Ved de øvrige huslejerelationer bliver der tale om huslejeforhøjelser, der er størst for barnløse og mindst for børnerige familier.

For de ældre ejerboliger har udvalget valgt at illustrere virkningerne for boligtageren ved et eksempel, hvor børnetilskuddene forøges til 10 pct. og ydes også til det første barn, mod at 40 pct.-tilskuddet nedsættes til 25 pct. En omlægning af støtten efter disse retningslinier vil medføre en forøgelse af kapitaludgifterne for familier med mindre end 3 børn og en formindskelse for familier med mere end 3 børn, medens udgifterne for en 3-børnsfamilie forbliver uændrede. I et ældre hus, hvor den fulde kapitalydelse (5,5 pct. af opførelsesprisen) udgør 1000 kr. årligt, udgør stigningerne fra 25 til 150 kr. årligt og nedsættelserne fra 25 til 75 kr. årligt. For et nyere hus, hvor kapitalydelsen

er 7.500 kr. årligt, er ændringerne op til 1100 kr. årligt. Efterhånden som den resterende del af 40 pct.-tilskuddet inddrages som led i en huslejeudligning, vil der i alle tilfælde blive tale om en forøgelse af kapitaludgifterne. For det foran nævnte ældre hus vil stigningerne efter fuld inddragelse af 40 pct.-tilskuddet udgøre fra 175 til 400 kr. årligt. For det nyere hus er stigningerne op til 3000 kr. årligt.

Set fra statens synspunkt vil den eventuelle nedsættelse af den generelle støtte, der for tiden er på 74,3 pct., betyde en årlig besparelse på 6,0 mill. kr., såfremt støtten nedsættes til 65 pct., og 10,5 mill. kr., såfremt støtten nedsættes til 58 pct. (prisniveau april 1972).

Det er vanskeligt at give et præcist skøn over statens besparelse ved gennemførelse af udvalgets forslag om udligning, idet denne skal gennemføres ved en individuel vurdering, der endnu ikke er foretaget. Udvalget har til illustration beregnet statens besparelse på grundlag af en anslået gennemsnitlig brugsværdi i udlejningsejendomme på 95 pct. Besparelserne for staten udgør 3,0 mill. kr. ved en uændret generel støtte, 4,6 mill. kr. ved en generel støtte på 65 pct. og 5,5 mill. kr. ved en generel støtte på 58 pct. (prisniveau april 1972).

De økonomiske konsekvenser af de nye børnetilskud hænger dels sammen med tilskudsprocentens forøgelse, dels med den foreslåede begrænsningsregel. Statens merudgifter ved overgang til de nye regler er af udvalget beregnet til henholdsvis 3,2, 5,3 og 6,7 mill. kr. ved en generel støtte på henholdsvis 74,3 pct., 65 pct. og 58 pct.

Det er ikke muligt at skønne over størrelsen af rådighedsbeløbet ved en overgang til de nye regler. Det er imidlertid ret klart, at rådighedsbeløbet må forøges.

Det samlede resultat af en ændring af den generelle støtte, gennemførelse af udligning og indførelse af nye børnetilskud i statens udlejningsejendomme kan opgøres til en merudgift på 0,2 mill. kr. ved en uændret generel støtte og en besparelse på 5,3 mill. kr. ved en generel støtte på 65 pct. og en besparelse på 9,3 mill. kr. ved en generel støtte på 58 pct. Mindreudgiften i de to sidste situationer kan anvendes til en udbygning af rådighedsbeløbsordningen.

Da udvalget ikke stiller konkrete forslag om ændringer i vilkårene for eksisterende ejerboliger, kan de økonomiske konsekvenser heraf for staten selvsagt ikke beregnes. Udvalget har imidlertid illustreret konsekvenserne ved et eksempel, hvor det er forudsat, at støtten til enfamiliehuse fordeles om, således at det generelle 40 pct.-tilskud nedsættes til 25 pct., og børnetilskuddene forøges fra 7,5 pct. til 10 pct. dog maksimalt 5 børnetilskud begyndende med det første barn. Endvidere er forudsat, at der gennemføres en udligning af boligudgiften i nye og ældre ejerboliger, således at der i gennemsnit inddrages 5 pct. af 40 pct.-tilskuddet. Statens samlede mindreudgift til generel støtte og børnetilskud bliver da omkring 1,1 mill. kr., som kan anvendes til udvidelse af rådighedsbeløbet.

Statens samlede udgifter til den generelle støtte til udlejnings- og ejerboliger er som følge af udvalgets forslag reduceret, mens udgifterne til børnetilskud og tilskud til de økonomisk dårligt stillede er forøget.

Såfremt man ønsker at holde et fremtidigt boligsubsidieringssystem inden for den samme økonomiske ramme som det gældende system, kan rådighedsbeløbet udvides. Sættes den generelle støtteprocent i udlejningsboliger til 74,3 pct., og gennemføres ændringer i vilkårene for eksisterende ejerboliger som beskrevet ovenfor, kan rådighedsbeløbet udvides med ca. 0,9 mill kr. Nedsættes den generelle støtte i udlejningsbyggeriet til 65 pct. eller 58 pct , men med de samme betingelser for eksisterende ejerboliger, kan rådighedsbeløbet forøges med henholdsvis godt 6 og godt 10 mill. kr.

Det kan imidlertid ikke på forhånd afgøres, om de nævnte forøgelser er tilstrækkelige, da man ikke kender behovet for tilskud af rådighedsbeløbet. Det bliver således nødvendigt i forbindelse med overgang til nye regler af fastsætte et beløb til disposition for subsidier til de økonomisk dårligt stillede, og så på længere sigt gennem de indvundne erfaringer skyde sig ind på det »rigtige« beløb.

BILAG

Den samlede virkning af de forskellige former for subsidier

Statens støtte til nedbringelse af boligudgifterne ydes som vist i 1. del under flere forskellige, samtidig virkende former. I det følgende er foretaget en nærmere analyse af disse og af deres samlede virkning på huslejens størrelse. Endvidere er foretaget en beregning af statens udgifter til en årgang byggeri på f. eks. 400 lejligheder.

Generelle tilskud

Med en anskaffelsessum på 3.218 kr. (heraf byggeudgifter 2.970 kr.) pr. m^2, jfr. side 17, eller 225.000 kr. for en 70 m^2 stor 3-rums lejlighed bliver *kostlejen* (excl. varme):

	pr. m^2	pr. lejlighed (70 m^2)
Kapitaludgifter		
3.218×11,018 pct.	355 kr.	24.850 kr.
Driftsudgifter	50 kr.	3.500 kr.
Kostleje i alt	405 kr.	28.350 kr.

Med støtte efter de gældende regler bliver den *faktiske* leje (excl. børnetilskud og støtte af rådighedsbeløbet):

		pr. m^2	pr. lejlighed (70 m^2)
Kapitaludgifter			
3,3 pct. af reduceret anskaffelsessum (jfr. nedenfor) 2.331 kr.		76 kr.	5.320 kr.
Driftsudgifter			
½ pct. af reduceret anskaffelsessum 2.331 kr.	12 kr.		
+ 170 kr. pr. lejlighed	2 kr.	14 kr.	980 kr.
Faktiske leje i alt		90 kr.	6.300 kr.

Kostlejen på 405 kr. pr. m^2 eller 28.350 kr. pr. 70 m^2 stor lejlighed reduceres således med 575 *kr.* til ca. 90 kr. pr. m^2 eller med *22.050 kr.* til ca. 6.300 kr. pr. lejlighed, d. v. s. til ca. 22 pct. af kostlejen.

Reduktionens bestanddele er:

I. Engangstilskud til nedbringelse af anskaffelsessummen.

	Anskaffelsessum reduceres		Kapitaludgift reduceres (11 pct.)	
	pr. m^2	pr. lejlighed	pr. m^2	pr. lejlighed
		kr.		
1. Tilskud til administration m. v. 20 pct. af 2.970 kr.	594	41.580	66	4.620
2. Rabat for udsendt arbejdskraft 4,6 pct.	137	9.590	15	1.050
3. Nedsat byggelånsrente: 7 pct.×¾ af 2.970	156	10.920	17	1.190
Reduktionsbeløb	887	62.090	98	6.860
Oprindelig anskaffelsessum og kapitaludgift	3.218	225.260	355	24.850
÷ reduktionsbeløb	887	62.090	98	6.860
Reduceret anskaffelsessum og kapitaludgift	2.331	163.170	257	17.990

II. Løbende generelle kapitaltilskud.

	Kapitaludgift reduceres	
	pr. m²	pr. lejlighed
		kr.
1. Forskellen mellem »markedsydelse« 11,018 pct. og faktisk ydelse 5,5 pct.: 257 (reduceret kap.udgift) × 5,5 : 11	129	9.030
2. 40 pct.-tilskud 257 + 129 × 40 pct.	52	3.640
Løbende generelle kapitaltilskud i alt	181	12.670

III. Løbende tilskud til driftsudgifter.

	Kapitaludgift reduceres	
	pr. m²	pr. lejlighed
		kr.
50 kr. (anslået beløb) ÷ 14 kr.	36	2.520

Generelle tilskud i alt (I-III):

Kapitaludgifter:

	pr. m²	pr. lejlighed		
ad I:	98 kr.	6.860 kr.		
ad II:	181 kr.	12.670 kr.	279	19.530
Driftsudgifter			36	2.520
			315	22.050

Individuelle tilskud

1. Børnetilskud: I gennemsnit ydes 2 børnetilskud pr. lejlighed svarende til 0,825 pct. af »hovedstolen« (jfr. ovenfor), d. v. s. reduceret anskaffelsessum 2.331 kr. pr. m² eller 169.000 kr. pr. lejlighed	20	1.400
2. Tilskud af rådighedsbeløb (anslået)	3	210
Individuelle tilskud i alt	**23**	1.610

Sammenfatning:

	pr. m²	pr. lejlighed
		kr.
Faktisk anskaffelssum	3.218	225.260
Tilskud til nedbringelse af anskaffelsessum	887	62.090
Reduceret anskaffelsessum	2.331	163.170

	pr. m²	pr. lejlighed	pct.
	kr.	kr.	
Kostleje	405	28.350	100,0
÷ ved engangstilskud, jfr. ovenfor	98	6.860	24,2
	307	21.490	75,8
÷ løbende generelle kapitaltilskud og tilskud til driftsudgifter	217	15.190	53,6
	90	6.300	22,2
÷ individuelle tilskud	23	1.610	5,7
Faktisk leje	67	4.690	16,5

Statens udgifter

Under de givne forudsætninger kan statens udgifter til en årgang byggeri på 400 lejligheder å 70 m² å 3.218 kr. herefter opgøres således:

Engangstilskud til nedbringelse af anskaffelsessummen:

400 lejligheder å 62.090 kr. = 24,8 mill. kr.

Årlige udgifter til nedbringelse af lejen:

Generelle tilskud:

15.190 kr.X400 = 6.076.000 kr.

Individuelle tilskud:

1 610 kr.X400 = 644.000 kr. 6,7 mill. kr.

31 5 pct.

Tænker man sig engangstilskuddet »konverteret« til et løbende tilskud, ville dette svare til ca. 24,8 mill. kr. X 11 pct. (nuværende renteniveau) = 2,7 mill. kr. De samlede løbende årlige udgifter ved en årgang byggen på 400 lejligheder ville da være ca. *9,4 mill. kr.* eller *ca. 24.000 kr. pr. lejlighed.*

MINISTERIET FOR GRØNLAND
HAUSERGADE 3
1128 KØBENHAVN K.

Bilag 2

Den 18. marts 1971
J.nr. 1600-03
Brev nr. 014.766

Kammeradvokaten,
Vimmelskaftet 47,
1161 København K.

I forbindelse med de overvejelser, der pågår i det af ministeren for Grønland nedsatte udvalg vedrørende de grønlandske boligforhold, som for tiden særligt angår ændrede regler for statens «tøtte til boligudgifter i Grønland, er opstået det spørgsmål, i hvilket omfang det er muligt at foretage huslejeforhøjelse i de statsejede udlejningsejendomme i Grønland ud over den i vedlagte »lejekontrakts betingelser for flerfamiliehuse« § 7 hjemlede adgang. Spørgsmålet er bl.a. opstået, fordi de fastsatte huslejer langt fra dækker ejendommenes driftsudgifter.

Sagen har på udvalgets foranledning været genstand for overvejelser i ministeriet, hvor man nærmest er af den opfattelse, at huslejeforhøjelsen ud over den omhandlede § 7 kun vil kunne gennemføres i det omfang, der er adgang til opsigelse af lejekontrakterne fra udlejers side.

For ministeriet foreligger oplysninger om anvendelse af i alt 4 forskellige kontraktsformuleringer af udlejers opsigelsesadgang, jfr. vedlagte fotokopier. Det bemærkes herved, at det udstregede punkt 1. b, i lejekontrakten mærket 2) er sålydende: »Fra udlejers side kan lejemålet i overensstemmelse med praksis i Danmark til enhver tid opsiges med 3 måneders varsel.«

Der foreligger for ministeriet ingen oplysninger om baggrunden for de forskellige kontraktsformuleringer.

Idet bemærkes, at det hernede gældende lovkompleks om lejeforhold som bekendt ikke er gældende for Grønland, skal man udbede sig en udtalelse om kammeradvokatens opfattelse af udlejers opsigelsesadgang i de omhandlede 4 kontraktsvarianter.

For så vidt een eller flere kontrakter efter kammeradvokatens mening måtte være uopsigelig fra udlejers side, skal man yderligere udbede sig en udtalelse om kammeradvokatens opfattelse af mulighederne for ved en særlig lov at indføre huslejeforhøjelser ud over lejekontraktsbetingelsernes § 7.

I forbindelse hermed skal man endelig udbede sig kammeradvokatens udtalelse om mulighederne for - ligeledes ved særlig lov - at forhøje rentefoden for statslån til boligstøttebyggeri i de tilfælde, hvor pantebrevet alene indeholder bestemmelse om den nugældende rentefod på 4 pct., d. v. s. uden forbehold om senere ændringer af rentefoden, jfr. vedlagte standardpantebrevsformular.

Under hensyn til, at de ovennævnte udtalelser fra kammeradvokaten vil få afgørende betydning for de videre overvejelser i det af ministeriet nedsatte udvalg vedrørende de grønlandske boligforhold, skal man efter omstændighederne anmode om en hurtig besvarelse.

Med svaret bedes bilagene returneret.
P. M. V.
EB.

sign. *L. Kjøller Jørgensen*
eksp.sekr.

KAMMERADVOKATEN
Journal nr. XXXIII 763.

1161 København K., den 27. maj 1971.
Vimmelskaftet 47
Telefon: Minerva 2010
Postgiro nr. 3 24 41

MINISTERIET FOR GRØNLAND

I skrivelse af 18 3 d. å. (M. f. G. 1600-03) har ministeriet anmodet mig om en udtalelse om, i hvilket omfang det er muligt at foretage lejeforhøjelser i de statsejede udlejningsejendomme i Grønland, samt om man ved lov kan forhøje rentefoden for statslån til boligstøttebyggeri i Grønland. I den anledning tillader jeg mig at bemærke følgende:

I det af ministeren for Grønland nedsatte udvalg vedrørende de grønlandske boligforhold er rejst spørgsmålet, hvorvidt lejeforhøjelser kan foretages i de statsejede udlejningsejendomme i Grønland udover den adgang, der er hjemlet i § 7 i de af boligstøtteudvalget i 1962 udfærdige »Lejekontraktsbetingelser for Flerfamiliehuse«. Bestemmelsen i § 7 giver kun adgang til lejeforhøjelse i tilfælde af forøgede terminsydelser, samt påligning eller forhøjelse af visse afgifter og bidrag m. v. til det offentlige. Disse lejeforhøjelser kan sædvanligvis gennemføres med 3 måneders varsel.

Jeg er enig med ministeriet i, at lejeforhøjelser - udover de i § 7 i lejekontraktsbetingelserne nævnte - alene vil kunne gennemføres under iagttagelse af det opsigelsesvarsel, der gælder for udlejeren. Da den i det øvrige Danmark gældende huslejelovgivning ikke gælder for Grønland, gælder derfor på dette punkt i Grønland aftalefrihed.

Ifølge lejekontraktsformularerne 1 og 3 kan opsigelse ske med 3 måneders varsel til henholdsvis den 1. i en måned og til den 30. i en måned. I disse tilfælde vil lejeforhøjelser således kunne gennemføres med dette varsel med den virkning, at lejeren må fraflytte, hvis ikke han indgår på kontraktsændringen.

Formular 2 indeholder to opsigelsesvarsler, og det, der ikke skal benyttes, udstreges.

Denne ene regel går ud på, at der fra udlejers side gælder de i lejekontraktsbetingelsernes §§ 10, 11 og 12 indeholdte regler om opsigelse m.m. Lejekontraktsbetingelsernes § 10 indeholder hjemmel til opsigelse »med sædvanligt varsel« ved lejerens død. § 11 angår ophævelse af lejemål i tilfælde af lejerens misligholdelse, og § 12 synes uden interesse. Hvor denne regel finder anvendelse, synes lejemålet således uopsigeligt fra lejerens side bortset fra tilfælde, hvor udlejeren afgår ved døden. Det antages ganske vist i almindelighed, at et lejeforhold indgået uden aftale om tidsvilkår kan opsiges med sædvanligt eller passende varsel, jfr. Ussing: Enkelte Kontrakter (1946) s. 26, men et sådant resultat kan næppe antages her, da formularens andet alternativ, jfr. herom nedenfor, netop giver udlejeren adgang til opsigelse med 3 måneders varsel. Jeg ser derfor ikke rettere end, at såfremt formular 2's første alternativ (punkt 1 a) kommer til anvendelse, indebærer kontrakten ikke hjemmel til - bortset fra i misligholdelsestilfælde - at gennemføre lejeforhøjelse i lejerens levende live.

Formular 2's anden opsigelsesregel (punkt 1 b) er sålydende: »Fra udlejers side kan lejemålet i overensstemmelse med praksis i Danmark til enhver tid opsiges med 3 måneders varsel«. Formuleringen af denne bestemmelse er yderst uklar. Henvisningen til »praksis i Danmark« kan imidlertid forstås som ensbetydende med, at den danske lovgivnings begrænsninger i opsigelsesadgangen er anvendelige. Går man ud herfra, kan opsigelse - og dermed lejeforhøjelse - med 3 måneders varsel alene ske, hvis de i lejelovens § 14 stk. 1 og 2, omhandlede betingelser er opfyldt.

I formular 4 indeholdes følgende regel: »Fra udlejers side kan lejemålet opsiges med 3 måneders varsel. Herudover gælder opsigelsesbestemmelserne i §§ 10, 11 og 12 i lejekontraktsbetingelserne for flerfamiliehuse«.

Denne regel må formentlig forstås således, at opsigelse altid kan afgives med 3 måneders varsel (til den første eller den sidste i en må-

ned), og at opsigelse herudover kan ske »med sædvanligt varsel« ved lejers død.

I det omfang, i hvilket de med lejerne indgåede lejekontrakter ikke indeholder hjemmel for forhøjelse af huslejen, melder sig det af ministeriet rejste spørgsmål, hvorvidt der ved særlig lov kan indføres en huslejeforhøjelse omfattende disse lejemål. Motiveringen for ønsket om forhøjelse er bl. a., at de gældende huslejer langtfra dækker de med driften af ejendomme forbundne udgifter.

Om leje gælder i almindelighed, at lejeforholdet kan bringes til ophør på et tidligere tidspunkt, såfremt en relevant forudsætning brister. Forandringer i de økonomiske forhold anses dog i almindelighed ikke for relevante, jfr. således Ussing 1. c. s. 26. Allerede dette forhold gør det efter min mening yderst betænkeligt, såfremt ministeriet for de statsejede udlejningsejendommes vedkommende i Grønland gennem lovgivningsmagten vil søge at opnå en lejeforhøjelse, som ikke vil kunne gennemføres af staten i egenskab af ejer af udlejningsejendommene. Helt afgørende er imidlertid, at lejernes rettigheder i de tilfælde, hvor kontraktsforholdet ikke indeholder hjemmel for opsigelse - og dermed for lejeforhøjelse - synes at nyde beskyttelse efter grundlovens § 73.

