



NUNA EQQARTUUSSISSUSERISUT

NOTATI

TIL: Landstingets Revisionsudvalg
CC:
DATO: 2. april 2008
FRA: Nuna Advokater

EMNE: Undersøgelse for Landstingets Revisionsudvalg vedrørende Hjemmestyrets administration af lejer til ejer ordningen. Besvarelse af kommissoriets pkt. 1 (spørgsmålet om lovlig administration)

1. Indledning

Resume af konklusionen (besvarelse af kommissoriets pkt. 1)

De overdragne 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 lov-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 ik-

ke skete, er der efter Nuna Advokaters vurdering tale om en fejl i form af myndighedsinhabilitet.

oooOooo

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.

1.1. Baggrund for undersøgelsen

Spørgsmålet, om omdannelse og salg af chefboliger anvist af Hjemmestyret har været lovligt gennemført, samt spørgsmålet, om der foreligger skattepligt ved etableringen af eller nedskrivningen af konjunkturpantet i forbindelse med Hjemmestyrets salg af udlejningsboliger under lejer til ejer ordning, har været genstand for omfattende debat, herunder i pressen.

I revisionsprotokollatet til årsregnskabet for 2005 bemærkede Deloitte blandt andet – i sin egenskab af Grønlands Hjemmestyres revisor - at det efter Deloitte's opfattelse ikke kunne udelukkes, at konjunkturpantet udstedt i henhold til lejer til ejer ordningen er helt eller delvist udtryk for et gaveelement, der er skattepligtigt efter den grønlandske indkomstskattelov. Landsstyret v/Skattedirektoratet bemærkede hertil, at det var Landsstyrets opfattelse, at konjunkturpantet ikke var skattepligtigt. Deloitte tog Skattedirektoratets opfattelse til efterretning, men bemærkede på ny – i revisionsprotokollatet til årsregnskabet for 2006 - at det efter Deloitte's vurdering fortsat var uklart, hvorvidt sælger er forpligtet til at oplyse skattemyndighederne om den årlige nedskrivning af konjunkturpantet, idet køber efter Deloitte's opfattelse er skattepligtig af gældseftergivelsen efter indkomstskattelovens almindelige regler om gældseftergivelse. Deloitte anbefalede, at Skattedirektoratet fik undersøgt den mulige indberetningspligt.

Deloitte's bemærkninger og Landsstyrets svar er medtaget i vedlagte materialesamlings pkt. 7.

Den 24. oktober 2007 pålagde Grønlands Landsting Landstingets Revisionsudvalg at indhente en uafhængig juridisk vurdering af Skattedirektoratets holdning til, at der ikke foreligger skattepligt af den årlige nedskrivning/gældseftergivelse af konjunkturpantet i forbindelse med Hjemmestyres salg af udlejningsboliger under lejer til ejer ordningen. Henset til, at Skattedi-

rektoratet havde tilkendegivet, at Skattedirektoratet anså det at være af afgørende betydning for den skatteretlige vurdering, om omdannelse og salg af chefboliger anvist af Hjemmestyret havde været lovligt gennemført, ønskede Landstinget ligeledes dette spørgsmål om lovligheden belyst i den juridiske vurdering.

1.2. Undersøgelsens kommissorium

Landstingets Revisionsudvalg har anmodet Nuna Advokater om at udarbejde en juridiske undersøgelse af, om omdannelse og salg af chefboliger anvist af Hjemmestyret har været lovligt gennemført, samt af, om der foreligger skattepligt i forbindelse med salg af Hjemmestyrets udlejningsboliger solgt under lejer til ejer ordningen.

Nuna Advokater har sammen med Landstingets Revisionsudvalg udarbejdet følgende kommissorium for undersøgelsen:

”Der ønskes en juridisk vurdering af følgende spørgsmål i forbindelse med Hjemmestyrets salg af udlejningsboliger under lejer til ejer ordning, jf. landstingsforordning nr. 5 af 21. maj 2002 om omdannelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger til ejerboliger samt Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 25 af 11. september 2002 om hvilke af Hjemmestyrets og kommunernes boliger, der ikke kan omdannes til ejerboliger

