

NUNA
ADVOKATER

NUNA EQQARTUUSSISSUSERISUT

Grønlands Hjemmestyre
Landstingets Revisionsudvalg
Landstingets Bureau
Postboks 1060
3900 Nuuk

ADVOKATER:

Peter Schriver
Finn Hansen
Jesper Müller
Anita Strauss Sørensen
Vickie A.V. Foged
Anita Hoffer, adv.fm.
Charlotte Pedersen, adv.fm.

**Att.: Udvalgssekretær Jarvin Ole Thorsted
Mellemgaard**

Sokr.: Sofie Josefsen
Dir. +299 34 94 02
vf@nuna-law.gl
J.nr.: 2070379 VF/vf

Nuuk, den 2. april 2008

Vedr.: Undersøgelse for Landstingets Revisionsudvalg

Vedlagt fremsendes Notat I og Notat II vedrørende ovenstående, bilag til notaterne – bilag 1-13 – samt materialesamling. Notat I og Notat II sendes samtidig hermed efter aftale mellem Dem og mit kontor med elektronisk post som vedhæftede pdf-filer.

Notat I behandler kommissoriets pkt. 1 – spørgsmålet om ordningen har været administreret lovligt - og Notat II behandler kommissoriets pkt. 2 og 3 – spørgsmålene om skattepligt i relation til ordningen, idet jeg i tilknytning hertil kan oplyse, at IQ Tax A/S, Vestagervej 3, 2100 København Ø (www.iqtax.dk) har bistået mit kontor med at besvare de skattemæssige spørgsmål.

Konklusionerne i Notat I og Notat II er som følger:

Konklusion vedrørende kommissoriets pkt. 1 (Notat I):

De overtagne chefboliger er alle karakteriseret ved at være enfamiliehuse. Omdannelse og salg af chefboliger anvist af Hjemmestyret har **ikke** været lovligt gennemført:

1. Enfamiliehuse

Det er Nuna Advokaters vurdering, at Hjemmestyret ikke har administreret ordningen lovligt for så vidt angår enfamiliehuse,

a) for det første ved i perioden fra 1. juli 2002 til den 29. august 2002 og i perioden fra den 12. marts 2004 til januar 2008 at behandle ansøgninger om køb af enfamiliehuse efter samme kriterier som ansøgninger fra lejere i alle andre typer lejeboliger – som om de havde et retskrav på et købe deres bolig – hvilket er i strid med § 1, stk. 1, i forordningen om lejer til ejer, hvoraf udtrykkeligt fremgår, at lejere i enfamiliehuse ikke har et retskrav på at købe deres bolig, og

b) for det andet ved i perioden fra den 29. august 2002 til den 12. marts 2004 alene at have lagt vægt på, om ansøgeren havde været lejer af boligen i mere end 5 år, idet Hjemmestyret derved ikke inddrog andre kriterier ved sagens afgørelse, herunder kriteriet om, at afhændelse af offentligt ejede aktiver til private skal ske til markedsværdien samt kriteriet om at modvirke økonomisk berigelse. Dette er i strid med det forvaltningsretlige forbud mod at sætte skøn under regel. Hjemmestyret har ved alene at lægge vægt på dette 5-års kriterium indført en administrativ afskæringsregel, der begrænser skønnet og udelukker forordningens lovlige kriterier fra at blive taget i betragtning i det enkelte tilfælde.

Det er Nuna Advokaters vurdering, at enhver ansøgning om køb af et enfamiliehus skulle have været afgjort efter en konkret vurdering, ved hvilken der skulle have været lagt behørig vægt på formålet med ordningen, herunder navnlig kriteriet om at modvirke økonomisk berigelse. Helt konkret burde Hjemmestyret ved enhver ansøgning have forholdt sig til, om markedsværdien lå langt over den teknisk-økonomiske vurdering og i bekræftende fald have tillagt dette forhold betydning, jf. budgetregulativets pkt. 12.5 om, at ved afhændelse af fast ejendom skal det som hovedregel sikres, at Hjemmestyrets opnår det bedst mulige provenu.