Spørgsmålet, hvorvidt man ved særlig lov kan forhøje rentefoden for statslån til boligstøttebyggeri i de tilfælde, hvor pantebreve alene indeholder bestemmelse om den nugældende rentefod på 4 pct. p. a. uden forbehold om adgang til senere ændring af rentefoden, må jeg besvare benægtende. Pantebrevene er ifølge udtrykkelig bestemmelse uopsigelige bortset fra tilfælde af misligholdelse, og jeg kan derfor i det hele henvise til mine bemærkninger foran om spørgsmålet, hvorvidt man ved særlig lov kan gennemføre en lejeforhøjelse i lejemål, der er uopsigelige.

Sagens akter vedlægges.

Med ærbødighed
sign. *Paul Schmith*

Lejekontr•aktsbetingelser for flerfamiliehuse

§ 7
Afgifter m. v.

1. Pålægges der ejendommen, der er opført for boligstøttemidler, forøgede terminsydelser som følge af nedsættelse af tilskuddet til renter og afdrag, kan udlejeren med 3 måneders varsel forhøje huslejen med et beløb svarende til de procentsatser, hvormed tilskuddet nedsættes.

2. Pålægges der ejendommen nye vej-, kloak- eller andre lignende bidrag til det offentlige, forøgede udgifter til wc- og vandafgifter, elektricitets-, renovations- og skorstensfejningsbidrag eller lignende, herunder brandslukningsbidrag, er udlejeren berettiget til gennem en lejeforhøjelse at forlange udgiftsforøgelsen udlignet på samtlige lejligheder og lokaler i ejendommen. Lejeforhøjelsen fastsættes for de enkelte lejligheder og lokaler i forhold til den for disse gældende leje. Forhøjelsen kan - også hvis lejemålet er uopsigeligt - gennemføres med 3 måneders varsel, eller såfremt der i lejeforholdet gælder et kortere varsel for opsigelse fra udlejerens side, da med dette varsel. Fastsættes afgiftsforhøjelsen på et tidspunkt, der ligger mindre end 3 måneder forud for denne dato, hvorfra forhøjelsen har virkning, kan lejeforhøjelsen gennemføres med kortere varsel, dog mindst 1 måned.

3. Indtræder der forhøjelse af forannævnte tilskud, bortfald eller nedsættelse af forannævnte skatter, bidrag eller afgifter, nedsættes lejen forholdsmæssigt.

Genoptryk af

INDSTILLING

vedrørende
forvaltning af de bestående beboelsesejendomme
i Grønland samt administrationen af det
grønlandske boligbyggeri

(Afgivet i juli 1969)

Indholdsfortegnelse

I Indledning 5

II Det grønlandske boligbyggeris udvikling 7

III Beskrivelse og vurdering af den grønlandske boligmasses forvaltning:
A. Beskrivelse 11
B. Vurdering 13

IV Omlægning af beboelsesejendommenes administration:
A. Målsætning og forslag 17
B. Det økonomiske grundlag for boligselskabernes virksomhed 23
C. Supplerende forslag til realisering på kortere sigt 24

V Nybyggeriets administration:
A. Beskrivelse af den nuværende administration 27
B. Den fremtidige administration 30

Bilag 1 Udvalgets kommissorium 34

Bilag 2 Antal boliger i Grønland ved udgangen af 1968 samt planlagt byggeri 1969-73 36

Bilag 3 Antal boliger i flerfamiliehuse i Grønland ultimo 1968 samt planlagt byggen 1969-73 37

Bilag 4 Administration og forvaltning i hovedtræk 38

I. Indledning

Som det fremgår af den som bilag 1 aftrykte skrivelse af 26. september 1967 fra ministeren for Grønland til en række ministerier, styrelser mv., besluttede ministeren under nævnte dato at nedsætte et udvalg med følgende hovedopgaver:

1) at overveje og eventuelt stille forslag om ændrede regler for finansieringen af det grønlandske boligbyggeri,

2) at foretage en nærmere vurdering af mulighederne for en generel omlægning af det grønlandske boligbyggeris administrative forhold samt af forvaltningen af boligmassen,

3) at overveje ændrede regler for statens støtte til nedbringelse af den grønlandske befolknings boligudgifter.

Udvalget blev nedsat den 24. november 1967 og fik følgende sammensætning:

økonomisk-statistisk konsulent *Pie Barfod,*
Ministeriet for Grønland,

kontorchef *A. W. Basse,*
Boligministeriet,

bygningsinspektør *O. Himmelstrup,*
Ministeriet for Grønland,

kontorchef *Otto Jensen,*
Ministeriet for Grønland,

kontorchef *A.Nolsøe,*
Boligstøtteudvalget i Godthåb,

adm. direktør *N. Salicath* (formand),
Københavns almindelige Boligselskab,

fuldmægtig *V. Svendsen,*
Grønlandsrådets sekretariat,

vicedirektør *H. Ølgaard,*
Grønlands tekniske Organisation.

Til at varetage sekretariatet er beskikket:

fuldmægtig *L. Kjøller-Jørgensen,*
Ministeriet for Grønland,

sekretær *Arne Kristiansen,*
Ministeriet for Grønland,

sekretær *Tove Christensen,*
Ministeriet for Grønland,
(tiltrådt i januar 1969).

Endvidere har Finansministeriet erklæret sig rede til at lade en repræsentant give møde til drøftelse af særlige problemer.

Udvalget har indtil nu afholdt i alt 26 møder. Endvidere har nogle af udvalgets medlemmer i tiden 27/9-7/10 1968 foretaget en rejse i Grønland dels med henblik på en almindelig orientering, dels for at få lejlighed til at afholde drøftelser med boligstøtteudvalget, landshøvdingen, administrationen, kommunalbestyrelser, kæmnere, boligkontoret i Godthåb, kvindeorganisationerne m. fl.

Under sine indledende overvejelser af kommissoriet fandt udvalget det hensigtsmæssigt i første omgang at koncentrere sig om opgave 2 foran, altså mulighederne for en nyordning af boligbyggeriets administration og af forvaltningen af den bestående boligmasse. Der foreligger her en række problemer, som i længere tid har trængt sig særlig stærkt på.

Fra Finansministeriets 2. revisionsdepartement har ministeriet modtaget flere henvendelser i anledning af en række store restancer såvel vedrørende huslejebetaling som betaling af renter og afdrag på boligstøttelån i private enfamiliehuse.

Landshøvdingen over Grønland har til ministeriet fremsendt en række rapporter om vanskelighederne i forbindelse med varetageisen af den stadigt voksende boligadministration i diverse byer i Grønland og påpeget nødvendigheden af

en snarlig udbygning af den statslige boligadministration for at sikre opretholdelse af en forsvarlig administration.

Endelig er indtrykket af det presserende behov for en snarlig ændring af de bestående forhold bestyrket under den nævnte udvalgsrejse i Grønland.

Samtidig må en løsning af finansieringsproblemerne og problemerne med hensyn til statens støtte naturligt bero på, hvorledes man løser de nævnte organisations- og forvaltningsproblemer og således fastlægger strukturen og opgaverne for bygherreleddet som en central ansvarlig faktor for hele boligforsyningen og som den, der forvalter byggenets finansierings- og driftsøkonomi.

Udvalget har derfor fundet det ønskeligt at afgive en særskilt indstilling om de organisatoriske og administrative forhold uden at afvente behandlingen af de to andre hovedopgaver, som det i kommissoriet er pålagt udvalget at tage op, idet man umiddelbart efter afgivelsen af den her foreliggende indstilling vil behandle de øvrige opgaver med henblik på forelæggelse så snart som muligt af en indstilling herom.

II. Det grønlandske boligbyggeris udvikling

A. Boligbyggeriet indtil 1950

For at forbedre boligforholdene for den grønlandske befolkning, hvis boliger for 50 år siden for 90 pct.s vedkommende bestod af tørvemurshuse, blev i tidens løb etableret forskellige låneordninger, foruden at der blev givet væsentlige tilskud til nedsættelse af materialepriserne. Træhuse begyndte at vinde mere og mere indpas op mod sidste verdenskrig, og i dag er der kun få tørvemurshuse tilbage, ved boligtællingen i 1965 omkring 300.

Til de daværende bestillingsmænd blev der ydet husbygningslån i form af lønforskud og endvidere husbygningsferie. Da mange bestillingsmænd var håndværkere, medførte denne gunstige ordning, at bestillingsmændene blev foregangsmænd inden for boligbyggeriet. Mange af deres boliger var relativt store og velbyggede træhuse, dog uden tekniske installationer af nogen art, før der i fyrrerne blev oprettet elværker i byerne. Fangere, fiskere og løstansatte arbejdere kunne gennem de offentlige grønlandske kasser opnå beskedne lån. Efterhånden blev træhuse det foretrukne, men de træhuse, som disse befolkningsgrupper byggede, var som oftest små og dårligt isolerede huse, ikke sjældent med sadeltag, så loftet kunne anvendes til opbevaring. I mange af disse huse boede der op til en halv snes personer eller flere.

Så godt som alle de boligsr, som den grønlandske befolkning boede i, var selvbyggerhuse.

Foruden de privatejede boliger opførte staten boliger til sit personale, først og fremmest til de udsendte, der alle havde fribolig, men også til visse bestillingsmænd, særlig udstedsbestyrere, kateketer og fødselshjælpersker, der for boligen skulle betale en beskeden årlig leje - beregnet som en procentdel af deres løn og fratrukket denne.

Indtil 1950 blev statens boliger - ofte med en enkelt udsendt som formand - bygget af grønlandske håndværkere. Boligerne var gennemgående velbyggede træhuse og - i alt fald boligerne til de udsendte - store og velindrettede, kun det tekniske udstyr var primitivt.

B. Boligbyggeriet efter 1950

Grønlandskommissionen lagde i sin betænkning af 1950 stærk vægt på en forbedring af boligforholdene for den grønlandske befolkning og opstillede en række sundhedsmæssige og hygiejniske krav, som man mente burde opfyldes ved det fremtidige byggeri. Foruden en forbedret isolation, så kulde, træk og fugt kunne undgås, gode udluftningsmuligheder, tilstrækkelig loftshøjde og større boliger så vidt muligt med selvstændigt køkken, anså man det for nødvendigt med indretning af birum som vindfang, forrådsrum, vaskerum, brændselsrum og klosetrum.

Med baggrund i Grønlandskommissionsns betænkning blev der ved bekendtgørelsen af 29. juni 1953, revideret 28. februar 1959, om støtte til boligbyggeri i Grønland, skabt økonomisk baggrund for en generel højnelse af boligstandarden. I den nævnte betænkning regnsde man med en fornyelse af den grønlandske boligmasse i løbet af højst 20 år, og da der i 1950 var henved 4.000 beboelseshuse, ville dette betyde et årligt nybyggeri på ca. 200 boliger. Dertil kommer det boligbyggeri, der nødvendiggjordes af befolkningstilvæksten, og man forudsatte derfor, at der i alt skulle bygges ca. 300 boliger årligt.

Til på ministeriets vegne at varetage de administrative opgaver i forbindelse med boligstøtteordningen blev i Godthåb nedsat et udvalg (boligstøtteudvalget) med landshøvdingen som formand, 1 medlem valgt af Grønlands landsråd og 1 medlem udpeget af Den kgl. grønlandske Handel.

Efter boligstøtteordningen kræves ingen egenkapital af låntagerne til opførelse af huse, hvis størrelse og udstyr ikke går ud over den sædvanlige boligstandard. Staten finansierer fuldt ud

byggeriet, og midlerne hertil bevilges på de årlige finanslove. Af drags tiden er fastsat til 33 år, og der gives væsentlige subsidier fra staten, bl.a. i form af rentelettelser og tilskud til afdrag og renter.

Ud over lån og tilskud til private kan der til Grønlands landsråd og de grønlandske kommuner ydes støtte til opførelse af boliger med salg eller udleje for øje, og tilsvarende kan staten opføre boliger for boligstøttemidler, ligeledes med salg og udleje for øje.

Efter boligstøtteordningens indførelse blev af lokale teknikere og håndværkere udarbejdet nødtørftigt projektmateriale til et betydeligt antal forskellige enfamiliehuse beregnet for selvbyggere, idet det fra Grønlandskommissionens side var forudsat, at låntagerne selv kunne deltage i opførelsen af boligerne. En række administrative og tekniske vanskeligheder ved det meget forskelligartede byggeri medførte imidlertid, at GTO fik pålagt at udarbejde en serie af typehuse, og kravene til boligstørrelse og kvalitet medførte, at langt de fleste boliger efter de første par år blev udført af GTO selv, ved lokale håndværksmestre eller ved udsendte entreprenører. Først omkring 1960 nåede boligbyggeriet op til det planlagte årlige antal, og da befolkningstilvæksten var stærkere end forudsat af Grønlandskommissionen, kunne boligbyggeriet ikke dække behovet.

Grønlandsudvalget af 1960 beregnede i forbindelse med den investeringsplan, der blev udarbejdet for årene 1966-1975, boligbehovet for denne periode. Man nåede til, at der til den fastboende befolkning i tiåret skulle bygges 4.500 boliger, idet man forudsatte, at der foruden boliger til tilflyttere til byerne og til erstatning for saneringsmodne boliger skulle skaffes selvstændige boliger til alle nye ægtepar, til hveranden forhen gift og til hver fjerde ugift person over 20 år, fortrinsvis enlige mødre. Det nuværende byggeri for den fastboende befolkning ligger på omtrent 450 boliger årligt.

Den anvendte typehusserie, hvis tekniske udstyr er relativt primitivt, gav efterhånden anledning til utilfredshed, især som følge af maksimumstørreisen og det beskedne tekniske udstyr. GTO indledte derfor i 1966 arbejdet med projektering af en ny serie hustyper med et meget forbedret udstyr. Den nye serie er fra 1967 tilbudt bygherrer i Grønland som alternativ til den hidtidige serie. 1967-serien bryder på visse måder med de traditionelle konstruktionsprincipper, ligesom man har tilstræbt alene at anvende simple konstruktioner, bl.a. med henblik på at imødekomme fremkomne ønsker om genoplivning af selvbyggermulighederne.

I en række tilfælde har man i de senere år modtaget henvendelser fra danske typehusfabrikanter med forespørgsel om mulighederne for deltagelse i det grønlandske enfamiliehusbyggeri. Det er dog kun enkelte fabrikanter, som har gjort alvorligere forsøg på at introducere deres produkter i Grønland, og der er kun opført få huse af denne art. Enkelte lokale håndværksmestres hustyper har fået en vis lokal udbredelse.

Ved siden af det private byggeri er staten fortsat med at opføre boliger til sit personale, først og fremmest til de udsendte, men også til visse hjemmehørende. I de sidste 15-20 år er bygget et stort antal boliger til det udsendte personale finansieret over ministeriets og KGH's rammebevillinger. For tiden bygges ca. 125 boliger årligt til udsendte. Indtil slutningen af 1950'erne udførtes også dette byggeri de fleste steder i Grønland som enfamiliehuse. Der blev arbejdet med forskellige hustypeserier, som var af en højere standard end boligstøttehusene, især hvad angår det tekniske udstyr; som omtalt nedenfor opføres boliger til udsendte nu næsten alene i form af etagehuslejligheder. Til det meget begrænsede antal enfamiliehusboliger, der fremtidigt skal opføres til udsendte, forventer man i overvejende grad at kunne anvende den nye 1967-serie.

Det forhold, at enfamiliehuskvartererne i Grønland på grund af de meget betydelige omkostninger, der ville være forbundet dermed, hidtil ikke har været forsynet med kloak og tilfredsstillende vandtilførsel, har givet anledning til betænkeligheder i de stærkt voksende bysamfund.

Dette forhold i forbindelse med de meget begrænsede muligheder for at skaffe de fornødne byggegrunde til den hastigt voksende befolkning førte til indførelse af etagehusbyggeriet i Grønland. I midten af 1950'erne blev de første etagehuse for udsendte bygget, og i 1961 påbegyndte man i flere byer opførelsen af etagehuse til den grønlandske befolkning - finansieret af boligstøttemidler og med staten som ejer.

Siden er etagehusbyggeriets andel i det samlede boligbyggeri vokset jævnt. I 1966 opførtes nogenlunde lige mange boliger i etagehuse og i enfamiliehuse, og nu opføres omkring ⅔ af det årlige boligbyggeri i form af etagehuse.

De enkelte byers årlige byggeprogrammer var

i begyndelsen af 1960'erne så beskedne, at en generel indførelse af moderne byggemetoder ikke kunne begrundes økonomisk. De første etagehuse var derfor helt traditionelle i deres konstruktion.

Mens man i etagehusbyggeriets første år, både udstyrsmæssigt og størrelsesmæssigt, skelnede mellem boliger for befolkningen og for de udsendte, blev det i 1963 besluttet at gøre de to boligformer ensartede. Dette pålæg gav sammen med boligbyggeriets voksende omfang baggrund for at introducere moderne byggemetoder fra Danmark tillempet de specielle grønlandske vilkår.

Medens lejlighederne nu er ens for de to boligkategorier, er, som anført under V. A., ad 4, det gennemsnitlige lejlighedsareal noget større for de boliger, der anvendes til udsendte, idet der her opføres flere større lejligheder end til den grønlandske befolkning.

Der er gennem en årrække udført et omfattende udviklingsarbejde for det grønlandske etagehusbyggeri, jfr. under V. A., ad 8. Man er i dag nået dertil, at alle boligbyggerier i Grønland planlægges og projekteres ud fra de samme typiserede planløsninger og konstruktioner og opføres med anvendelse af de samme standardiserede byggekomponenter. Ved at betragte det samlede etageboligbyggeri som én stor opgave er der opnået betydelige fordele i forbindelse med projektering og arbejdsudførelse.

I de samlede boligbebyggelser er kollektive faciliteter i de senere år blevet indarbejdet i stigende grad. Det har imidlertid vist sig vanskeligt at komme så langt som ønskeligt på dette punkt under de herskende vilkår, fordi en række bygherrers planlægning skal koordineres, og fordi flere forskellige finansieringsformer må inddrages.

Den gennemførte typisering og standardisering af etagehusbyggeriet har for de største byers vedkommende medført, at der i de senere år er opført et ret betydeligt antal ensartede boliger, hvilket har givet anledning til nogen kritik. Man søger derfor i det fortsatte udviklingsarbejde at nå frem til en større differentiering af planløsninger og boligtyper uden at sætte de fordele til, der er opnået gennem det hidtidige udviklingsarbejde.

Ud over indførelse af etagehusbyggeriet har de vanskelige forhold med hensyn til byhygiejne bevirket, at man søger at udvikle forskellige former for lavt koncentreret byggeri (kæde-, gruppe-, klyngehuse), som på økonomisk forsvarlig måde kan kloak- og vandforsynes. Det første resultat af dette arbejde er en rækkehustype, som i den seneste tid er introduceret i Grønland, og som er opbygget med anvendelse af de i etageboligbyggeriet anvendte komponenter.

For de kommende 5 år er planlagt et omfattende byggeri, i alt godt 3000 boliger, og boligmassen vil i 1973 således nå op på 11.000-12.000 boliger. En del boliger vil blive saneret, specielt gælder dette samtlige boliger i Qutdligssat, der forventes fraflyttet i 1972.

I årene fra 1950 til 1967 er der til udlån til boligbyggeri og til tilskud til kommunale boliger anvendt ca. 240 mill. kr. Desuden ydes der ved nedsættelse af GTO's takster, og ved at GTO undlader at beregne administrationsgebyr

Boligmassen ved udgangen af 1968[1])

	Byer		Bygder	Samlet antal boliger	
	Ialt	Heraf lejligheder i etagehuse		Ialt	Heraf lejligheder i etagehuse
Statsejede boliger:					
til udleje	1200	1100	100	1300	1100
til udsendte [2])	1700	900	200	1900	900
Statsejede boliger i alt	2900	2000	300	3200	2000
Private og kommunale boliger:					
med boligstøtte	2300		800	3100	
uden boligstøtte	1600		1200	2800	
Private og kommunale boliger i alt	3900		2000	5900	
Samtlige boliger	6800		2300	9100	2000

[1]) Boliger uden boligstøtte færdiggjort efter 1. januar 1966 er ikke medtaget, ligesom boliger saneret efter denne dato ikke er fratrukket.

[2]) En mindre del af disse boliger anvendes til hjemmehørende personale.

af boligstøttebyggeriet, et yderligere tilskud, der i 1967 beløb sig til godt 10 mill. kr. Til boliger til udsendte er der i årene 1950-1967 anvendt i alt ca. 160 mill. kr. Fra 1968 til 1972 forventes de samlede udgifter til boligbyggeri for den fastboende befolkning og for udsendte at blive 440 mill. kr. (prisniveau 1967). Om det planlagte antal boliger henvises til bilag 2.

Om den geografiske fordeling af boligerne henvises til bilag 3.

C. Boligkategorier og finansieringsformer

1. Boliger opført for boligstøttemidler

a. Privatejede boligstøttehuse

Opførelse og køb af boliger, der med hensyn til størrelse, konstruktion m.v. opfylder nærmere fastsatte krav, og som ikke ligger ud over den for stedet sædvanlige standard, finansieres fuldt ud ved lån, og der ydes statstilskud til nedbringelse af terminsydelserne. Lån kan dog også gives til boliger, der ligger ud over den fastsatte standard, hvad størrelse og/eller udstyr angår, men i så fald gives der normalt ikke tilskud til nedbringelse af terminsydelserne, ligesom der forudsættes præsteret et vist eget indskud.

b. Statsejede boligstøttehuse

Hovedparten af disse er etagehuse, hvis lejligheder udlejes til private til huslejer, der i princippet svarer til de ydelser, der skulle betales, såfremt lejeren havde været ejer af boligen, hvortil kommer et beløb til dækning af udgifter til vedligeholdelse og for etagehuslejligheder endvidere til administration, drift og renovation m.v. Dette beløb dækker dog ikke de faktiske udgifter herved. Både etagehuslejligheder og enfamiliehuse opført for boligstøttemidler anvendes også som anviste boliger, fortrinsvis for hjemmehørende, men i et vist omfang også til udsendte. Huslejefastsættelse for statsansatte hjemmehørende sker principielt efter samme regler som ved udleje til private, mens udsendte indtil videre har fribolig.

c. Kommunale tilskudshuse

Disse huse (40/60 boliger) finansieres ikke ved lån, men staten yder et tilskud på 40 pct. af anskaffelsesværdien, mens landskassen betaler resten. De anvendes af kommunerne til tilflyttere, husvilde eller økonomisk dårligt stillede familier. Kommunerne fastsætter selv huslejen og yder den i visse tilfælde som understøttelse.

2. Boliger opført over ministeriets og KGH's rammebevillinger

a. Anviste boliger til tjenestemænd og andre funktionærer

Der kan være tale om både enfamiliehuse og etagehuslejligheder, og de er i princippet kun beregnet som boliger til udsendte. Anvendes de til hjemmehørende, fastsættes huslejen principielt til et beløb svarende til huslejen i statsejede boligstøttehuse, der udlejes.

b. Tjenesteboliger,

d.v.s. enfamiliehuse, der er knyttet til en bestemt stilling, og hvor den ansatte for at bestride sin stilling er nødt til at benytte den pågældende bolig.

Udsendte, der bebor tjenesteboliger, har alle fribolig som led i deres aflønning og betaler kun for opvarmning og belysning. Hjemmehørende personale betaler et boligbidrag, der er lavere end efter reglerne i boligstøttebekendtgørelsen, foruden at der betales for vand, opvarmning og belysning.

3. Boliger opført udelukkende for landskassens midler

Anvendes enten som tjenesteboliger eller som anviste boliger for landsrådets personale. Huslejen fastsættes af landsrådet.

4. Privatejede boliger med bestillingsmandslån eller med andre offentlige lån gennem nu ophørte låneordninger

Indtil den nuværende boligstøtteordning blev gennemført, var der, som det fremgår af de indledende afsnit til nærværende kapitel, forskellige lånemuligheder for befolkningen, og lånene fra den tid er endnu ikke alle tilbagebetalt.

5. *Privatejede boliger med fuldt tilbagebetalte offentlige lån eller opført uden offentlig støtte*

I de seneste år er antallet af boliger, der opføres uden boligstøtte, stigende, men hvor mange der er tale om, vides ikke. Det voksende antal må ses både som en følge af de mange private håndværkere og andre erhvervsdrivende fra Danmark, der har slået sig ned i Grønland, og som en følge af oprettelsen af en filial af Bikuben og af en bank i Grønland, der begge i et vist omfang finansierer opførelse af boliger.

III. Beskrivelse og vurdering af den grønlandske boligmasses forvaltning

A. Beskrivelse

1. Forvaltningsorganerne

Med få undtagelser har forvaltningen af den grønlandske boligmasse altid været varetaget inden for rammerne af det til rådighed værende, sædvanlige statslige administrationsapparat, således at forstå at der normalt ikke er oprettet særlige organer, hverken inden for eller uden for statsapparatet, til varetagelse af forvaltningen.

Til gengæld er så godt som enhver gren af den grønlandske administration, såvel centralt som på lokalt plan, involveret i boligforvaltningen.

Samtlige forvaltningsorganer, der i større eller mindre omfang tager del i boligforvaltningen, kan opstilles på følgende måde:

a: Centralt:	Ministeriet for Grønland samt flere fagministerier
	landshøvdingeembedet
	centrale institutionsledere (KGH og GTO i København, skoledirektør, provst, politimester m.v.)
b: Lokalt:	kæmneren
	lokale institutionsledere (handelschef, byggeleder m. v.)
	kommunalbestyrelsen

I bilag 4 »Administration og forvaltning i hovedtræk« er i skemaform vist sammenhængen mellem de forskellige boligformer i Grønland, visse hovedopgaver inden for administrationen af disse samt de kompetente myndigheder. Alt i alt udviser bilaget et broget billede af en boligforvaltning, idet det vil fremgå, at hver enkelt forvaltningsopgave, f.eks. boliganvisningen, er lagt i hænderne på flere forskellige organer, efter hvilken boligkategori det i det enkelte tilfælde drejer sig om.

Omvendt fremgår det af den skematiske fremstilling, at forvaltningsopgaverne vedrørende hver enkelt boligblok eller enkelthus inden for de statsejede boliger i mange tilfælde varetages af flere forskellige organer, der hver for sig kun er kompetent inden for enkelte opgaver.

I de senere år, hvor man er gået over til i den samme boligblok at bygge udlejningsboliger og boliger til udsendte, har man kunnet opleve, at lejligheder beliggende i samme blok administreres såvel centralt som delvis lokalt af vidt forskellige myndigheder, eftersom lejligheden er finansieret som udlejningsbolig eller som bolig til udsendte og i sidstnævnte tilfælde afhængig af, hvilken institutionspulje lejligheden for tiden tilhører.

Af de få undtagelser med hensyn til særlige organer skal nævnes, at kommunalbestyrelserne i flere byer har nedsat boligudvalg til varetagelse af kommunernes anvisningsret. I Godthåb, hvor boligmassen er særlig stor, er den del af boligfoirvaltningen, der hører under kæmneren, udskilt til et særligt boligkontor. Der er for tiden 6 ansatte på dette kontor. Det er under overvejelse at oprette lignende boligkontorer i flere andre byer med stærkt voksende boligmasse, f. eks. Holsteinsborg, Sukkertoppen, Frederikshåb, Narssaq samt Julianehåb. Endelig kan nævnes, at landshøvdingen til varetagelse af de centrale opgaver men hensyn til bl.a. administrationen af vedligeholdelsesbeløbene råder over en boliginspektør.

Boligstøtteudvalget, som er omtalt ovenfor i II, med dettes sekretariat, boligstøttekontoret i Godthåb, varetager administrationen af statens støtte til boligbyggeriet. Det bemærkes, at forvaltningsorganerne og -opgaverne for privatejede enfamiliehuse for overblikkets skyld er medtaget i bilag 4. Endvidere fungerer bolig-

støtteudvalget som appelinstans for boliganvisningen.

Med hensyn til byrdefordelingen inden for boligforvaltningen fremgår det klart af den skematiske fremstilling, at kæmnerne på landshøvdingens vegne har langt den største kompetence, idet kæmnerne inden for så godt som alle boligkategorier varetager en eller flere forvaltningsopgaver. Det er vanskeligt i øvrigt at bedømme byrdefordelingen, idet den indholdsmæssige belastning ikke altid kan formodes at være proportional med det antal rubrikker, hvormed et organ er indsat i skemaet.

2. Forvaltningsopgaverne

For *statens beboelsesejendomme* er hovedopgaverne:

a. Administrative og forvaltningsmæssige opgaver

1°) Boliganvisning, der varetages af kommunalbestyrelserne og vedkommende styrelse, jfr. nærmere under III B.

2°) Fastsættelse af husleje, herunder beregning af huslejetilskud, varmebidrag, gasafgifter m.v.: Beløbene beregnes af kæmneren, idet dog KGH selv varetager beregningen inden for egen boligpulje.

3°) Udfærdigelse af lejekontrakter og andre kontrakter. Lejekontrakterne udfærdiges af kæmneren på blanketter stort set svarende til de hernede kendte og suppleres med udlevering til lejeren af trykte lejekontraktsbetingelser.

4°) Opkrævning af husleje, varmebidrag, gasafgifter m.v. Udskrivning af regninger, opkrævning af beløbene samt efterfølgende incassoarbejde for ubetalte beløb foregår hos kæmnerne, idet indbetaling af beløbene i Godthåb dog foregår i bank og sparekasse, hvilken ordning efterhånden påregnes udstrakt også til andre byer.

5°) Regnskabsaflæggelse og udfærdigelse af bidrag til de årlige finanslove m.v. varetages af kæmnerne, respektive handelscheferne for KGH's boliger, landshøvdingeembedet, respektive KGH, og ministeriet.

6°) Udarbejdelse af driftsbudgetter samt bevillingskontrol: Varetages af samme organer som under 5°).

7°) Ansættelse af og tilsyn med varmemestre og viceværter. Varmemestre og viceværter ansættes efter opslag i lokalbladene af kæmnerne, som også fører tilsyn med deres arbejde.

8°) Forvaltning af ejendommenes fællesfaciliteter, herunder legerum, hobbyrum, samlingslokaler, fællesvaskerier m. v. Disse faciliteter forvaltes af kæmnerne ved viceværterne.

9°) Beboerkontakt, herunder behandling af klager og særlig rådgivning til nyindflyttede, især tilflyttere fra bygderne, varetages af kæmnerne og viceværterne. I Godthåb er en del vejledning at hente for de nye beboere på boligkontoret, som også har påtaget sig mest muligt af den nødvendige specielle vejledning af tilflyttere fra bygderne. GTO har til opfyldelse af behovet for vejledning i den mere praktiske retning udfærdiget pjecer om den rette brug af de forskellige faciliteter.

10°) Indkøb og vedligeholdelse af inventar til boligerne. Boliger til enlige udsendte forsynes med komplet møblement, service, bestik m.m. Levering af udstyr til andre boliger til udsendte forekommer kun i begrænset omfang. Til udlejningsboligerne leveres nu i modsætning til tidligere alene det til en lejlighed sædvanlige faste inventar. Indkøb og vedligeholdelse foretages ved kæmnerens foranstaltning ved udstedelse af rekvisition til GTO og/eller KGH ved landshøvdingeembedets eller ministeriets mellemkomst.

b. Vedligeholdelse

Udførelse af vedligeholdelsesarbejder har hidtil været rekvireret af kæmneren hos GTO, som imidlertid fremtidigt har foreslået en mere smidig forretningsgang, som bevirker, at GTO ikke mere nødvendigvis skal være mellemled mellem institutionslederne og de lokale mestre.

Forvaltningsopgaverne vedrørende *kommunale huse* må antages at omfatte en del af de punkter, der er nævnt under statens beboelsesejendomme.

Endvidere administrerer *landsrådet* et mindre antal boliger.

Vedrørende de *privatejede huse* med BS-lån har kæmneren flere administrative opgaver,

bl.a. beregning og opkrævning af terminsydelser.

B. Vurdering

Indtil begyndelsen af 1960'erne var forvaltningsopgaverne stort set begrænset til forvaltning af statens personaleboliger og långivning til privatejede enfamiliehuse. Det blev anset for en selvfølge, at det var staten, der måtte løse disse opgaver, og at det på det lokal plan skulle ske som led i statens øvrige virksomhed på stedet.

Som omtalt i kapitel II har ønskerne om en bedre boligstandard og de vanskelige byggeforhold i byerne medført, at man i de seneste år i stadig højere grad er gået over til etagehusbyggeri, og forvaltningsopgaverne er dermed vokset kraftigt og er blevet af en ny og mere kompliceret karakter. Staten er på få år blevet udlejer af ca. 1300 boliger til den grønlandske befolkning, og denne helt nye opgave er kommet til samtidig med, at antallet af statsejede boliger til eget personale og privatejede boliger med statslån er vokset med 5-10 pct. om året til henholdsvis ca. 1.900 og ca. 3.100 ved udgangen af 1968.

Det er udvalgets generelle indtryk, at staten har haft vanskeligt ved at klare de voksende forvaltningsopgaver på boligområdet på tilfredsstillende måde. Som baggrund for analysen af årsagerne hertil skal i det følgende redegøres for problemerne inden for de vigtigste grene af forvaltningen.

1. Boliganvisning

Som omtalt i det foregående afsnit er anvisningskompetencen for den grønlandske boligmasse henlagt til mange forskellige organer, og anvisningskompetence og anden forvaltningskompetence følges ikke altid ad, hvilket kan være uheldigt.

Boliger opført af staten til udleje til den hjemmehørende befolkning anvises af kommunalbestyrelserne. Da boligstøtteudvalget i 1965 gav kommunalbestyrelserne bemyndigelse hertil, blev der samtidig givet visse retningslinier for, hvilke hensyn der burde tages ved fordelingen af boligerne, som normalt sker på grundlag af såkaldte trangfølgelister over boligansøgere.

Fra 1968 er indført en særlig ordning, hvorefter et vist antal boliger i udviklingsbyerne på forhånd reserveres for tilflyttere udefra.

De generelle retningslinier for boliganvisningen, der blev givet i 1965, var ret vage, og det er udvalgets indtryk, at det ville være en lettelse for kommunalbestyrelserne og give en mere ensartet praksis i de forskellige kommuner, hvis der blev udarbejdet mere detaljerede retningslinier.

Anvisning af boliger opført til udsendte foregår på noget forskellig måde i Godthåb og i de øvrige byer.

I Godthåb er anvisningskompetencen fordelt på alle de forskellige statsinstitutioner, der hver råder over en pulje til udsendt personale. Inden færdiggørelsen af et antal nye boliger træffer landshøvdingen efter forhandling med GTO og institutionslederne beslutning om, hvilket antal der skal tillægges de forskellige puljer, og samtidig foretages evt. en generel ajourføring af puljefordelingen. KGH har dog hidtil finansieret opførelsen af nye boliger over egne anlægsbudgetter, og da boligerne i modsætning til de øvrige forrentes og afskrives, er der et særlig skarpt skel mellem KGH's pulje og de øvrige institutioners.

Puljesystemet findes også i de øvrige byer, men her er boliger til skolevæsen, sundhedsvæsen, kirke og administration dog samlet i en fællespulje. Forslag til fordelingen af boliger inden for fællespuljen udarbejdes hvert år af den stedlige kæmner efter forhandling med de lokale institutionsledere og sendes til landshøvdingen til godkendelse.

Baggrunden for boligmassens opdeling i boliger til hjemmehørende og boliger til udsendte og den videre opdeling af boliger til udsendte i puljer for de enkelte institutioner har bl.a. været at sikre, at de enkelte statsinstitutioner på trods af den almindelige bolignød har kunnet få den kvalificerede arbejdskraft, der var mest påkrævet. Ordningen har i de konkrete tilfælde givet de enkelte institutioner sikkerhed for, hvilke boliger de har kunnet disponere over ved ansættelser.

Systemet har imidlertid efter udvalgets opfattelse væsentlige svagheder.

Hovedproblemet er, at det ikke er muligt at skabe balance mellem behovet for boliger til udsendt personale og den boligmasse, der er til rådighed hertil. Behovet for boliger til udsendte varierer ikke alene med institutionernes samlede personalebehov, men også med mulighederne for at skaffe kvalificeret lokal arbejdskraft og for ansættelse af ægtepar, der begge er i statens tjeneste. Vurderingen af alle disse faktorer kan umuligt foretages på så tidligt et tidspunkt, at programmet for opførelsen af boliger til udsendte fuldt ud kan tilpasses behovet, og hvis opdelingen af boligmassen blev skarpt op-

retholdt, ville man ikke kunne undgå i større omfang, end tilfældet er, at se eksempler på tomme boliger i nogle byer og afslag på ansættelse af stærkt påkrævet personale på grund af boligmangel andre steder.

Man har imidlertid ofte lempst sig frem lokalt ved at skaffe udsendte bolig i boligstøttebyggeri eller omvendt ved at lade hjemmehørende flytte ind i ledige boliger opført til udsendt personale, ligesom der er sket lån mellem puljerne.

Man har på denne måde i nogen grad kunnet afbøde virkningen af den manglende balance mellem institutionernes boligmasse og personalebehov, men helt lykkedes er det naturligvis ikke, og sammenblandingen af udsendte og hjemmehørende i boliger opført efter forskellige finansieringsregler har samtidig givet andre problemet, f.eks. med hensyn til huslejefastsættelsen.

Ud over mindre effektiv udnyttelse af boligmassen og forvaltningsmæssige problemer i kølvandet på bestræbelserne for at afhjælpe dette forhold må det nævnes, at opdelingen i boliger til hjemmehørende og boliger til udsendte og den videre opdeling af boliger til udsendte i puljer for de enkelte institutioner i tidens løb har givet anledning til megen utilfredshed og misundelse.

Dette vil aldrig helt kunne undgås i en situation, hvor der er boligmangel, men de mange boligkategorier, der henhører under hver sin anvisningsmyndighed, og den stivhed, dette har medført, f.eks. i tilpasningen mellem bolig- og familiestørrelse, har efter udvalgets opfattelse været årsag til megen berettiget kritik.

2. Huslejens fastsættelse og opkrævning

Den årlige leje i statens udlejningsejendomme beregnes efter tilsvarende regler som terminsydelsen i private huse med statslån, d. v. s. som 5½ pct. p. a. af opførelsessummen beregnet efter lejlighedens størrelse, heraf 4 pct. rente, reduceret med et generelt statstilskud på 40 pct. samt med børnetilskud på 1½ pct for hvert barn ud over ét, dog højst 37½ pct., jfr. tekstanmærkning til § 9 på finansloven.

Hertil lægges - efter foreløbige retningslinier fastsat i 1962 - ½ pct. af opførelsessummen til indvendig og udvendig vedligeholdelse samt i alt 170 kr. årligt pr. lejlighed uanset dennes størrelse til forskellige driftsudgifter, f.eks. vand, renovation, viceværtløn m.v.

Fra og med 1966 er hvert år på finansloven søgt et beløb på 500.000 kr. til nedsættelse af huslejen for socialt dårligt stillede familier, i 1969 dog kun 400.000 kr. Ordningen, der administreres af de sociale udvalg, er betinget af, at kommunerne i hvert enkelt tilfælde yder 15 pct. af tilskuddet.

Det bemærkes, at beregningen af lejen sker på grundlag af det seneste overslag over byggeudgiften, og at der ikke er foretaget nogen efterregulering på grundlag af byggeregnskabet, hvilket efter udvalgets opfattelse er uheldigt.

Der fastsættes a conto varmebidrag varierende efter boligernes størrelse, men kæmnerkontorerne har bl.a. på grund af manglende retningslinier om kontering m.v. ikke kunnet magte at udfærdige varmeregnskaber. Selv om der er varmemålerer i en del lejligheder, har der i flere byer ikke været foretaget efterregulering af de betalte a conto beløb i årevis.

Udsendt arbejdskraft i statens tjeneste har ifølge nugældende administrativ praksis fribolig.