2. Chefboliger

a) Ikke hjemmel til at afklassificere

Det må lægges til grund, at Hjemmestyret i relation til chefboliger har administreret ordningen således, at der er sket afklassificering af de i sagen omhandlede 11 chefboliger med henblik på salg under lejer til ejer ordningen. En sådan afklassificering – der sker alene med henblik på salg efter lejer til ejer ordningen - kræver efter Nuna Advokaters vurdering klar lovlig hjemmel, særligt når henses til, at forordningen udtrykkeligt anfører, at lejere af enfamiliehu-

se ikke har retskrav på at købe deres bolig under lejer til ejer ordningen. Det bemærkes, at samtlige de 11 afhændede chefboliger var enfamiliehuse. Den almindelige forvaltningsretlige regel om, at beføjelser må formodes at være tillagt myndighederne for at varetage *offentlige formål* og ikke til fordel for de ansattes eller andre personers private interesser fører videre til et skærpet hjemmelskrav. Der er ikke hjemmel i forordningen om lejer til ejer eller i den øvrige lovgivning til, at der kan ske afklassificering af en chefbolig, der på ansøgningstidspunktet bliver anvendt som en chefbolig, med det formål, at omdanne boligen under lejer til ejer ordningen.

b) Boliger, der anvendes som chefboliger, kan ikke omdannes

Det må videre lægges til grund, at Hjemmestyret har administreret ordningen således, at der er sket salg af boliger, der på ansøgningstidspunktet blev anvendt som chefboliger, hvilket er i strid med § 1, stk. 1, nr. 3, i bekendtgørelsen om lejer til ejer, hvoraf det udtrykkeligt fremgår, at boliger, der anvendes som chefboliger, ikke kan omdannes under lejer til ejer ordningen. Det er Nuna Advokaters klare vurdering, at en bolig der er rekvireret som og anvendes som en chefbolig, er en bolig der ”anvendes som chefbolig” i bekendtgørelsens forstand så længe boligen er beboet af en lejer, der har fået anvist boligen som chefbolig.

3. Mulig myndighedsinhabilitet

Det foreligger ikke oplyst overfor Nuna Advokater, om Person A, på det tidspunkt, hvor Person As ansøgning om køb af bolig blev behandlet, var leder af den enhed, der behandlede ansøgninger om køb af boliger under lejer til ejer ordningen, ligesom det heller ikke er oplyst, om der inden for denne enhed var en egentlig stedfortræder, og endelig foreligger det ikke oplyst, om det rent faktisk var Boligdirektoratet selv, der behandlede Person As ansøgning. Nuna Advokater er derfor ikke i besiddelse af tilstrækkelige oplysninger til at kunne vurdere, om der som følge af Person As personlige inhabilitet ligeledes har foreligget myndighedsinhabilitet hos Direktoratet.

Der foreligger efter Nuna Advokaters vurdering myndighedsinhabilitet i det omfang følgende betingelser var opfyldt, idet der i så fald for en umiddelbar betragtning ikke kan herske fuld tillid til, at de ansatte i Direktoratet fuldstændigt objektivt kunne behandle en sag, hvis udfald var af væsentlig økonomisk betydning for deres overordnede chef:

1. På det tidspunkt, hvor Person As ansøgning om køb af lejebolig blev behandlet, var Person A leder af den enhed, der behandlede ansøgninger om køb af boliger under lejer til ejer ordningen,
2. Inden for denne enhed fandtes der ikke en egentlig stedfortræder for Person A, og
3. Denne enhed behandlede Person As ansøgning.

Hvis de tre betingelser var opfyldt, burde Direktoratet have foranlediget, at sagen blev overladt til et andet direktorat/departement, idet det forudsættes, at et andet direktorat/departement må antages at være i besiddelse af den nødvendige sagkundskab på området. Såfremt dette ikke skete, er der efter Nuna Advokaters vurdering tale om en fejl i form af myndighedsinhabilitet.

Omdannelse og salg af boliger anvist af Hjemmestyret har udover det ovenfor anførte efter Nuna Advokaters vurdering været lovligt gennemført, det vil sige har været lovligt gennemført for så vidt angår almindelige lejeboliger (boliger, der ikke er personaleboliger) og for så vidt angår personaleboliger, der ikke er chefboliger.

Konklusion vedrørende kommissoriets pkt. 2 og 3 (Notat II):

1.1 Konklusion vedrørende kommissoriets pkt. 2

Det konkluderes, at konjunkturpantet udgør en betinget forpligtelse for køber. Det er tilsigtet, at der ikke skal ske tilbagebetaling, og køber har i udgangspunktet kontrol over den begivenhed, der kan udløse forpligtelsen. På den baggrund er konjunkturpantet i skatteretlig henseende hverken et aktiv eller passiv.