For personale, der er hjemmehørende i Grønland, og som bor i anviste boliger, beregnedes tidligere boligbidrag efter forskellige ældre regler med meget beskedne beløb. Hjemmehørende skal efter ministeriets afgørelse i sommeren 1967 fremtidig, og indtil boligbidragsregler udfærdiges i medfør af den grønlandske tjenestemandslovs § 32, betale boligbidrag i overensstemmelse med de almindelige regler for huslejefastsættelse i Grønland, idet der dog gøres undtagelse for visse gruppers vedkommende.

Der var i 1968 et driftsunderskud på 2,3 mill kr. på statens udlejningsejendomme, og der er på finansloven for 1969 budgetteret med ca. 50 pct. større underskud, bl.a. som følge af stigningen i antallet af lejligheder. Hovedårsagen til driftsunderskuddet er store vedligeholdelsesudgifter i forhold til beboernes bidrag hertil, men det spiller også en væsentlig rolle, at beboerne som nævnt kun bidrager med 170 kr. årligt til de almindelige driftsudgifter, som i praksis ligger væsentligt højere.

Uanset om det indirekte tilskud til nedbringelse af lejernes boligudgifter, som dette driftsunderskud er udtryk for, må anses for påkrævet, indebærer den manglende sammenhæng mellem beboernes bidrag til drift og vedligeholdelse af den ejendom, de bor i, og de faktiske udgifter hertil særdeles uheldige forvaltningsmæssige og økonomiske konsekvenser.

Det er udvalgets indtryk, at der er behov for en fundamental ændring i en del beboeres ind-

stilling til deres lejlighed og til hele ejendommen, og en sådan ændring kan næppe ske, uden at de får en direkte økonomisk interesse heri. I denne forbindelse kan også nævnes, at mulighederne for at afkræve erstatning hos beboere, som ved hensynsløs optræden forårsager ødelæggelser på ejendommen, er ringe, da der ikke indbetales noget depositum.

Den gældende ordning, hvorefter ydelsen til vedligeholdelse beregnes i forhold til opførelsessummen, har i øvrigt den uheldige virkning, at de lejere, der bor i ældre ejendomme, hvor vedligeholdelsesudgifterne i reglen vil være størst, betaler mindre hertil end lejere i helt nye lejligheder, der er opført under et højere omkostningsniveau.

Inddrivelsen af restancer volder betydelige problemer. Ved udgangen af 1967 udgjorde restancerne på terminsydelser vedr. boligstøttelån 134 mill. kr., svarende til ca. 50 pct. af de forfaldne ydelser i 1967, og huslejerestancerne var på ca. ¼ mill. kr.

I en række tilfælde skyldes restancerne svigtende indkomster, og ministeriet har i en henstilling om at intensivere indsatsen for at nedbringe restancerne peget på, at restancerne i sådanne tilfælde bør søges udlignet ved ydelsen af socialhjælp.

Reaktionsmulighederne over for beboere, der kan, men ikke vil betale, er ofte begrænsede, da opsigelse og anvisning af anden boligmulighed i reglen må kædes sammen, og de beboelser, kommunerne har til rådighed for bolig løse, næsten altid er fuldt optaget. I denne forbindelse må også nævnes, at der ikke i Grønland er hjemmel til at gennemføre umiddelbar fogedforretning over for en lejer, der ikke vil flytte ved opsigelse.

Det er endvidere over for udvalget oplyst, at intensiteten i opkrævningen varierer fra kommune til kommune og fra år til år, bl.a. afhængigt af arbejdskraftsituationen på de enkelte kæmnerkontorer. Der er en betydelig arbejdsbyrde forbundet med incassosagerne, idet kæmneren ofte må opsøge restanterne og have lange samtaler ved hjælp af tolk for at få truffet aftaler om restancernes afvikling. Hertil kommer yderligere betydelige vanskeligheder ved fastsættelsen af den rækkefølge, efter hvilken forskellige restancer skal afskrives ved en konkret indbetaling. Når det drejer sig om restanter i bygderne, hvor restancerne gennemsnitlig er størst, er inddrivelsen på grund af de store afstande særlig besværlig.

Der kan i medfør af boligstøttebekendtgørelsen foretages tilbageholdelse i løn eller andre udbetalinger, der tilkommer debitor, når det drejer sig om restancer på terminsydelser vedrørende boligstøttelån, men der er ikke en tilsvarende hjemmel til løntilbageholdelse for skyldig husleje uden lejerens samtykke.

3. Budgetlægning, bevillingskontrol og regnskabsaflæggelse

Bidragene til finanslovsforslag, ændringsforslag til samme og tillægsbevillingsforslag fremkommer ved, at der fra kæmneren til landshøvdingembedet sendes delbudgetter påført de lokale ønsker og behov. Efter en bedømmelse af dette materiale ved landshøvdingembedet nedsendes et samlet forslag til ministeriet, der efter at have foretaget den endelige vurdering søger bevillingsmæssig hjemmel på sædvanlig måde. Det er over for udvalget oplyst, at landshøvdingen ikke har kunnet overkomme at foretage en sammenhængende, systematisk vurdering af kæmnernes delbudgetter, og at ministeriets vurdering af det samlede forslag vanskeliggøres af, at man ikke har haft nogen sikker viden om boligmassens størrelse og sammensætning, idet en opgørelse over kvadratmeterarealet i ældre byggeri endnu ikke foreligger.

Bevillingskontrollen er henlagt til landshøvdingembedet, der i et vist omfang delegerer opgaven til kæmnerne. De ret store afvigelser i årenes løb mellem bevilgede og forbrugte beløb kunne tyde på, at bevillingskontrolsystemet er mangelfuldt.

Regnskabsaflæggelsen sker i forbindelse med den øvrige årlige aflæggelse af statsregnskabet. Ifølge den gældende instruks skal der udfærdiges regnskab for hver enkelt ejendom, for så vidt kæmnerkontorerne kan overkomme det. Med de gældende regler for huslejeberegningen har enkeltregnskaberne dog ingen større betydning, idet der sjældent foretages mere dybtgående regnskabsanalyser.

4. Ejendommenes vedligeholdelse

Vedligeholdelsesudgifterne er store i Grønland sammenlignet med, hvad der er sædvanligt i den øvrige del af landet. Årsagerne hertil er bl.a. det højere omkostningsniveau, klimaforholdene, stort gennemsnitligt antal beboere pr. lejlighed og høj flyttefrekvens, især i den del af boligmassen, der er beboet af udsendte. For-

mentlig spiller det også en væsentlig rolle, at staten varetager både den udvendige og indvendige vedligeholdelse, og at beboernes ydelser hertil er ganske uafhængige af de faktiske vedligeholdelsesudgifter på de enkelte ejendomme, jfr. omtalen heraf i afsnit 2, hvor der pegedes på behovet for mere hensigtsmæssige regler for huslejeberegningen i udlejningsejendomme.

Vedligeholdelsesstandarden forekommer som nævnt stærkt svingende, og der kunne sikkert opnås nogen forbedring ved oplysning og vejledning til beboerne, der for manges vedkommende er uvant med at bo i en etageejendom, og ved rejsning af misligholdelsessager ved fraflytning.

5. Ansættelse af og tilsyn med viceværter

Det er over for udvalget oplyst, at det er svært at ansætte og uddanne de rigtige folk til viceværtarbejdet, og at der samtidig savnes tilstrækkelig vejledning og opsyn fra administrationens side.

Uddannelsen, der foregår på Teknologisk Institut, tager især sigte på, at viceværterne skal kunne passe mindre varmecentraler i sluttede bebyggelser og de interne installationer i boligkomplekser, hvis varmeforsyning sker fra store fælles varmeværker, drevet af GTO. I praksis har uddannelsen imidlertid vist sig utilstrækkelig, således at etablering af en tilsynsordning fra rådgivende ingeniørfirmaer eller GTO er blevet gennemført i Godthåb til sikring af centralernes forsvarlige og økonomiske drift.

Når det gælder viceværternes øvrige pligter, er det kæmneren, der tager sig af vejledning og tilsyn.

Udvalget har som nævnt indtryk af, at der ikke altid er tilfredshed med viceværternes indsats, og at viceværterne på den anden side ofte føler, at de får for lidt støtte. En klar og detaljeret standardinstruks ville uden tvivl kunne være til betydelig hjælp på dette område, selv om den ikke ville løse alle problemer.

Under gennemgangen af, hvorledes de øvrige forvaltningsopgaver varetages, er udvalget stødt på en lang række detailproblemer. En opremsning heraf ville imidlertid blot forstærke indtrykket af manglende effektivitet inden for den nuværende boligforvaltning uden at føje nye momenter til vurderingen af årsagerne hertil.

Efter udvalgets opfattelse er de væsentligste årsager til, at forvaltningen fungerer utilfredsstillende:

a. at beboerne i ejendommene ikke har nogen indflydelse på eller medansvar for forvaltningen.
   Dette er ikke alene en svaghed ud fra almindelige demokratiske principper, men i høj grad også ud fra hensynet til forvaltningens effektivitet. En række af de andre svagheder, forvaltningen er belastet med, har nær forbindelse med beboernes manglende interesse for den ejendom, de bor i, jfr. især omtalen af vedligeholdelsesproblemerne.

b. at forvaltningen bl.a. som følge af den omtalte opsplitning af boligmassen i puljesystemer m.v. er henlagt til et meget stort antal lokale forvaltningsorganer med hver sin begrænsede kompetence, jfr. bilag 4.

c. at de mange lokale forvaltningsorganer får utilstrækkelig støtte fra de centrale organer i form af gennemarbejdede og detaljerede retningslinier, vejledning og tilsyn, fordi ikke blot lokale, men også centrale organer er overbebyrdede med andre opgaver og mangler den fornødne sagkundskab på boligområdet.

En fjernelse af de to sidstnævnte hovedårsager til, at forvaltningen ikke fungerer effektivt, kan udmærket ske uden dybtgående ændringer i organisationsstrukturen. Man kan måske endda sige, at staten skulle have særlige muligheder for at skabe en forvaltningsteknisk god løsning gennem central planlægning af forvaltningen af hele boligmassen, koordineret med statens øvrige virksomhed i Grønland, således at man på trods af boligmassens store geografiske spredning opnår en ensartet forvaltning med udnyttelse af de kontortekniske hjælpemidler, der står til rådighed for den lokale og centrale statsforvaltning og minimalt arbejdskraftforbrug.

Der kan heller ikke ses bort fra, at statens engagering i forvaltningen i en overgangsperiode har givet mulighed for at føre en lempelig huslejepolitik.

Imidlertid er boligforvaltning traditionelt ikke en statsopgave, og hertil kommer, at andre former er nødvendige, hvis den grønlandske befolkning, og herunder især ejendommenes beboere, skal have et virkeligt medansvar for forvaltningen.

IV. Omlægning af beboelsesejendommenes administration

Ifølge kommissoriet påhviler det udvalget at vurdere mulighederne for en omlægning af det grønlandske boligbyggeris administrative forhold m.v. med henblik på at indskrænke de statslige myndigheders opgaver til kun at omfatte de samme, som påhviler disse myndigheder i Danmark.

Som det grønlandske boligbyggeri er organiseret i dag, påhviler der staten administrative opgaver dels som bygherre for og administrator af den statsejede boligmasse, dels i forbindelse med administrationen af statens udlåns- og støttevirksomhed i henhold til bekendtgørelse af 28. februar 1959 om støtte til boligbyggeri i Grønland. Da boligbyggeriets finansiering og driftsstøtte vil blive taget op i en senere betænkning, synes det naturligt også at udskyde til denne de dermed forbundne administrative problemer.

Man vil derfor her alene komme ind på spørgsmålet om en evt. omlægning af administrationen m.v. vedrørende de staten som bygherre og administrator påhvilende opgaver.

A. Målsætning og forslag

Vedrørende forvaltningen af den i drift værende boligmasse synes navnlig følgende områder at give anledning til overvejelser:

1. Selve forvaltningsformen (ejerforholdet).
2. Boligerne som udlejningsobjekt for henholdsvis hjemmehørende og udsendte.
3. Boliganvisning.
4. Lejefastsættelse.
5. Visse administrative problemer i den almindelige daglige forvaltning.
6. Spørgsmål om supplerende lovgivning på boligområdet.

1. Forvaltningsformen

a. Forslag til ændret forvaltningsform (ejerforhold)

Den statsejede boligmasses dominerende vægt inden for udlejningsbyggeriet, herunder boliger for udsendte, fremgår af afsnit II. Af den samlede grønlandske boligmasse i foråret 1968 på ca. 8.700 boliger er ca. 4.700 ejer-huse. Af de øvrige ca. 4.000 boliger ejer staten de ca. 3.000, kommunerne ca. 1.000 og Landsrådet et beskedent antal. Privat og almennyttigt udlejningsbyggeri kendes ikke.

Statens dominerende andel i udlejningsbyggeriet har sin historiske baggrund i de særlige grønlandske forhold. Det var naturligt, at staten påtog sig opgaven at tilvejebringe og administrere de udsendtes boliger, der var at opfatte som en art tjeneste- eller funktionærboliger og indgik som bestanddel i statens almindelige anlægsvirksomhed. Da endvidere udlejningsbyggeriet til hjemmehørende begyndte omkring 1960, fandt man ikke, der var et praktisk alternativ til offentlig forvaltning, og efter boligstøttebekendtgørelsen af 28. februar 1959 er det derfor alene Ministeriet for Grønland, Den kongelige grønlandske Handel, Grønlands Landsråd samt grønlandske kommuner, der kan opføre beboelseshuse til (salg eller) udleje med statslån og huslejetilskud. De af kommunerne ejede huse tjener ofte særlige sociale formål, og det er således navnlig Ministeriet for Grønland, der har opført udlejningsbyggeri. Den manglende adgang for ikke-offentlige bygherrer til at opnå statsstøtte har rent faktisk udelukket sådanne fra at opføre udlejningsbyggeri.

Det synes imidlertid naturligt at betragte statens dominerende rolle på boligudlejnings-området alene som et overgangsfænomen, der bør bringes til ophør, efterhånden som den grønlandske befolkning er egnet til selv at påtage sig denne opgave, og dette har også fundet udtryk i formuleringen af udvalgets kommissorium. I

Danmark betragtes således boligudlejning som en ikke-statslig opgave, og bortset fra et relativt beskedent antal kommunale udlejningsejendomme er det private ejere og almennyttige boligselskaber, der forestår alt udlejningsbyggeri.

Efter udvalgets opfattelse bør man også i Grønland, hvor ikke særlige forhold i visse områder måtte tale imod dette, afvikle den statslige forvaltning af boligmassen, og på en sådan måde, at man i stedet søger inddraget brede kredse af befolkningen i forvaltningen.

Dette formål vil i mere eller mindre vidt omfang kunne tilgodeses ved overdragelse af den statsejede boligmasse enten til Grønlands Landsråd eller kommunerne, som begge kan opnå statsstøtte til udlejningsbyggeri, eller til nystiftede almennyttige boligselskaber. Det er herved forudsat, at driften af denne boligmasse bør videreføres på ikke-forretningsmæssig basis.

Imod en overdragelse af boligmassen til Grønlands Landsråd taler imidlertid, at der ikke ved en sådan overdragelse synes at blive etableret tilstrækkelig nær kontakt mellem beboerne og administrationen. Hertil kommer, at boligudlejning falder uden for Landsrådets typiske virkeområde.

Kommunernes overtagelse af de statsejede ejendomme ville vel i princippet inddrage befolkningen i forvaltningen og skabe nærmere kontakt mellem beboere og administration end under den nugældende ordning. Såfremt overdragelsen ikke sker til et særligt kommunalt boligselskab, men ejendommene indgår under den egentlige kommunale administration, vil dog en sådan overgang fra én offentlig administration til en anden udelukke adgang til ledelsen af personer eller organisationer, som det af særlige grunde kunne være ønskeligt at se repræsenteret i denne. Endvidere ville en sådan kommunal overtagelse af boligforvaltningen være en alvorlig arbejdsmæssig belastning ikke alene for medlemmerne af kommunalbestyrelsen (der hyppigt må påtage sig også andre hverv), men også for de kommunale administrationsorganer.

Overdragelse af statsejede ejendomme til Grønlands Landsråd eller til kommunerne bør dog kunne ske, hvor særlige, f.eks. lokale, forhold måtte tale for dette, men som den løsning, der i bred almindelighed vil tjene det angivne formål bedst, må udvalget gå ind for, at der i Grønland oprettes almennyttige boligselskaber efter principper, som med de afvigelser, der følger af grønlandske forhold, stort set svarer til de for danske almennyttige boligselskaber gældende.

Disse boligselskaber bør overtage og dermed varetage forvaltningen af de hidtil statsejede beboelsesejendomme samt fremtidigt socialt boligbyggeri, hvorved forstås beboelsesejendomme, som under offentlig kontrol opføres og drives på ikke-forretningsmæssig basis. Ud fra det nedenfor anførte om etablering af en »fælles boligmasse« for hjemmehørende og udsendte og ud fra det almindelige ønske om den mest effektive boligforvaltning og den bedst mulige udnyttelse af boligmassen bør overdragelsen omfatte såvel de boliger, der er opført til udleje til hjemmehørende, som de boliger, der er bestemt til udsendte. De egentlige tjenesteboliger vil derimod som hovedregel ligge uden for disse selskabers forvaltningsområde.

De kommunale huse med statstilskud må som kommunalt ejede falde uden for boligselskabernes virkefelt, medmindre de enkelte kommuner særlig måtte ønske at indgå aftale med selskaberne om at overdrage forvaltningen til disse. I modsat fald vil de fortsat blive administreret af kommunalbestyrelsen gennem kæmneren.

Overdragelse af den statsejede boligmasse til grønlandske boligselskaber kan næppe forventes at ville finde sted på én gang. Det er derimod sandsynligt, at der vil blive tale om en uensartet udvikling, med et tidsmæssigt forskelligt begivenhedsforløb fra sted til sted, og i visse områder, f.eks. hvor boligbestanden er beskeden, må man muligvis bibeholde den statslige administration endnu i mange år. Men også inden for det enkelte lokale område, hvor man i princippet går ind for boligselskabstanken, vil det muligvis kunne lette udviklingen, hvis denne sker i glidende tempo, begyndende med selskabets overtagelse alene af en eller nogle enkelte ejendomme, men med det videregående sigte, at der efterhånden finder overtagelse sted af hele den statsejede boligmasse.

Det er ikke ved forslaget om overdragelse af den statsejede boligmasse til almennyttige boligselskaber tilsigtet at etablere en ordning, hvorefter statens hidtidige dominerende stilling inden for udlejningsbyggeriet afløses af et fremtidigt monopol for almennyttige boligselskaber. Spørgsmålet om statsstøtte til nybyggeri vil først blive taget op i en senere betænkning, men på forhånd synes det mest hensigtsmæssigt, at der i en kommende boligstøttelov eller -bekendtgørelse blev fastsat regler om ydelse af statsstøtte til finansiering og drift til opførelse dels af egne

boliger dels af alle former for boligbyggeri til udleje. Man bør ikke som hidtil, ud fra de indtil nu gældende forudsætninger, på forhånd udelukke nogen ejer- eller forvaltningsform, men tværtimod åbne mulighed for, at det lokale initiativ under forskellige former kan gro frem og overtage statens hidtidige opgaver helt og delvis.

b. Almennyttige boligselskaber

1° Oprettelse

Almennyttige boligselskaber som sidestykke til de i Danmark i henhold til lov om boligbyggeri godkendte selskaber er et i Grønland hidtil ukendt begreb, og det ville være ønskeligt, om der i samarbejde med Fællesorganisationen af almennyttige danske boligselskaber og evt. også boligministeriet kunne iværksættes en vis oplysningsvirksomhed om, hvorledes sådanne selskaber er organiseret i Danmark, deres rettigheder, forpligtelser og ansvar, deres økonomi, den daglige forvaltning o.s.v.

Initiativet til stiftelse af et almennyttigt boligselskab vil i og for sig kunne tages af hvem som helst. Naturligt vil et sådant initiativ udgå fra kommunalbestyrelsen, men der er intet til hinder for, at også en socialt interesseret organisation eller enkeltperson tager skridt hertil. Under alle omstændigheder bør dog initiativtageren søge kontakt med kommunalbestyrelsen og de lokale statslige myndigheder og sikre sig, at disse bifalder stiftelsen af det pågældende selskab, idet der senere skal finde et omfattende samarbejde sted mellem selskabet og myndighederne

Selskabets vedtægter skal udarbejdes og vedtages af stifterne og derefter godkendes af myndighederne. Det er på indeværende tidspunkt ikke muligt at udtale nærmere om indholdet af sådanne vedtægter. I Danmark er der af boligministeriet udarbejdet særlige standardvedtægter, som danner grundlag for de af de enkelte selskaber vedtagne vedtægter. Noget tilsvarende må formodes i givet fald at blive tilfældet i Grønland.

2° Selskabets ledelse

Selskabets ansvarlige organer og disses valg og sammensætning vil afhænge af den valgte organisationsform. Under alle omstændigheder skal dog en bestyrelse forestå ledelsen af alle selskabets anliggender.

Bestyrelsen bør sammensættes således, at der i denne findes repræsentanter for de forskellige interesser, som selskabet skal varetage.

Således bør kommunalbestyrelsen være repræsenteret i selskabets bestyrelse. Denne repræsentation vil i forvejen have kendskab til socialt arbejde og være vant til at deltage i forhandlinger. Boligselskabet vil endvidere overtage opgaver - tildeling af lejligheder til hjemmehørende, jfr. nedenfor -, som hidtil er blevet varetaget af kommunalbestyrelsen, og som denne fortsat bør bevare en vis medindflydelse på om end ikke længere stå som eneansvarlig for. Endelig må det anses for ønskeligt, at kommunalbestyrelsen gennem sin repræsentation i selskabet også får lejlighed til at deltage i behandlingen af de øvrige forvaltningsopgaver, når disse afgives af de statslige myndigheder.

Der bør imidlertid også være mulighed for at spille på personer uden for kommunalbestyrelsernes kreds. Der bør for det første sikres lejerne deltagelse i ledelsen. Dernæst bør kunne medinddrages repræsentanter for organisationer, der går ind for boligsagen, ligesom personer, der har vist særlige interesser for og evner til at gøre en indsats på dette felt, bør kunne indvælges i ledelsen på grund af deres rent personlige egenskaber. Der må næres en vis betænkelighed ved stadig kun at trække på den samme lille kreds af personer, og det må ifølge selve forslagets hovedidé netop være ønskeligt at søge stadig videre kredse inden for den grønlandske befolkning inddraget i dette arbejde.

Ud fra den særlige baggrund synes endvidere staten, i hvert fald i en overgangsperiode, at burde være repræsenteret i ledelsen. Staten får herved mulighed for at sikre en vis kontinuitet med den hidtidige ordning, på nært hold at følge udviklingen og bidrage med sine erfaringer på området. En evt. fælles forvaltning af boliger for hjemmehørende og udsendte, jfr. nedenfor, vil formentlig have en statslig repræsentation i selskabets ledelse som nødvendig forudsætning.

Endelig synes det hensigtsmæssigt, at der blev beskikket en tilsynsførende med pligt til at indberette til landshøvdingsembedet, såfremt gældende forskrifter for forsvarlig forretningsførelse, regnskabsføring m.v. ikke blev overholdt. En af de offentlige repræsentanter i ledelsen eller den tilsynsførende kunne evt. samtidig varetage interesserne i at koordinere arbejdsmarkedsproblemerne med boligproblemerne.

Da udlejningsbyggeriet hidtil er blevet forvaltet udelukkende af de offentlige myndigheder, kan der evt. opstå vanskeligheder med at finde

bestyrelsesmedlemmer, der har det hertil fornødne kendskab. Der burde måske derfor søges gennemført en vis kursusvirksomhed for sådanne medlemmer. Medlemmerne af de kommunale boligforvaltningsudvalg, som foreslås oprettet, jfr. nedenfor, vil dog få visse praktiske erfaringer, som boligselskaberne kan drage fordel af.

3° Administrationsapparat

Selskabet må disponere over det fornødne administrationsapparat, som dels tager sig af den løbende daglige forvaltning, dels forbereder behandlingen af de mere principielle spørgsmål og derefter lægger dem op til bestyrelsens afgørelse. Medarbejdernes antal og kvalifikationer må selvsagt bero på de enkelte selskabers størrelse, der vil variere fra by til by.

Også spørgsmålet om at skaffe det fornødne administrative personale, med tilstrækkelig sagkundskab og erfaring, kan evt. give anledning til visse vanskeligheder, i hvert fald så længe der ikke er tilvejebragt tilstrækkelige uddannelsesmuligheder. Kan der ikke på anden måde skaffes kvalificeret personale, vil dette muligvis kunne hentes fra Danmark eller fra den statslige boligadministration i Grønland, efterhånden som denne aflastes. Den nødvendige forudgående instruktion af medarbejdere og den stadige ajourføring af deres viden må forudsætte informationsmateriale og løbende orientering fra Danmark. Fællesorganisationen af almennyttige danske boligselskaber og boligministeriet vil også på disse områder kunne yde bistand.

4° Driftskapital

Det vil være nødvendigt, at selskabet har en vis driftskapital til rådighed for udgifter ved etableringen (leje af kontorlokaler, anskaffelse af inventar m.v.). Manglende egenkapital vil endvidere gøre selskabet sårbart over for svingende udgifter, indtil en konsolidering har fundet sted.

5° *Geografisk virkeområde*

Vedrørende de enkelte boligselskabers geografiske virkefelt taler hensynet til en rationel forvaltning for, at der oprettes ét selskab i hver by, hvor overtagelse af statslig boligmasse forventes at blive aktuel. Herved vil der på den ene side kunne skabes en organisation med et tilstrækkelig stort virkeområde til at etablere en sådan rationel drift, og der vil på den anden side ved denne grad af decentralisering kunne tages hensyn til behovet for en nær føling med ejendommene og beboerne, der ikke med deres daglige problemer bør føle sig henvist til en fjern og upersonlig administration. Et boligselskab vil formentlig i starten kun overtage en mindre del af udlejningsboligmassen, men fremfor at søge oprettet flere boligselskaber i samme by bør man søge at gøre selskabet interesseret i at overtage flere ejendomme. Selskabet vil herved ganske vist samtidig få en vis monopolstilling, men bestemmelserne om offentligt tilsyn og appel af afgørelser, f. eks. vedrørende boliganvisning, vil kunne modvirke faren for misbrug af denne stilling. I Godthåb vil oprettelse af kun ét selskab imidlertid kunne bevirke, at dette får en størrelse, der kan give anledning til problemer med hensyn til kontakt mellem ledelse og beboere. Dette kan dog muligvis imødegås f. eks. ved tilkaldelse til bestyrelsesmøder af repræsentation for beboerne i de enkelte ejendomme, når disse ejendommes specielle forhold behandles.

6° Centralt organ for boligselskaberne

De lokale selskaber vil formentlig hurtigt se deres interesse i at skabe et centralt organ som overbygning til varetagelse af fælles opgaver og til sikring af ensartethed i forvaltningen. Eksempelvis kan nævnes tilvejebringelse af generelt informationsmateriale for medarbejdere og beboere, organisering af kursusvirksomhed, formulering af fælles synspunkter over for myndigheder og offentlighed og deltagelse i forhandlinger af fælles interesse. Det vil endvidere kunne gælde visse sider af det kontortekniske arbejde som f.eks. periodevis behandling af forskellige personlige og økonomiske data vedrørende ejendomme og deres beboere.

Når det gælder formulering af fælles synspunkter, skal specielt henvises til, at administratorer af ejendomme i drift på en række områder vil indhøste erfaringer af værdi for planlægningen af nyt byggeri. Dette gælder forhold som planløsningernes hensigtsmæssighed i daglig brug, evt. brugsmæssige ulemper ved valgte konstruktioner og udstyr, materialernes egnethed og deres vedligeholdelseskrav m. v. En fælles sammenslutning som den skitserede vil på disse områder dels generelt kunne udtrykke forbruger synspunkter på boligplanlægning, boligkvalitet m.m., dels konkret kunne være med til at påvirke udformningen af de enkelte projekter og

dermed deltage i den grundlæggende bygherrefunktion, der består i formulering af bygherreprogrammet.

Der vil hermed også være bidraget til, at boligselskaberne gennem denne sammenslutning gradvis, i trit med deres øgede erfaring og indsigt, kan overtage stadig flere led af bygherreopgaverne, sigtende på etablering til sin tid af et fælles almennyttigt byggeselskab i Grønland, jfr. afsnit V.

2. Boligerne som udlejningsobjekt for henholdsvis hjemmehørende og udsendte

Af den samlede boligmasses ca. 3.200 statsejede boliger ved udgangen af 1968 er ca. 1.300 bestemt til hjemmehørende, medens ca. 1.900 er boliger til udsendte, herunder tjenesteboliger. Denne indbyrdes vægt mellem boliger til henholdsvis hjemmehørende og udsendte vil blive ændret væsentligt allerede i den nærmeste fremtid, hvor man efter et foreløbigt skøn kan forvente en årlig tilgang på godt 300 udlejningsboliger **til** hjemmehørende og godt 100 boliger til udsendte.

De 1.300 boliger til hjemmehørende er stort set alle beliggende i etage- eller rækkehuse. Af de 1.900 boliger til udsendte er ca. 900 beliggende i etage- eller rækkehus-bebyggelse, medens de resterende ca. 1.000 er enfamiliehuse.

I det omfang bestemt individualiserede boliger er forbeholdt en institution, er det indlysende, at et grønlandsk boligselskab vil have liden eller ingen selvstændig interesse i at erhverve disse boliger.

Med etagebyggeriets fremtræng en er der imidlertid sket en vis faktisk infiltration mellem boligerne til henholdvis hjemmehørende og udsendte i den forstand, at det nu er almindeligt, at et antal bestemt angivne lejligheder i en beboelsesblok er forbeholdt institutionerne, medens de øvrige er udlejningsboliger til hjemmehørende. Lejlighederne er ens, men der er relativt flere større lejligheder til disposition for udsendte end for hjemmehørende. Inden for samme beboelsesblok findes således lejligheder, der har indbyrdes

a. forskellige administrationsorganer
b. forskellig finansiering
c. forskellig lejefastsættelse og
d. forskelligt formål.

Da overdragelsen af en ejendom til et boligselskab af rent praktiske grunde må indbefatte ejendommen i dens helhed, vil der i forbindelse med overdragelsen ske følgende ændringer i disse forhold:

a. Der vil ske en sammensmeltning af de tidligere indbyrdes forskellige administrationsorganer, idet boligselskabet overtager administrationen af hele ejendommen.

b. Den hidtidige forskellige finansiering vil ophøre af sig selv, idet købesummen vil blive fastsat under ét for hele ejendommen. (Staten må derimod som sælger foretage en opdeling af salgssummen af hensyn til dennes kontering).

c. Lejefastsættelse skal ske efter ensartede principper for samtlige ejendommens lejligheder. For boligselskabet bør det regnskabsmæssigt være uden betydning, hvem der bebor den enkelte lejlighed, idet det for selskabet er afgørende, at ejendommens drift er i økonomisk balance. På den anden side må det være boligselskabet uvedkommende, at der evt. i ansættelsesforholdet mellem f.eks. en institution og dens funktionær træffes aftale om, at huslejebetaling under en eller anden form skal indgå i de samlede ansættelsesvilkår.

d. Lejlighedernes indbyrdes forskellige formål som boliger til enten hjemmehørende eller udsendte vil derimod i princippet kunne bibeholdes også efter ejendommens overdragelse til selskabet. Dette vil f. eks. kunne ske ved, at boligselskabet permanent udlejer et antal bestemt angivne lejligheder til de respektive institutioner til benyttelse som funktionærboliger.

Det er imidlertid et spørgsmål, om det er korrekt at bibeholde en sådan »øremærkning« af boligerne til de udsendte, og om man ikke i stedet burde gå over til at betragte samtlige de af selskabet erhvervede boliger som udgørende én fælles boligmasse, bestemt til såvel hjemmehørende som udsendte. Der ville hermed også blive åbnet mulighed for, at boligselskabet fik selvstændig interesse i erhvervelse af et langt større antal af de statsejede ejendomme.

Ved stillingtagen til spørgsmålet om »øremærkning« eller »fælles boligmasse« må tages i betragtning, at »øremærkning« har været og er af væsentlig betydning for institutionernes adgang til at kunne disponere med hensyn til tilvejebringelse af den fornødne kvalificerede arbejdskraft, og at en evt. overgang til »fælles boligmasse« derfor set ud fra institutionernes synspunkt må være forbundet med betænkelighed.

På den anden side må det erkendes, at »øremærkning« har så mange uheldige følgevirkninger af social og administrativ art og i relation til spørgsmålet om den bedst mulige udnyttelse af den samlede boligmasse, at der i hvert fald synes at burde ske en vis tilnærmelse mellem de to principper.

For et sådant standpunkt taler også den »illegale fællesgørelse«, der rent faktisk finder sted i begrænset omfang, hvor boliger med boligstøtte stilles til rådighed for udsendte, medens omvendt boliger bestemt til udsendte udlejes til hjemmehørende. Denne praksis, som formelt vel næppe er helt korrekt, men i givne situationer synes at være den eneste forsvarlige, er udtryk for, at et alt for stift pulje-system vanskeligt lader sig opretholde i praksis, og at en ordning med »øremærkning« af boliger til udsendte, der konsekvent udelukkede institutionerne fra at erholde boliger ud over denne pulje, næppe heller ville være til institutionernes fordel, medmindre puljen var så rigelig, at der opstod risiko for ubeboede lejligheder.

Det er i denne forbindelse også et usikkerhedsmoment, at med det stadig højere grønlandske uddannelsesniveau kan stillinger, som hidtil alene har været beklædt af udsendte, i fremtiden forventes besat vekselvis med udsendte og med hjemmehørende, og at der for de sidstnævntes vedkommende da vil kunne opstå diskussion om, hvorvidt de »hører hjemme« i den ene eller den anden boligpulje, og om de ved deres fratræden fra stillingen da tillige skal fraflytte boligen, eller de kan forblive boende.

Udvalget mener derfor at måtte henstille, at der i forbindelse med enhver ejendoms overdragelse til et boligselskab tages skridt til at inddrage denne under en boligselskabet tilhørende »fælles boligmasse«, bestemt til såvel hjemmehørende som udsendte. - Af hensyn til institutionernes mulighed for fortsat at kunne skaffe det fornødne kvalificerede personale bl.a. ved løfte om passende bolig til de pågældende, bør en sådan »fællesgørelse« dog ikke ske uden visse modifikationer.

Det synes rimeligt, at de forskellige interesserede parter gennem forhandling søger at nå til enighed om dette spørgsmål, herunder om de evt. modifikationers art og omfang, og at Ministeriet for Grønland eller Landshøvdingen træffer den endelige afgørelse, såfremt enighed ikke kan opnås. - For sit eget vedkommende kunne udvalget forestille sig en »fællesgørelse« med f.eks. følgende begrænsninger:

1°. Et vist antal boliger til ledende tjenestemænd eller funktionærer forbliver »øremærkede« og forbeholdes de til enhver tid værende indehavere af de pågældende stillinger. Dette måtte gælde i hvert fald sådanne boliger, der også i Danmark ville blive betegnet som tjenesteboliger, men tjenesteboligbegrebet burde muligvis i denne forbindelse undergives en vis smidig fortolkning. - Rent faktisk vil dog tjenesteboliger, i hvert fald i enfamiliehuse, næppe blive overdraget til boligselskaberne, men vil forblive under statens eje og administration.

2°. Mulighed for særbehandling af ansatte i visse stillinger, som ikke har ret til tjenestebolig, men som dog bør kunne sikres bolig under hensyntagen til stillingens betydning.

3°. Det sikres de enkelte institutioner, at et vist antal (»ikke-øremærkede«) boliger efter nærmere fastsatte regler vil være til rådighed for institutionerne, når de har behov herfor.

4°. I øvrigt måtte det være en almindelig forudsætning for en nyordnings tilfredsstillende funktion, at boligselskabet ville udøve sin anvisningsret, jfr. nedenfor, med smidighed og rimelig hensyntagen til den enkelte institutions mulige tvangssituation, herunder at denne i god tid hos boligselskabet kan få orientering om, hvilken konkret lejlighed der kan stilles ansøgeren til en bestemt stilling i udsigt, og der måtte sikres staten repræsentation i boligselskabets bestyrelse til varetagelse af statens interesser i så henseende.

Udvalget er opmærksom på, at der kan opstå særlige problemer i de overgangsperioder, hvor kun en del af den statsejede boligmasse er overdraget til selskabet. Også disse problemer, som vil variere i tid og omfang fra sted til sted, bør søges løst ved forhandlinger mellem de interesserede parter.

3. Boliganvisning

Om boliganvisningsretten er i afsnit III redegjort for de gældende regler i det statsejede udlejningsbyggeri: Efter bemyndigelse fra boligstøtteudvalget anvises lejligheder til hjemmehørende (reelt) af kommunalbestyrelsen med boligstøtteudvalget som ankeinstans. Boliger bestemt til udsendte anvises af vedkommende institution, evt. i samråd med kæmneren og landshøvdingen.

Da retten til at besætte ledige lejligheder imid-

lertid som naturligt udgangspunkt må tilkomme en ejendoms ejer, og da i øvrigt boligmassens »fællesgørelse« skønnes uforenelig med forskellige anvisningsmyndigheder, synes det mest hensigtsmæssigt, at anvisningsretten overgår til boligselskabet (ligesom den også bør være hos fremtidige ejere af andet udlejningsbyggeri). Anvisningen vil indgå som en bestanddel af selskabets øvrige boligadministration, og vil således også være mindre belastende for selskabet end den ville være f. eks. for kommunalbestyrelsen. Hertil kommer, at boligselskabets bestyrelse efter sin forventelige sammensætning bliver det organ, der bedst synes at kunne formidle interesserne hos de forskellige ansøgere.

Ligesom tilfældet er i Danmark, bør der af de offentlige myndigheder udfærdiges helt præcise retningslinier for anvisningsrettens udøvelse, bl.a. således at der tages særlige hensyn til visse befolkningsgrupper, herunder tilflyttere fra andre grønlandske områder. Disse retningslinier må være fælles for alt udlejningsbyggeri.

Endelig bør der være adgang og muligvis pligt til forelæggelse af boligselskabets (og andre ejeres) afgørelser for en højere instans. Denne kunne f.eks. etableres som et lokalt udvalg med 4 medlemmer, hvoraf formanden og 1 medlem blev valgt af kommunalbestyrelsen, medens de øvrige 2 medlemmer var henholdsvis den stedlige leder af arbejdsmarkedskontoret og en repræsentant for staten udpeget af landshøvdingen efter kæmnerens indstilling. I lighed med det i Danmark gældende kunne man endvidere tænke sig, at samtlige lejemål skulle forelægges udvalget til godkendelse. - Administrative hensyn kan dog tænkes at tale imod etablering af en sådan ordning, og man kunns måske derfor overveje i stedet at henlægge disse funktioner til de senere nævnte lokale »rådgivende boligforvaltningsudvalg«.

4. Lejefastsættelse

Lejefastsættelsen i de boligselskabet tilhørende ejendomme må ske således, at der skabes balance mellem driftsindtægter og driftsudgifter. Lejen beregnes efter ensartede principper for samtlige ejendommens lejligheder under hensyntagen til disses størrelse, udstyr, evt. beliggenhed o. s.v.

Spørgsmålet om lejefastsættelse rummer visse særlige problemer, der vil blive berørt nedenfor under B og mere indgående behandlet i den kommende betænkning.

5. *Visse administrative problemer*

Som anført i afsnit III er den nuværende statslige forvaltning behæftet med visse mangler af administrativ og økonomisk art. Nedenfor er fremsat forslag til hel eller delvis afhjælpning af disse mangler allerede under den nuværende forvaltningsform, men det er på indeværende tidspunkt uvist, om fuldstændig afhjælpning kan finde sted forinden overdragelsen til boligselskabet. Såfremt dette ikke måtte være tilfældet, må den videre afhjælpning ske ved boligselskabets egen administration, evt. med bistand fra boligselskabernes centrale organ.