Når konjunkturpantet ikke er et aktiv eller passiv i skattemæssig henseende, er den årlige nedskrivning på 1/10 af konjunkturpantet ikke en skattemæssig transaktion, hvorfor nedskrivningen ingen skattemæssige konsekvenser har for køber.

1.2 Konklusion vedrørende kommissoriets pkt. 3

Ved besvarelsen af spørgsmål 3 er der identificeret to økonomiske fordele i lejer til ejer ordningen, hvor det er relevant at overveje beskatning. Det drejer sig om etableringen af konjunkturpantet og det rentefrie lån.

1.2.1 Konjunkturpantet

Samlet set vurderes køberen under lejer til ejer ordningen at være skattepligtig i henhold til indkomstskattelovens § 13, stk. 1, af det etablerede konjunkturpant, dvs. i alle de tilfælde hvor der købes til under markedsprisen. Det skattepligtige beløb opgøres til konjunkturpantets værdi på etableringstidspunktet før nedskrivning.

Det vurderes ikke at have betydning for skattepligten, at ordningen er etableret ud fra et overordnet boligpolitisk hensyn eller om konjunkturpantet betegnes som en gave, et tilskud eller noget andet. Det afgørende er, at køb af en bolig med konjunkturpant indebærer, at den pågældende person opnår en aktualiseret økonomisk fordel ved at overtage en bolig til under markedspris, idet konjunkturpantet alene er en betinget forpligtelse og ikke en gæld. Der er endvidere lagt vægt på, at der er tale om en tilsigtet begunstiggelse for at overtage ejerisikoen, at det er tilsigtet, at der ikke skal ske tilbagebetaling af fordelene og at køber i udgangspunktet selv er herre over de omstændigheder, der kan udløse tilbagebetaling af fordelene.

Det fremhæves samtidig, at den herved opnåede økonomiske fordel ikke er fritaget for beskatning efter forordningen om lejer til ejer eller efter indkomstskatteloven.

1.2.2 Det rentefrie lån

I grønlandsk skatteret er der ikke taget stilling til, om der skal ske kontantomregning af et lån, der ydes af Hjemmestyret til finansiering af den bolig, som Hjemmestyret sælger til den pågældende skatteyder.

Det vurderes at være i overensstemmelse med grønlandsk skatteret, at der ikke skal ske kontantomregning

Når der ikke sker kontantomregning sker overdragelsen af boligen til nominelle værdier, dvs. til hovedstolen uden indregning af kurstab, og der realiseres ingen indtægt ved overdragelsen af en bolig, der kan udløse beskatning.

Endelig er det vurderet, om der i Grønland kan gennemføres beskatning af en fiktiv sparet renteudgift i forbindelse med de rentefrie lån. Set i lyset af Højesterets dom i TfS 1998 199 H konkluderes, at der ikke er hjemmel til i indkomstskattelovens § 13 og § 14 at beskatte fiktive renteindtægter eller fiktive sparede renteudgifter. Dertil kommer, at beskatning af fiktive renteudgifter må have som konsekvens, at der samtidig skal anerkendes et skattefradrag for renteudgiften, hvorved beskatning af fiktive renteudgifter under alle omstændigheder ville være neutral.

oooOooo

Der er min vurdering, at det må påregnes, at undersøgelsen/notaterne vil påkalde sig betydelig opmærksom, herunder opmærksomhed i pressen.

Det er min holdning, at min undersøgelse for Landstingets Revisionsudvalg, og dermed mit forhold til Revisionsudvalget, er at betragte som et almindeligt advokat/klient forhold, i hvilken relation jeg som advokat har tavshedspligt i enhver henseende. Måtte jeg blive kontaktet af for eksempel pressen og blive bedt om at udtale mig om undersøgelsen, vil mit svar derfor være, at jeg ingen kommentarer har til sagen, og at eventuelle spørgsmål til undersøgelsen må rettes til jer – Landstingets Revisionsudvalg. I det omfang sådanne spørgsmål måtte tilgå Landstingets Revisionsudvalg, står jeg naturligvis til rådighed, såfremt Udvalget måtte ønske min bistand til besvarelse m.v. heraf – eller såfremt Udvalget i øvrigt måtte ønske yderligere bistand i sagen fra min side.

Jeg takker afslutningsvis Revisionsudvalget for et godt samarbejde i sagen.

Med venlig hilsen

Peter Schriver