6. Evt. supplerende lovgivning

Som så mange andre retsområder i Grønland er også boligområdet inde i en udvikling, der bevirker, at spørgsmålet om ny supplerende lovgivning til stadig trænger sig på.

Eksempelvis kan anføres:

a. Overdragelse af den statsejede boligmasse til grønlandske boligselskaber vil formentlig kræve lovhjemmel, bl.a. fordi overdragelsen udløser spørgsmålet om fremtidige statslige driftssubventioner til den allerede opførte boligmasse.

b. Boligstøttelov vedrørende spørgsmålet om statsstøtte til nybyggeri.

c. Lejelov. - Allerede under den nuværende ordning, hvor staten står som udlejer, føles savnet af en lejelov, og dette vil blive forstærket ved overgang til andre ejer-former.

d. Retsmidler over for lejere, der er i restance. - Der kunne f.eks. være tale om at hjemle adgang til udsættelse af lejere i restance ved umiddelbar fogedforretning. Som følge af en udsættelses urimeligt hårde virkninger i konkrete tilfælde kunne tillige tænkes indført adgang til tilbageholdelse i indkomster uden forudgående dom, med det formål at undgå udsættelse.

e. Med det formål at tilvejebringe et klarere og mere ensartet dispositionsgrundlag for alle bygherrer kan inden for nybyggeriets område peges på spørgsmålet om en byggelovgivning.

B. Det økonomiske grundlag for boligselskabernes virksomhed

Et område, hvortil der knytter sig særlig interesse, ikke mindst for boligselskaberne selv, er

spørgsmålet om det økonomiske grundlag for deres fremtidige virksomhed. Det er anført ovenfor, at en vis, om end formentlig ret beskeden, egenkapital er nødvendig, men bortset herfra er det spørgsmålene om de overtagne ejendommes købesummer og driftsindtægter, der trænger sig på.

1. Købesummens størrelse og berigtigelsesmåde

Herom kan alene gøres nogle bemærkninger af mere principiel art.

Den af et boligselskab overtagne boligmasse bør deles op i afdelinger, der hver især udgør en økonomisk enhed. Afgrænsningen af den enkelte afdelings størrelse bør ikke ske (alene) ud fra spørgsmålet om et vist antal lejligheder i denne, men afgørende er, om f. eks. samlet beliggenhed, nogenlunde samme opførelsestidspunkt, ensartet standard o.s.v. gør det naturligt at betragte flere ejendomme som en enhed. Da der for hver afdeling skal føres selvstændigt regnskab, må der også beregnes særskilt købesum for hver enkelt afdeling.

Købesummens størrelse kan tænkes fastsat ud fra forskellige principper, jfr. f.eks.: Oprindelig anskaffelsessum, oprindelig anskaffelsessum — visse afskrivninger, oprindelig anskaffelsessum reguleret op efter et prisindeks, kapitalisering af nuværende eller forventet lejeindtægt o.s.v. Hvilket princip, man måtte vælge, vil formentlig bero mere på politiske end på egentlige økonomiske hensyn, idet spørgsmålet må kædes sammen med spørgsmålet om arten og omfanget af de fremtidige statslige driftssubsidier.

Købesummens berigtigelse vil formentlig ske således, at denne ikke stiller krav til selskabets likviditet på overtagelsestidspunktet, f. eks ved udstedelse af pantebrev til staten. Om lånegrænsen skal være 100 pct. eller noget lavere, er et spørgsmål, og det er ligeledes et spørgsmål, om det vil være ønskeligt og muligt at lade beboerne præstere et vist eget indskud. Prioritetsydelsernes størrelse må ligesom købesummens størrelse forventes fastsat under hensyntagen til de fremtidige driftssubsidier.

2. Driftsindtægternes nødvendige størrelse

Et boligselskabs overtagelse af en ejendom (afdeling) må have til forudsætning, at der efter overtagelsen kan forventes balance mellem ejendommens driftsudgifter og driftsindtægter.

Driftsudgifter deles sædvanligvis op i »kapitaludgifter« og »øvrige udgifter«. Størrelsen at de overtagne ejendommes »kapitaludgifter« vil bero på købesummens størrelse og berigtigelsesmåde. For hver enkelt ejendoms (afdeling) »øvrige driftsudgifter« må foretages en omhyggelig beregning af den forventede størrelse efter overdragelsen. Det under den nuværende forvaltning beregnede beløb pr. lejlighed på 170 kr. + ½ pct. af anskaffelsessummen er ikke udtryk for de virkelige udgifter.

Over for de beregnede driftsudgifter står de forventede driftsindtægter, der skal tilflyde boligselskabet dels i form af beboernes husleje, dels i form af de offentlige subsidier til driften. Afgørende for det indbyrdes størrelsesforhold mellem disse er spørgsmålet om, hvad der kan anses for at være et rimeligt grønlandsk husleje niveau.

Dette spørgsmål vil blive søgt belyst i en senere betænkning i forbindelse med spørgsmålet om statens fremtidige støtte til finansiering og drift af boligbyggeriet.

C. Supplerende forslag til realisering på kortere sigt

Da der næppe i den nærmeste fremtid kan forventes at ske afhændelse af den statsejede boligmasse, jfr. bl.a. det under B anførte, har udvalget ment tillige at burde fremsætte visse supplerende forslag til omlægning af de administrative forhold vedrørende de i drift værende beboelsesejendomme.

Disse forslag bygger i princippet på bibeholdelse af den statslige forvaltning og har således kun midlertidig betydning for den boligmasse, der agtes afhændet. De foranstaltninger, der peges på, vil imidlertid kunne iværksættes ret omgående, og de kan derfor tjene til en øjeblikkelig afhjælpning, helt eller delvis, af de tidligere påpegede mangler ved den statslige forvaltning, ligesom de i et vist omfang vil bidrage til at berede vejen til realisering af de under A fremsatte forslag. Endelig vil de have selvstændig og varig betydning for så vidt angår den del af boligmassen, der måtte forblive under statslig forvaltning.

1. Den centrale administration

I Godthåb foreslås oprettet et centraliseret boligforvaltningsorgan, der skal have til opgave at udøve tre sæt funktioner.

a. Forvaltningsorganet skal virke for en effektivisering af og større ensartethed i den lokale

boligforvaltning i de enkelte byer og skal til dette formål tjene som almindeligt overordnet organ for den lokale boligadministration. Heri ligger, at det for det første skal overtage alle de boligforvaltningsmæssige opgaver, som i forvejen er henlagt til landshøvdingeembedet. Endvidere skal det til brug for den lokale forvaltning udarbejde retningslinier for den daglige administration med det formål at søge afhjulpet de mangler, der er forbundet med denne, og som er delvist omtalt i afsnit III.

Det er på indeværende tidspunkt ikke muligt for udvalget at konkretisere indholdet af sådanne retningslinier. Som et første skridt på vejen har ministeren for Grønland på grundlag af et af udvalget - før nærværende betænknings afgivelse - fremsat forslag givet tilslutning til, at to på boligadministrationsområdet særlig sagkyndige personer, udpeget af Fællesorganisationen af almennyttige danske boligselskaber, for en kortere tid har taget ophold i Grønland med det formål at søge indsamlet erfaringsmateriale og på dette grundlag fremsætte forslag til retningslinier. De pågældendes rapport vil blive afleveret til ministeren for Grønland.

I øvrigt forudsættes kontoret stadig at ajourføre allerede givne retningslinier, samt i det hele taget at udøve rådgivende virksomhed over for den lokale forvaltning, samt endelig at sikre, at de givne retningslinier efterleves.

b. Dernæst skal det centrale forvaltningsorgan virke for og på enhver måde yde bistand til realisering af de under A fremsatte forslag.

En udtømmende opremsning af de konkrete opgaver inden for dette område lader sig ikke foretage, allerede fordi opgaverne i vidt omfang vil fødes, efterhånden som udviklingen skrider frem. Eksempelvis kan dog nævnes:

1° Løbende forhandlinger med Ministeriet for Grønland, lokale myndigheder og selskabs-stiftere vedrørende de med selskabernes oprettelse m.v. forbundne problemer.

2° Afgrænsning af ejendomme, der naturligt udgør en enhed og dermed en »afdeling«, som i givet fald bør overdrages under ét.

3° Udarbejdelse af afdelingens statusregnskab (anskaffelsessum), som skal være bestemmende eller vejledende for købesummens fastsættelse.

4° Udarbejdelse af afdelingens driftsbudget, som del: vil fremtræde efter overdragelsen.

5° Forhandlinger og forslag vedrørende spørgsmålet om »fælles boligmasse«.

6° Udarbejdelse af regler om boliganvisning.

Kontoret bør også være opmærksom på, om der evt. i overgangsperioden bør ske en delvis realisering af de fremsatte forslag. Eksempelvis kan peges på, at en »fælles boligmasse« for institutionerne muligvis kan føre til en bedre udnyttelse af denne, formentlig navnlig i Godthåb. I princippet må udvalget derfor finde en sådan fællesgørelse ønskelig, idet man dog på den anden side ikke har forudsætninger for at bedømme omfanget på de hermed forbundne eventuelle vanskeligheder af praktisk art.

c. Endelig må det centrale boligforvaltningskontor udøve en række almindelige administrative myndighedsfunktioner, som f.eks. regnskabskontrol, anvisningskontrol og evt. funktion som ankeinstans i sager om boliganvisning.

Som det fremgår, vil det centrale forvaltningskontor få karakter af at være dels et permanent, dels et midlertidigt organ.

Som permanent organ vil det - foruden de almindelige myndigheds-funktioner-varetage den overordnede forvaltning af tjenesteboliger og den del af den øvrige statsejede boligmasse, der ikke - eller ikke foreløbig - overgår til boligselskabernes administration, f.eks. fordi der ikke på lokalt plan oprettes særlige boligselskaber.

Som midlertidigt organ skal kontoret medvirke til den foreslåede nyordnings etablering. Er de hermed forbundne opgaver end af midlertidig art, må de dog på den anden side formodes at være dem, der i overgangsperioden vil stille de største krav til organet, ikke mindst i kvalitativ henseende.

Medarbejderstaben vil formentlig kunne holdes på et talmæssigt beskedent niveau. Til gengæld er det af afgørende vigtighed, at man til kontoret knytter personale, der ud fra tilsvarende virksomhed har indgående kendskab til alle de med almindelig daglig ejendomsforvaltning forbundne problemer, og som, navnlig for ledelsens vedkommende, besidder den autoritet og administrative erfaring, der er fornøden til løsning af de mange opgaver af principiel, organisatorisk og til dels juridisk art, der tænkes henlagt under kontoret. Dette sidste gælder i særlig grad de midlertidige opgaver.

Det synes mest hensigtsmæssigt, at organet henlægges under landshøvdingeembedet, der i

forvejen har den overordnede forvaltning af langt den største boligmasse. Udvalget har overvejet det evt. ønskelige i at henlægge det under boligstøtteudvalget, som jo udfører andre funktioner inden for boligområdet, men man er kommet til det resultat, at ejendomsforvaltning afviger i så væsentlig grad fra udvalgets øvrige opgaver, der udelukkende har relation til ydelse af statslån, at dette næppe ville være hensigtsmæssigt. Noget andet er, at der muligvis kunne etableres et vist samarbejde på det administrative plan.

2. Den lokale administration

På det lokale plan bør al administration af den statsejede boligmasse bortset fra boliganvisningen tilstræbes overladt kæmneren, der i forvejen har langt det største antal boliger under sin forvaltning. Der bør dog tages rimeligt hensyn til de administrative betænkeligheder, der i konkrete tilfælde måtte tale imod en sådan ordning.

I større byer, hvor den fælles boligmasse bliver af betragtelig størrelse, synes det rationelt, om boligforvaltningen blev udskilt til et mindre kontor under kæmnerens ressort, og at der til dette kontor blev knyttet personale, som ud fra tidligere beskæftigelse er fortrolige med de problemer, der er karakteristiske for boligadministrationen, herunder ikke mindst udarbejdelse af regnskaber.

I det omfang det er muligt, bør kæmneren søge at sikre lokal arbejdskraft til oplæring inden for den lokale boligforvaltning, idet tilstedeværelsen af en sådan udlært lokal arbejdskraft vil være af betydning, når boligselskabet til sin tid skal etablere det fornødne administrationsapparat.

For at give den lokale befolkning adgang til at erhverve kendskab til de med boligforvaltning forbundne problemer (et kendskab der også vil kunne komme vordende bestyrelsesmedlemmer til gode) foreslås, at der i de enkelte byer, hvor der skønnes at være behov derfor, nedsættes »rådgivende boligforvaltningsudvalg«, som fra tid til anden kan mødes og drøfte generelle spørgsmål vedrørende boligforvaltningen og stille forslag om forbedringer. Da oprettelsen af sådanne udvalg skal have et pædagogisk sigte, må udvalgene endvidere orienteres om løbende forvaltningsproblemer og have lejlighed til at se regnskaber, investeringsplaner m. v. samt adgang til at udtale sig om fremtidige boligprojekter. Udvalget kunne f.eks. sammensættes således, at det foruden af kæmneren kom til at bestå af medlemmer udpeget af kommunalbestyrelsen, kvindeforeningen, en evt. lejerforening eller andre, så vidt muligt blandt personer, der tidligere har vist interesse for de lokale boligproblemer.

I øvrigt vil den lokale forvaltning kunne hente støtte hos det centrale boligforvaltningskontor, og i de af dette udarbejdede retningslinier.

V. Nybyggeriets administration

A. Beskrivelse af den nuværende administration

Ved tilrettelæggelsen og gennemførelsen af boligbyggeriet i Grønland skal der udøves følgende hovedfunktioner:

1) Vurdering af boligbehovet, opstilling af boligprogrammer, og på grundlag heraf udpegning af de byggeopgaver, der skal tages op i de enkelte områder.

2) Opstilling af investeringsplaner (flerårige) og anlægsplaner (1-årige), dels for de enkelte områder, dels samlet for hele Grønland.

3) Når den enkelte byggeopgave, som fastlagt i investeringsplaner og anlægsplaner, herefter skal realiseres, foretages en udpegning af den eller de grunde, hvorpå projektet skal opføres, inden for de områder, der er planlagt hertil, og de fornødne bebyggelsesplaner udarbejdes.

4) Herefter opstilles bygherreprogrammet (funktionsprogrammet) for det pågældende byggeri (valg af boligform, lejlighedstyper, kollektive faciliteter m.m.). Bygherreprogrammet bearbejdes af GTO til det mere teknisk betonede byggeprogram, der danner det egentlige grundlag for projekteringen.

5) Herefter påbegyndes projekteringen samt tilrettelæggelsen af arbejdsudførelsen.

6) Selve byggeriets gennemførelse.

7) Efter byggeriets afslutning gennemføres overdragelsesforretningen, hvorved foretagendet overgives til forvaltning af bygherren eller den, denne måtte overlade opgaven til.

8) Som en mere generel baggrund foreligger den opgave at varetage en fortløbende forskningspræget indsats med hensyn til udvikling af boligtyper, konstruktionsprincipper m.v.

ad 1 og 2

Den igangværende hastige udvikling i Grønland stiller betydelige krav til planlægningen inden for de forskellige samfundsområder. Samtidig nødvendiggør de vanskelige klimatiske og topografiske forhold en lang forberedelsestid for de anlægsarbejder, der skal gennemføres. Langsigtet planlægning er derfor en nødvendighed.

De væsentligste planlægningsopgaver er samlet i Grønlandsrådets sekretariat. Gennem sekretariatets arbejde sikres, at alle planlæggende organer baserer sig på de samme generelle forudsætninger, ligesom der i vid udstrækning foretages afstemning af resultaterne af planlægningen inden for de forskellige områder.

Ministeriet har i mange år arbejdet med såkaldte »rullende« 5-årsinvesteringsplaner for anlægsaktiviteten i Grønland, ligesom man har opstillet skitsemæssige planer (udviklingsplaner) for længere perioder. Planerne omfatter såvel statens investeringer som kendte investeringsplaner hos andre bygherrer (landsråd, kommuner, foreninger, private m.v.). Hidtil har den mængde anlægsarbejder, der er gennemført af private bygherrer uden om den centrale investeringsplanlægning, været af beskedent omfang.

Ved udarbejdelsen af 5-årsinvesteringsplanerne er udgangspunktet, dels behovsopgørelser for de enkelte investeringssektorer, dels prioriteringsovervejelser inden for de forventede økonomiske rammer for statens investeringer i Grønland i planperioden.

Behovsopgørelserne for boliger til udsendte baseres på prognoser over personaleudviklingen inden for de enkelte virksomhedsgrene og en vurdering af, hvor stor en del af dette behov, der må dækkes ved udsendt arbejdskraft, mens man ved opgørelsen af behovet for boliger til den hjemmehørende befolkning blandt andet benytter:

a. Prognoser over udviklingen i folketallet i de

enkelte byer og bygder samt i alders- og civilstandsfordelingen.

b. Politisk fastsatte mål for boligdækningen. (For 1975 er dette mål 1 bolig til hvert ægtepar, hveranden forhen gift og hver fjerde ugift over 20 år).

c. Oplysninger om den eksisterende boligmasse, herunder især antallet af saneringsmodne boliger.

Den registrerede boligefterspørgsel spiller på grund af den lange planperiode og den igangværende omlokalisering af befolkningen ikke nogen væsentlig rolle ved opgørelsen af behovet for boligbyggeri.

Som eksempel på omlokaliseringens styrke kan nævnes, at befolkningstallet i Godthåb er fordoblet siden 1960, og at der forventes en ny fordobling i perioden frem til 1975, samt at man i Frederikshåb, hvis folketal ligeledes er fordoblet siden 1960, forventer næsten en tredobling inden 1975. Også i andre byer med gode erhvervsmuligheder stiger befolkningstallet eksplosivt, mens folketallet andre steder stagnerer, samtidig med at flere og flere bygder affolkes.

Det bemærkes, at de forudsætninger, der anvendes ved behovsopgørelserne, er godkendt af Grønlandsrådet, og at det ligeledes er dette politiske organ, der udtaler sig om, hvilke prioriteringsmæssige synspunkter, der bør anlægges, når behovsopgørelserne for de forskellige investeringssektorer skal tilpasses de økonomiske rammer.

Udkast til investeringsplanerne udarbejdes i Grønlandsrådets sekretariat med bistand af andre dele af grønlandsadministrationen. Udarbejdelsen sker under hensyntagen ikke blot til behov og økonomiske forudsætninger, men også til den fysiske planlægnings (byplanlægningsen) resultater.

Planudkastet underkastes en teknisk vurdering af GTO for herigennem at sikre rimelig hensyntagen til de praktiske problemer i forbindelse med planens realisation.

Ved planlægningen søger man at undgå store svingninger i investeringsomfanget i de enkelte byer fra år til år, eftersom en forholdsvis stor aktivitet et enkelt år kræver store engangsforanstaltninger i forbindelse med den entreprenørmæssige gennemførelse af opgaverne, bl.a. for at skaffe indkvartering til de udsendte håndværkere. For at opnå denne udjævning må man i nogle tilfælde ændre på den tidsprioritering af de enkelte anlægsopgaver, som man ud fra andre hensyn ville finde rigtig.

For yderligere at opnå teknisk-økonomiske fordele udføres så vidt muligt passende store bebyggelser ad gangen, idet man derved opnår den mest rationelle gennemførelse. Dette betyder for boligbyggeriets vedkommende en lavere husleje, men man opnår på denne måde ofte ikke en jævn tilvækst i boligmassen. Hvor der er tale om tilstrækkeligt store bebyggelser, søger man ved byggeriets tilrettelæggelse at skabe mulighed for en løbende produktion over flere år.

Når planudkastet er færdigt, drøftes det på en række anlægsmøder i Grønland med kommunalbestyrelser, repræsentanter for landsrådet, landsinstitutionsledere m. fl., og efter at de her vedtagne ændringsforslag er indarbejdet i program udkastet, forelægges det for Grønlandsrådet.

Når ministeren har taget stilling til eventuelle henstillinger fra Grønlandsrådet om ændringer i planen, og disse er indarbejdet, vil der i reglen være gået det meste af et år fra starten af planlægningsarbejdet for den pågældende periode, og udarbejdelsen af de rullende 5-årsinvesteringsplaner er derfor en næsten kontinuerlig proces.

Der er naturligvis en vekselvirkning mellem denne langsigtede planlægning og opstillingen af mere detaljerede bygherreprogrammer for de opgaver, der står på planen, og projekteringen af disse. Den til enhver tid eksisterende 5-årsplan er ikke alene et grundlag for detailplanlægningen, men også til en vis grad et produkt heraf, idet resultaterne af detailplanlægningen naturligvis indarbejdes ved den revision af planerne for de første år af femårsperioden, der sker samtidig med, at der lægges et år eller to til.

Investeringsplaner og anlægsplaner ajourføres løbende, blandt andet for at sikre, at man til stadighed har dækning for de planlagte opgaver inden for de opstillede økonomiske rammer. Det endelige bevillingstilsagn opnås selvsagt først på de årlige finanslove.

Ud fra investeringsplanerne udfører GTO sædvanligvis indledende generelle forundersøgelser.

ad 3

Den danske byplanlovgivning er ikke gældende i Grønland, og der findes ikke en særlig lovgivning for Grønland på dette felt. Man anvender imidlertid en arbejdsprocedure, der ligger nær op ad den, der ved lov er fastlagt i Danmark.

Byplanarbejdet forestås af GTO, men største delen af de konkrete byplanopgaver løses af private konsulentfirmaer. Udarbejdelsen af de enkelte planer sker i løbende kontakt med Grønlandsrådets sekretariat og de lokale grønlandske myndigheder. De færdige planer forelægges for kommunalbestyrelsen, der er den vedtagende instans. Sædvanligvis offentliggøres planerne, inden de fremsendes til Ministeriet for Grønland til godkendelse.

Det er som nævnt for Grønlands vedkommende karakteristisk, at der er et nøje samspil imellem investeringsplanlægning og byplanlægning, således at der ikke mindst for boligbyggeriets vedkommende allerede på det tidspunkt, hvor de enkelte opgaver optages i 5-årsinvesteringsplanerne sker en afstemning med de bebyggelsesplanmæssige muligheder.

Man arbejder i det grønlandske byplanarbejde med tre hovedplantyper: Langtidsplan, dispositionsplan og bebyggelsesplaner. Langtidsplanen angiver i grove træk byudviklingen så langt frem, som man med rimelighed kan vurdere udviklingsforløbet, mens dispositionsplanen noget mere detaljeret angiver rammerne for byudviklingen en halv snes år fremover. Bebyggelsesplanerne fastlægger endeligt og detaljeret bygningsplaceringer m. v. for dispositionsplanens delområder, og man sigter på løbende at have dækket en 5-årig anlægsperiode med bebyggelsesplaner.

Den daglige administration af de færdige planer påhviler de lokale bebyggelsesudvalg med bistand fra GTO. Udpegningen af de arealer, der inden for en investeringsplans periode skal bebygges, sker således i samråd mellem bebyggelsesudvalgene og GTO.

Det kan i denne forbindelse nævnes, at bygherren ved det private enfamiliehusbyggeri ofte ikke får nogen afgørende indflydelse på husets beliggenhed. Han kan ganske vist ved henvendelse til det lokale bebyggelsesudvalg få tilladelse til at bygge på et bestemt af ham ønsket sted, men ofte vil han blot få et nyt hus af den ønskede type på et af myndighederne planlagt sted, f. eks. ved udbygning af bestemte kvarterer.

ad 4

Programlægningen for de enkelte boligbyggerier påhviler Ministeriet for Grønland. GTO yder bistand i forbindelse med programlægningen, f.eks. ved udarbejdelse af programskitser, og i forbindelse hermed foretages sædvanligvis en detaljering af bebyggelsesplanerne.

Programlægningen falder i princippet i to faser, nemlig bygherrens opstilling af bygherreprogrammet, der først og fremmest angiver funktionskravene til byggeriet, og GTO's opstilling af byggeprogrammet, der er det udbyggede program, der danner det direkte grundlag for projekteringen. I forbindelse med opstillingen af byggeprogrammet opstiller GTO det såkaldte C-overslag, d.v. s. et råt overslag baseret på byggeprogrammets oplysninger om byggeriets størrelse og udformning samt kvadratmeterpriser.

Det bemærkes, at man ofte i forbindelse med større samlede boligbebyggelser arbejder med flere bygherrer, f. eks. fordi der i bebyggelsen skal indpasses et antal sociale institutioner.

Der foretages ved opstilling af bygherreprogrammet nærmere overvejelser med hensyn til lejlighedernes gennemsnitsareal, fordeling på forskellige lejlighedstyper, byggeriets standard og udformning, kollektive foranstaltninger, evt. invalideboliger og butikker, ungdomspensioner m.m., alt inden for rammerne af de økonomiske muligheder.

Vedrørende gennemsnitsarealet bemærkes, at den i G-60 betænkningen anførte gennemsnitsstørrelse for perioden 1966-75 på 65 m^2 ved ministerens resolution er forhøjet til 72 m^2 for boligstøttelejlighedernes vedkommende.

Gennemsnitsarealet for boliger til udsendte er lidt højere end for udlejningsboliger, ca. 80 m^2. Dette skyldes, at der gennemsnitlig er lidt flere store lejligheder i tjenesteboligbyggeriet. For det nyeste byggeri er standarden og planlægningen i øvrigt, som tidligere nævnt, den samme som i udlejningsbyggeriet.

Et vanskeligt problem er fordelingen på lejlighedstyper. Ministeriet søger her efter skøn at oparbejde en socialt set forsvarlig sammensætning af boligmassen på længere sigt, således at de enkelte bygherreprogrammer mere baseres på den i forvejen værende sammensætning af boligmassen i de enkelte byer og på målsætningen på langt sigt end på de rent øjeblikkelige behov.

Bygherreprogrammerne sendes efter udarbejdelsen til udtalelse henholdsvis i BS-udvalget og hos landshøvdingen (boliger for udsendte), ligesom man i de senere år har givet de respektive kommunalbestyrelser lejlighed til at udtale sig. Kommunalbestyrelsernes ønsker vil imidlertid ikke altid være sammenfaldende med ministeriets program, idet man lokalt ganske naturligt vil være tilbøjelig til at tillægge de øjeblikkelige behov afgørende vægt.

Efter modtagelse af BSU's og landshøvdin-

gens udtalelser tilstilles bygherreprogrammet GTO med projekteringsordre.

Fra og med 1968 er ministeriet, på steder hvor det skønnes teknisk og økonomisk fordelagtigt, overgået til udfærdigelse af bygherreprogrammer for tre år ad gangen, hvorved der skabes mulighed for, at byggerierne kan udbydes i samlet licitation under forbehold af, at de nødvendige bevillinger opnås på de årlige bevillingslove.

Ovennævnte gælder kun for etagehusbyggeriet, idet bygherrefunktionen for enfamiliehus byggeriet varetages af boligstøtteudvalget og den fremtidige ejer af det enkelte hus.

Med udgangspunkt i byggeprogrammet gennemfører GTO de generelle forundersøgelser.

ad 5

Når der er opnået enighed om byggeprogrammet, igangsætter GTO det egentlige projekteringsarbejde, der i almindelighed udføres af private rådgivende firmaer. Man gennemfører i grønlandsarbejdet en omhyggelig skitseprojektering, og skitseprojektet med en tilhørende redegørelse og B-overslag (overslag baseret på skitse projektets oplysninger om byggeriets størrelse, udformning og standard samt på kvadratmeter priser og entrepriser) forelægges for bygherren (i dette tilfælde som nævnt Ministeriet for Grønland, der sædvanligvis indhenter udtalelse fra boligstøtteudvalget) til godkendelse.

Eftersom byggeriets og de enkelte lejligheders udformning i vid udstrækning er standardiseret på grundlag of GTO's udviklingsarbejde, indskrænker ministeriets og de grønlandske myndigheders godkendelser sig ofte til en konstatering af overholdelse af beløsrammer og lejlighedsfordeling, samt af, hvorvidt projekterne indeholder de i programmerne anførte kollektive foranstaltninger m.v.

Med udgangspunkt i skitseprojektet foretages detaljerede forundersøgelser.

Når godkendelsen af skitseprojektet foreligger igangsættes detailprojekteringen, den detaljerede overslagsberegning (udarbejdelse af A-overslag baseret på egentlig opmåling af detailprojektet) og planlægningen af selve arbejdsudførelsen.

Efter at skitseprojektet er godkendt, melder GTO normalt ikke tilbage til bygherren, før byggeriet er afsluttet, medmindre man af en eller anden grund må afvige fra skitseprojektet.

ad 6

Selve byggeriets gennemførelse forestås af GTO, der afholder licitation og foretager kontraktslutning samt administrerer arbejdsudførelsen, fører tilsyn og står for regnskabsaflæggelsen. Man betjener sig i høj grad af private firmaer i forbindelse med disse opgavers løsning, og den egentlige entreprenørmæssige gennemførelse overdrages til lokale eller udsendte entreprenører.

ad 7

Når byggeriet er færdiggjort, afleveres dette af entreprenøren til GTO ved en afleveringsforretning. I forbindelse hermed fastlægges garantiperioden.

GTO overgiver herefter ved en overdragelsesforretning byggeriet til bygherrens forvaltning.

ad 8

De med udviklingsarbejdet vedrørende byggeriet i Grønland forbundne opgaver forestås af GTO, der i ret vid udstrækning overlader mere konkrete dele af dette arbejde til private firmaer.

Man er, som tidligere nævnt, i dag nået dertil, at alle boligbyggerier i Grønland planlægges og projekteres ud fra de samme typiserede planløsninger og konstruktioner og opføres med anvendelse af de samme standardiserede byggekomponenter. Ved at betragte det samlede etagebolig byggeri som én stor opgave, er der opnået betydelige fordele i forbindelse med projektering og arbejdsudførelse.

Den gennemførte typisering og standardisering af etagehusbyggeriet har for de største byers vedkommende medført, at der i de senere år er opført et ret betydeligt antal ensartede boliger, hvilket har givet anledning til ønsker om et mere varieret udbud af lejligheder. Man søger derfor i det fortsatte udviklingsarbejde at nå frem til en større differentiering af planløsninger og boligtyper uden at sætte de fordele **til,** der er opnået gennem det hidtidige udviklingsarbejde. Nye lejlighedstyper, der tænkes anvendt parallelt med de hidtil benyttede, forventes taget i brug fra 1970.

B. Den fremtidige administration

Som det fremgår af den foregående beskrivelse af den nuværende administration af nybyggeriet i Grønland, har den igangværende ha-

stige udvikling stillet betydelige krav til den samlede overordnede planlægning, ligesom de vanskelige klimatiske og topografiske forhold nødvendiggør en lang forberedelsestid for de anlægsarbejder, der skal udføres, således at langsigtet planlægning er påkrævet.

Det fremgår ligeledes af det foregående, at staten hidtil ikke alene har varetaget den centrale planlægning og styring af boligforsyningen - hvilket også fremtidigt må anses for et naturligt ansvar for det offentlige - men derudover også har måttet påtage sig at forestå selve nybyggeriets gennemførelse i modsætning til, hvad der er tilfældet i Danmark.

Man har herved i vid udstrækning kunnet opfylde de nævnte hovedkrav til planlægning og administration af boligforsyning og -byggeri.

Det har således været muligt på et tidligt tidspunkt og på enkel måde at afstemme behovsopgørelser, investeringsplaner og byplanmæssige muligheder samt at sikre boligområdernes forsyning med institutioner m. v. og kollektive faciliteter.

Endvidere har man kunnet sikre, at de boligpolitiske mål er blevet omsat i egentlig planlægning og udførelse af konkrete byggerier, ligesom boligtildelingen har kunnet anvendes som led i lokaliseringspolitikken. Man har desuden allerede ved investeringsplanlægningen kunnet søge at sikre det fornødne antal boliger til udsendte.

Herudover har den nære sammenhæng mellem den overordnede planlægning og forberedelsen af de konkrete byggerier givet god baggrund for produktionsplanlægning og for etablering af kontinuert løbende produktioner. Den samlede styring af boligbyggeriet har desuden givet mulighed for at anskue de mange relativt små boligbyggerier, der er tale om i Grønland, under ét, hvorved standardiseringens og typiseringens fordele har kunnet udnyttes. De ofte relativt små boligbyggerier i de enkelte byer har endvidere kunnet forberedes og bringes til udførelse sammen med de øvrige bygge- og anlægsarbejder på stedet, hvorved man har kunnet sikre en hensigtsmæssig fordeling af den samlede mængde bygge- og anlægsopgaver mellem udsendte entreprenørfirmaer og lokale mestre, en samlet planlægning af materialeforsyningen, en effektiv materieludnyttelse m.v. samt en rimelig udnyttelse af den udsendte og lokale arbejdskraft. Den centrale styring af det samlede byggeri har i øvrigt gjort det muligt at tilgodese hensynet til opbygning af en lokal mesterstand og herigennem i ikke uvæsentligt omfang hensynet til beskæftigelse af den forhåndenværende lokale arbejdskraft.

Samtidig har den centrale styring af byggeriet givet gode muligheder for gennem vekselvirkning mellem planlægning af nye byggerier og indsamling af erfaringer fra gennemførte at opnå effektivisering og at sikre teknisk udvikling. Dette forhold er især betydningsfuldt i Grønland, fordi det ofte er nødvendigt at anvende tekniske løsninger, der afviger fra de, der sædvanligvis benyttes i Danmark. Det skal i denne forbindelse bemærkes, at boligbyggeriet har haft afgørende betydning for hele den grønlandske byggesektor, fordi det er det eneste område, hvor byggeriet har et sådant omfang, at en omfattende teknisk udviklingsindsats har kunnet sættes ind.

Det skal yderligeer påpeges, at den centrale styring af byggeriet har gjort det muligt at sikre en rimelig og ensartet standard og en forsvarlig teknisk udformning inden for bl.a. boligbyggeriets område, selv om en byplan- og byggelovgivning hidtil har manglet for Grønlands vedkommende. Herunder skal det fremhæves, at det forhold, at staten har påtaget sig at forestå eller direkte udføre samtlige de i afsnit V. A. anførte funktioner, har bevirket, at der ikke har været behov for det i Danmark etablerede kontrolapparat i forbindelse med nybyggeri.

Som det er understreget i det foregående, er det en generel målsætning for grønlandspolitikken at fremme en udvikling, hvorefter den grønlandske befolkning får øget indflydelse og medansvar på alle områder af samfundslivet, og statens opgaver begrænses.

Som nævnt under beskrivelsen af den nuværende administration af boligbyggeriet har man i stadig højere grad inddraget de lokale myndigheder i Grønland i planlægningen. Kommunalbestyrelserne har fået mulighed for at udtale sig om investeringsplanerne og har desuden gennem byplanlægningen indflydelse på de enkelte boligområders planlægning og udformning. Man har herudover i de senere år givet kommunalbestyrelserne lejlighed til at udtale sig om bygherreprogrammerne for forestående byggerier samt - i forbindelse med store boligbyggerier - om boligområdernes udformning og om de boligtyper, som påtænkes anvendt. Man har ligeledes på forskellig måde søgt at registrere befolkningens ønsker vedrørende boligudformning m. v., bl. a. gennem en boligvaneundersøgelse, ligesom der fra forskellig side, bl a. de grønlandske kvinde-

foreninger, er fremkommet en række synspunkter, som søges tilgodeset i boligprojekteringer«.

Selv om den lokale befolkning i Grønland således har en vis indflydelse på boligbyggeriet, ligger initiativet til opgavernes varetagelse imidlertid næsten helt hos staten, og den hidtidige udvikling har ikke medført nogen aflastning af statslige organer. Det er endvidere en væsentlig mangel ved det nuværende system, at befolkningen i for ringe grad føler sig medansvarlig for opgavernes løsning.

Ifølge boligstøttebekendtgørelsen af 28. februar 1959 er det som nævnt alene staten, landsrådet og kommunerne, der kan opnå boligstøttelån og statsstøtte i øvrigt til opførelse af boliger til udleje, og denne bestemmelse giver de pågældende offentlige myndigheder et faktisk monopol på udlejningsbyggeri.

Kommunerne har i årenes løb opført en del 1-, 2- og 4-familiehuse, især med henblik på udlejning til socialt vanskeligt stillede familier, men har ikke gennemført etagebyggeri. En af grundene til, at kommunerne ikke i højere grad har deltaget i udlejningsbyggeriet, kan være, at statens udlejningsejendomme som nævnt giver et betydeligt driftsunderskud, og at kommunerne, hvis dette skulle undgås, måtte fastsætte højere huslejer end de, der opkræves i statens ejendomme. Som tidligere påpeget bør det tilstræbes, at der skabes balance på driftsregnskabet for udlejningsejendommene.

En anden årsag til, at kommunerne ikke i større omfang har deltaget i opførelsen af udlejningsejendomme, kan være, at kommunerne kun har haft begrænsede midler til rådighed, og ikke har ønsket at stifte gæld. Det kommunale boligbyggeri er gennemført efter bekendtgørelsens regler om statstilskud og ikke efter lånebestemmelserne og har således krævet en egenkapital på 60 pct. af opførelsessummen. En af grundene til denne indstilling er måske, at kommunerne ikke har ment at have tilstrækkelig sagkundskab til at give sig i kast med store, komplicerede byggerier. De huse, der er opført, har været varianter inden for GTO's kendte typehusserier, og man har således på forhånd ret nøje kendt både pris og kvalitet.

Udvalget kan ikke vurdere, hvorvidt ændringer i de nævnte forhold kan medføre et væsentligt opsving i det kommunale boligbyggeri.

Landsrådet har hidtil kun opført ganske enkelte boliger til eget personale, og da boligudlejning falder uden for landsrådets typiske virksomhedsområde, skal man næppe forvente, at landsrådet fremover vil optræde som bygherre i større stil.

Efter udvalgets opfattelse må den generelle målsætning om øget indflydelse og medansvar for den grønlandske befolkning naturligt føre til, at der skabes mulighed for, at også private og de boligselskaber, der forventes oprettet, kan optræde som bygherre for boliger til udleje. Dette må forudses at have som forudsætning, at der i en kommende boligstøttelov eller -bekendtgørelse fastsættes regler om ydelse af statsstøtte til finansiering og drift af alle former for boligbyggeri til udleje. De herhenhørende spørgsmål vil dog først blive taget op i en senere betænkning.

Herved vil kunne komme en udvikling i gang frem mod en organisationsstruktur, hvor statens opgaver i alt væsentligt er begrænset til tilvejebringelse af de generelle forudsætninger for byggeriet (investeringsplanlægning, byplanlægning, byggelovgivning m.v.) og godkendelse af projekter i forbindelse med långivning.

Udvalget mener imidlertid ikke, man på kortere sigt kan forvente, at private og lokale boligselskaber går i gang med nybyggeri i større omfang, idet der hertil kræves en betydelig specialviden om byggeri under grønlandske forhold.

For at styrke det lokale initiativ må det derfor på kort sigt anses for hensigtsmæssigt, at skitseprojekter for statsligt boligbyggeri forelægges for de boligforvaltningsudvalg, der i afsnit IV er foreslået etableret. Efterhånden som der oprettes lokale boligforvaltningsselskaber, må disse på tilsvarende måde have lejlighed til at deltage i planlægningen af udlejningsejendomme, som straks eller senere påregnes overdraget til selskaberne.

Den foreslåede organisationsstruktur vil kunne medføre en gradvis afvikling af den statslige dominans inden for nybyggeriet. Den udvikling, der forudses, kan bedst belyses ved en gennemgang af de enkelte funktioner i forbindelse med boligbyggeriet, jfr. oversigten side 27.

Funktionerne l)-2), d.v.s. den samlede planlægning af det statsstøttede boligbyggeris omfang og geografiske fordeling, må fortsat varetages af staten og danne rammen om de forskellige bygherrers aktivitet. Det må anses for vigtigt, at der etableres et system til videst mulig sikring af, at de lagte investeringsplaner realiseres, bl.a. en ordning, hvorefter personer eller selskaber, som ønsker at opføre byggeri indplaceret i planerne, må tilkendegive deres interesse i god tid, før byggeriet skal forberedes.

En del af funktion 3), nemlig udpegningen af områder til bebyggelse og fastlæggelsen i grove træk af disses udnyttelse, må fortsat varetages af det offentlige, medens den nærmere bebyggelsesplanlægning i forbindelse med gennemførelsen af konkrete byggerier vil kunne overdrages til den enkelte bygherre.

l.del af funktion 4), opstilling af bygherreprogram, udføres naturligt af den private bygherre eller boligselskabet, men godkendelsesproceduren i forbindelse med tilsagn om statslån kan navnlig i begyndelsen blive meget belastende for de offentlige organer.

Hvem der skal foretage bearbejdelsen af bygherreprogrammet til et mere teknisk bestemt bygherreprogram (sidste del af funktion 4)) og selve projekteringen og gennemførelsen af byggeriet (funktionerne 5)-7)) må overlades til bygherren, der kan henvende sig til GTO eller rådgivende firmaer. I denne forbindelse må det erindres, at den tekniske udvikling i Grønland endnu ikke er så fremskreden, at større opgaver i betydeligt omfang kan løses alene af lokale firmaer.

I de tilfælde, hvor det ikke er GTO, der forestår byggeriet, må staten i forbindelse med den ydede støtte føre kontrol med, at projektet på de forskellige stadier samt priser og arbejdsudførelse opfylder betingelserne for långivning. Denne kontrol må selvsagt være af væsentlig betydning til sikring af, at bygherrens frie valgmuligheder med hensyn til projekterende og udførende firmaer ikke medfører, at byggeriet bliver for dyrt eller af utilfredsstillende kvalitet.

Det vil endvidere være påkrævet, at der som et fælles dispositionsgrundlag for alle bygherrer gennemføres en byplan- og byggelovgivning i Grønland.

Funktion 8), forskning og udviklingsarbejde vedr. boligtyper, konstruktionsprincipper m.v., må fortsat varetages af GTO, i det mindste så længe GTO forestår den væsentligste del af boligbyggeriet.

Den beskrevne udvikling må i øvrigt forventes at ske i forskelligt tempo og under varierende former i de enkelte byer, alt efter hvilke lokale initiativer der gror frem på grundlag af støttereglerne for henholdsvis offentligt, socialt og privat udlejningsbyggeri. Efter udvalgets opfattelse ville det være hæmmende for selve hovedsigtet med åbningen af adgang for andre end offentlige myndigheder til at bygge, hvis man på forhånd forsøgte at opstille bestemte mål med hensyn til tidspunkter for afvikling af statens nuværende opgaver og byggeriets fordeling på forskellige organisationsformer.

Selv om overgangsproblemer i et vist omfang må anses for uundgåelige, bør man både med hensyn til form og tempo for ændringer i organisationsstrukturen være opmærksom på de fordele, der er ved den nuværende ordning, og tilstræbe at de bevares i videst mulig udstrækning.

Udvalget ønsker således at påpege, at en for stærk opsplitning af boligbyggeriet kan indebære risiko for, at man helt går glip af de fordele, der er forbundet med samlet produktionsplanlægning, standardisering og typisering m.v. For det sociale byggeris vedkommende er det således sandsynligt, at man på langt sigt vil kunne opnå de bedste resultater ved at lade en fællesorganisation, jfr. afsnit IV, virke som byggeselskab for alle de lokale selskaber. En sådan sammenslutning vil efter alt at dømme repræsentere en byggeopgave af tilstrækkelig størrelse til, at man kan opnå de samme fordele i henseende til rationel planlægning og gennemførelse af byggeriet, som kendetegner det nuværende statslige boligbyggeri.

Ministeren for Grønlands skrivelse af 26. september 1967 til en række ministerier, styrelser mv. vedrørende nedsættelse af udvalget vedrørende de grønlandske boligforhold

Boligbyggeriet i Grønland, der hidtil så godt som udelukkende har været finansieret ved hjælp af statsmidler eller af midler fra de offentlige grønlandske kasser, har i de senere år undergået væsentlige strukturelle ændringer først og fremmest derved, at etagehusbyggeriet i stigende grad har erstattet enfamiliehusbyggenet.

Da det må forudses, at denne udvikling i tiden fremover vil blive yderligere forstærket, og da det blandt andet af denne grund må erkendes, at de for statens virksomhed på det grønlandske boligområde gældende regler, der i første række er fastsat med henblik på at tilgodese opførelsen af enfamiliehuse, ikke længere kan anses for tidssvarende, har jeg besluttet at nedsætte et udvalg, der skal have til opgave:

1) At overveje og eventuelt stille forslag om ændrede regler for finansieringen af det grønlandske boligbyggeri. Herunder ønskes i særlig grad undersøgt:

1°) Muligheden for at indføre samme finansieringsregler for boliger opført til den grønlandske befolkning og for boliger til udsendt arbejdskraft.

2°) Muligheden for at indføre finansieringsregler for

a) andre boligformer end de traditionelle, f. eks. aldersrenteboliger, boliger for handicappede, ungdomspensioner samt indkvarteringsbyggeri,

b) kollektive faciliteter tilknyttet beboelsesejendomme, herunder børnedaginstitutioner, butikker, vaskerier, kontorer m.v.

3°) Muligheden for at gennemføre andre former for finansiering end statsfinansiering. Herunder forventes udvalget at overveje det betimelige i tilstedeværelsen af egenkapital for opnåelse af statslån, såvel til opførelse af enfamiliehuse som til etageejendomme.

4°) De særlige finansieringsproblemer ved gennemførelse af boligkomplekser, hvis opførelse er planlagt at skulle strække sig over en årrække.

2) At foretage en nærmere vurdering af mulighederne for en generel omlægning af det grønlandske boligbyggeris administrative forhold samt af forvaltningen af boligmassen. Udvalget påregnes herunder at overveje mulighederne for en omlægning, således at de statslige myndigheders administrative og forvaltningsmæssige opgaver i Grønland så vidt muligt indskrænkes til at omfatte de samme opgaver, som påhviler disse myndigheder hernede inden for dette område, samt at overveje, om sådanne administrative og forvaltningsmæssige omlægninger mest hensigtsmæssigt bør søges løst i forbindelse med en overdragelse af den statsejede boligmasse i Grønland, bortset fra egentlige tjenesteboliger, til landsrådet, de grønlandske kommuner, boligselskaber eller eventuelt ved etablering af andre ejerforhold.

3) At overveje ændrede regler for statens støtte til nedbringelse af den grønlandske befolknings boligudgifter, herunder blandt andet mulighederne for at anvende principperne i den danske boligsikringsordning i Grønland, eventuelt kombineret med mere generelle støtteformer. I denne forbindelse forudsættes udvalget også at stille forslag om ændrede regler for huslejeberegningen i udlejningsbyggeriet. Udvalget bør også overveje en mulig revision af de i bekendtgørelse af 28. februar 1959 om støtte til boligbyggeri i Grønland indeholdte regler om indskrænkninger i ejerens rådighed over sit hus.

Direktør N. Salicath, Københavns Almindelige Boligselskab, har påtaget sig hvervet som

udvalgets formand. Derudover vil udvalget komme til at bestå af repræsentanter for Finansministeriet, Boligministeriet, Ministeriet for Grønland, Grønlands tekniske Organisation og Boligstøtteudvalget i Godthåb.

Udvalget vil være bemyndiget til at hidkalde sagkyndige til drøftelse af ethvert spørgsmål, man måtte ønske at tage op, samt til at nedsætte særlige underudvalg bestående af eller med deltagelse af sådanne sagkyndige. Det tilføjes, at jeg har anmodet fuldmægtig, fru L. Kjøller-Jørgensen og sekretær Arne Kristiansen om at varetage hvervet som sekretær for udvalget.

Under henvisning til ovenstående skal jeg anmode . . . . . om at ville udpege et medlem til udvalget.

Antal boliger i Grønland ved udgangen af 1968 samt planlagt byggeri 1969–73

	Antal boliger ultimo 1968			Planlagt byggeri 1969-73 statsejede og/eller med boligstøtte	Forventet antal boliger ultimo 1973				
	Stats-ejede og/eller med bo-ligstøtte	Private og kommunale pr. 31/12 1965 uden boligstøtte	Boliger ialt		Stats-ejede og/eller med bo-ligstøtte	Private og kommunale pr. 31/12 1965 uden boligstøtte	Boliger ialt	Deraf	
								Byer	Bygder
Nanortalik	337	309	646	76	413	309	722	377	345
Julianehåb	498	223	721	126	624	223	847	717	130
Narssaq	408	120	528	126	534	120	654	588	66
Frederikshåb	449	125	574	389	838	125	963	836	127
Godthåb	1313	299	1612	673	1986	299	2285	2100	185
Sukkertoppen	521	177	698	285	806	177	983	792	191
Holsteinsborg	429	219	648	274	703	219	922	848	74
Kangatsiaq	104	109	213	33	137	109	246	47	199
Egedesminde	429	188	617	111	540	188	728	648	80
Christianshåb	266	103	369	81	347	103	450	393	57
Jakobshavn	331	218	549	193	524	218	742	650	92
Qutdligssat	184	82	266	–	–	–	–	–	–
Godhavn	141	86	227	30	171	86	257	218	39
Umanak	235	179	414	74	309	179	488	211	277
Upernavik	227	146	373	76	303	146	449	191	258
Vestgrønland i alt	5872	2583	8455	2547	8235	2581	10736	8616	2120
Nordgrønland (Thule)	47	78	125	15	62	78	140	70	70
Angmagssalik	332	124	456	80	412	124	536	214	322
Scoresbysund	80	23	103	25	105	23	128	82	46
Østgrønland i alt	412	147	559	105	517	147	664	296	368
Hele Grønland	6331	2808	9139	2917 *)	9064 *)	2726	11790*)	9232*)	2558
Heraf byer	5183	1597	6780	2718 *)	7717 *)	1515	9232 *)	9232*)	
Heraf bygder	1148	1211	2359	199	1347	1211	2558		2558

*) Inkl. 250 ikke-stedfæstede boliger. Heraf 200 erstatningsboliger til befolkningen i Qutdligssat.

Anm.: Der haves ikke kendskab til antal boliger, der efter 1965 er bygget af kommuner og private uden boligstøtte. Til gengæld har man heller ikke tal for sanerede boliger - og bortset fra Qutdligssat, der forventes fraflyttet i 1972 - er der heller ikke taget hensyn til, at en del boliger er fraflyttet på bosteder, der er eller vil blive nedlagt. Oplysninger om nævnte forhold vil næppe ændre det totale billede væsentligt.

Antal boliger i flerfamiliehuse i Grønland ultimo 1968, samt planlagt byggeri 1969–1973

	Antal boliger ultimo 1968			Planlagt byggeri 1969-73			Forventet antal boliger ultimo 1973		
	BS	Tj. bol.	Ialt	BS	Tj. bol.	Ialt	BS	Tj. bol.	Ialt
Nanortalik	45	36	81	12	8	20	57	44	101
Julianehåb	147	61	208	56	52	108	203	113	316
Narssaq	93	31	124	25	20	45	118	51	169
Frederikshåb	187	48	235	252	68	320	439	116	555
Godthåb	368	286	654	493	155	648	861	441	1302
Holsteinsborg	39	54	93	179	55	234	218	109	327
Sukkertoppen	232	77	309	112	38	150	344	115	459
Egedesminde	73	55	128	32	20	52	105	75	180
Christianshåb	46	35	81	50	20	70	96	55	151
Jakobshavn	58	50	108	110	44	154	168	94	262
Angmagssalik	0	29	29	15	3	18	15	32	47
I alt	1288	762	2050	1336	483	1819	2624	1245	3869

Anm. 1: På nær et par enkelte byggerier i Kangamiut er alle f lerfamiliehuse (række-, kæde- og etagehuse) opført i byerne.

Anm. 2: Tallene for flerfamiliehusenes fordeling på boligstøtte- og tjenesteboliger ultimo 1968 kan ikke umiddelbart sammenlignes med de tal i tabellen, side 9, der omfatter boliger til udleje og boliger til udsendte. Forskellen skyldes, at en del boliger, der er opført som boligstøtteboliger, rent faktisk anvendes som tjenesteboliger. Tabellen side 9 er opgjort efter boligernes anvendelse, medens nærværende tabel er opgjort efter boligernes finansiering.

A. *Boligformer*	B. *Ejer*	C. *Benævnelse*	D. *Finansiering*	E. *Anvisning*	F. *Driftsbudget*	G. *Regnskabsføring*	H. *Vedligeholdelse*	I. *Daglig adm. og forvaltning*	J. *Adm. – BS*	K. *Bemærkninger*
Under enfam.-huse også dobbelthuse, 4-fam.-huse samt rækkehuse	Off. ejede boliger angivet ved hvilken institution der dagligt forvalter boligen	Angivet ved daglig anvendt benævnelse, off. ejede BS-boliger anvendes meget bredt fra »husvilde« til udsendte	Angivet ved bevillingslove og bekendtgørelser eller lignende	Off. ejede boliger angivet ved hvem der er tillagt anvisningsretten	a) udarbejdelse, b) anbefaling og c) forslag til bevllingslove, stats- eller landskassen	a) daglig regnskab b) aflæggelse af statsregnskab/landskasseregnskab c) revision	a) årligt syn b) ifølge rådighedsbeløb c) ifølge særlig bevilling d) ifølge ekstraordinær bevilling e) godkendelse ekstraordinær vedligeholdelse	a) lejekontrakter b) opsigelse c) beregn. husleje d) beregn. børnetilkud e) varme-, vand- og gasbidrag f) indbetaling og incasso g) viceværter h) adm. fælleslokaler	a) lån b) beregn. renter, afdrag og tilskud c) indbet. og incasso d) revision e) tilsyn rådighedsindskrænkning f) tilbagetagelse p.g.a. restancer g) opgørelse i forbindelse med privat salg h) dispensationer	Nedenstående er angivet supplerende oplysninger til forståelse af skemaets hovedtræk
1. Enfamiliehuse	Lahø	Tjeneste- el. anvist bolig	§ 9.801.70	Lahø	a) Kæmner b) Lahø c) M.f.G.	a) Kæmner b, c) M.f.G.	a) Kæmner/GTO b-d) Kæmner e) Lahø	–	–	
2. Enfamiliehuse	GTO	Tjeneste- el. anvist bolig	§ 9.801.70	GTO	a) Kæmner b) Lahø c) M.f.G.	a) Kæmner b, c) M.f.G.	a) Kæmner/GTO b-d) Kæmner e) Lahø	–	–	*1–3.* Betaling evt. boligbidrag m. v. ikke medtaget.
3. Enfamiliehuse	KGH	Tjeneste- el anvist bolig	§ 9.801.70	KGH	a) Handelschef c) KGH	a) Handelschef a-e) KGH	a-d) Handelschef e) KGH	–	–	*4.* Omfatter boliger tilhørende justits-, kirke-, fiskerimin., statens skibstilsyn, universitetet m. fl.
4. Enfamiliehuse	forsk. minist.	Tjeneste- el. anvist bolig	§ 9.801.70	forsk. minist.	a) Institut.-leder c) vedk. ministerium	a) Instit.leder b, c) vedk. minist.	a-d) Institut.-leder/vedk. ministerium	–	–	
5. Enfamiliehuse	Lahø	Statsejede BS-boliger	§ 9.801.73	Lahø	a) kæmner b) Lahø c) M.f.G.	a) Kæmner b, c) M.f.G.	a) Kæmner/GTO b-d) Kæmner e) Lahø	a-f) Kæmner	a, b, d) BS-sekr. c) Kæmner	*5–7.* Boliger anvendes både til lokale og udsendte; der administreres ikke efter entydige regler.
6. Enfamiliehuse	GTO	Statsejede BS-boliger	§ 9.801.73	GTO/Lahø	a) Kæmner b) Lahø c) M.f.G.	a) Kæmner b, c) M.f.G.	a) Kæmner/GTO b-d) Kæmner e) Lahø	a-f) GTO/Kæmner	a, b, d) BS-sekr. c) Kæmner	
7. Enfamiliehuse	KGH	Statsejede BS-boliger	§ 9.801.73	KGH/Lahø	a) Handelschef c) KGH	a) Handelschef b, c) KGH	a-d) Handelschef e) KGH	a-f) KGH/Kæmner	a, b, d) BS-sekr. c) Handelschef	

8. Enfamilie-hus	Landsrådet	Tjeneste- el. anvist bolig	Landskassen	Landsrådet	a-c) Landsrådssekr.	a-c) Landsrådssekr.	Landsrådssekr.	–	–
9. Enfamilie-hus	Kommunen	Kommunalt ejede BS-boliger	Landsks. § 9.801.73 BS kap. 2	Kommunen	a) Kæmner c) Landsrådssekr.	a-c) Kæmner/ Landsrådssekr.	a-d) Kæmner e) Landsrådssekr.	a-f) Kæmner	a, b, d) BS-sekr. c) Kæmner
10. Enfamilie-hus	Kommunen	Kommunalt ejede boliger	Landskassen	Kommunen	a) Kæmner c) Landsrådssekr.	a) Kæmner b, c) Landsrådssekr.	a-d) Kæmner e) Landsrådssekr.	a-f) Kæmner	–
11. Enfamilie-hus	Privat	Ejerbolig	§ 9.801.73 BS kap. 2	–	–	–	a) Kom.best./ GTO	–	a, b, d, f, g, h) BS-sekr. c) Kæmner e) BS-sekr./ Kom.best.
12. Enfamilie-hus	Privat	Ejerbolig	§ 9.801.73 BS kap. 4	–	–	–	a) Kom.best./ GTO	–	a, b, d, f, g, h) BS-sekr. c) Kæmner e) BS-sekr./ Kom.best.
13. Enfamilie-hus	Privat	Ejerbolig	ældre off. lån	–	–	–	a) Kom.best./ GTO	–	c) Kæmner d) Lahø
14. Enfamilie-hus	Privat	Ejerbolig	priv. lån § 9.801.73 BS kap. 4	–	–	–	a) Kom.best./ GTO	–	a, b, d, f, g, h) BS-sekr. c) Kæmner e) BS-sekr./ Kom.best.
15. Enfamilie-hus	Privat	Ejerbolig	100 pct. privat	–	–	–	–	–	–
16. Etagehuse	Lahø	Statsejede udlejn.-boliger	§ 9.801.73 BS kap. 2	Kommunalbest.	a) Kæmner b) Lahø c) M.f.G.	a) Kæmner b, c) M.f.G.	a) Kæmner/ GTO b-d) Kæmner e) Lahø	a-h) Kæmner	–
17. Etagehuse	Lahø	Tjeneste- el. anvist bolig	§ 9.801.70	Lahø	a) Kæmner b) Lahø c) M.f.G.	a) Kæmner b, c) M.f.G.	a) Kæmner/ GTO b-d) Kæmner e) Lahø	e-h) Kæmner	–
18. Etagehuse	GTO	Tjeneste- el. anvist bolig	§ 9.801.70	GTO	a) Kæmner b) Lahø c) M.f.G.	a) Kæmner b, c) M.f.G.	a) Kæmner/ GTO b-d) Kæmner e) Lahø	e-h) GTO/ Kæmner	–
19. Etagehuse	KGH	Tjeneste- el. anvist bolig	§ 9.801.70	KGH	a) Handelschef c) KGH	a) Handelschef b, c) KGH	a-d) Handelschef e) KGH	e-h) Handelschef/ Kæmner	–

8.
Boliger landsrådsformand og sekretariatets personale.

9–10.
Anvendes fortrinsvis af tilflyttere og »husvilde«.

11.
Intet eget indskud.
40 pct. tilskud.

12.
Eget indskud.
Intet tilskud.

13.
Lån fra sysselog landskassen, fanger- og distriktsråd samt bestillingsmandslån.

14.
Kombination stats-, bank- og sparekasselån.

15.
Kombination egne midler, bank- og sparekasselån.

16–19.
Opføres normalt i samlede komplekser, finanslovsbevilling under M.f.G.