- 1. Har omdannelse og salg af chefboliger anvist af Hjemmestyret været lovligt gennemført? Undersøgelsen skal omfatte Hjemmestyrets salg af såkaldte chefboliger, der oprindeligt har været undtaget fra omdannelse til ejerboliger under lejer til ejer ordningen (Behandles i Notat I)*
- 2. Foreligger der skattepligt af den årlige nedskrivning/gældseftergivelse af konjunkturpantet i forbindelse med Hjemmestyrets salg af udlejningsboliger under lejer til ejer ordning, herunder ved omdannelse og salg af chefboliger anvist af Hjemmestyret? (Behandles i Notat II)*
- 3. Foreligger der i øvrigt skattepligt? Undersøgelsen skal vurdere ethvert skatteretligt spørgsmål i forbindelse med lejer til ejer ordningen som helhed.” (Behandles i Notat II)*

Nuna Advokater har i forbindelse med undersøgelsen forudsat følgende:

1. Nuna Advokater kan anmode Deloitte om at udarbejde de efter Nuna Advokaters vurdering relevante sagsfremstillinger og redegørelser,
2. Nuna Advokater kan anmode Boligdirektoratet om at udarbejde de efter Nuna Advokaters vurdering relevante sagsfremstillinger og redegørelser,
3. Nuna Advokater kan anmode Skattedirektoratet om at udarbejde de efter Nuna Advokaters vurdering relevante sagsfremstillinger og redegørelser og kan anmode Skattedirektoratet om at redegøre for lignende praksis på andre efter Nuna Advokaters vurdering relevante skatteretlige områder, og
4. Nuna Advokater kan antage ekstern skatteretlig ekspertise.

"Nuna Advokater kan lægge de ovenfor nævnte sagsfremstillinger og redegørelser fra henholdsvis Deloitte, Boligdirektoratet og Skattedirektoratet til grund i undersøgelsen, og således, at udgangspunktet med andre ord vil være, at Nuna Advokater ikke herudover af egen drift skal anmode om og gennemgå alt tidligere offentliggjort materiale i sagen."

Landstingets Revisionsudvalget har bekræftet Nuna Advokaters forudsætninger.

Nuna Advokaters undersøgelse baserer sig derfor faktisk alene på de oplysninger, der er modtaget fra henholdsvis Deloitte, Boligdirektoratet (nu Departementet for Infrastruktur og Miljø) og Skattedirektoratet.

1.3. Undersøgelsens gennemførelse

Nuna Advokater anmodede den 21. december 2007 henholdsvis Direktoratet for Boliger og Infrastruktur, Skattedirektoratet og Deloitte om at besvare de af Nuna Advokater uarbejdede spørgeskemaer. Anmodningerne bilagt spørgeskemaerne vedlægges som **bilag 1-3**.

Svarene fra de respektive parter vedlægges som **bilag 4-6**.

De således modtagne svar gav Nuna Advokater anledning til at stille en række supplerende spørgsmål den 20. februar 2008. Spørgsmålene vedlægges som **bilag 7-9**.

Svarene fra de respektive parter på de supplerende spørgsmål vedlægges som henholdsvis **bilag 10-12**.

Efter afgivelse af de supplerende svar modtog Nuna Advokater fra Departementet for Infrastruktur og Miljø en berigtigelse til et af svarene på de supplerende spørgsmål. Departementets berigtigelse vedlægges som **bilag 13**.

Efter modtagelse af de således afgivne svar har Nuna Advokater udarbejdet Notat I og Notat II.

Notat I behandler kommissoriets pkt. 1.

Notat II behandler kommissoriets pkt. 2 og 3.

Nuna Advokater har antaget IQ Tax A/S til at bistå med den skatteretlige del af undersøgelsen.

Efter Nuna Advokater havde gennemført undersøgelsen og overbragt Notat I og Notat II til Landstingets Revisionsudvalg, blev Nuna Advokater kontaktet af Revisionsudvalget, der anmodede Nuna Advokater om, at undersøgelsen blev anonymiseret, således at de navne på ansatte i Grønlands Hjemmestyre og landsstyremedlemmer, som fremgår af bilag 1-13, og som oprindeligt var gengivet i Notat I og II – i stedet gengives i anonymiseret form i notaterne. De i bilagene ved navns nævnelse personer er derfor i Notat I og II benævnt som "Person x".

1.4. Uden for undersøgelsen

Undersøgelsens kommissorium begrænser naturligvis undersøgelsens omfang. Det skal i den forbindelse særligt bemærkes, at der er tre forhold, som notatet af denne grund ikke omhandler, som der imidlertid muligvis vil være en forventning om i det mindste bliver nævnt. For den gode ordens skyld har Nuna Advokater nedenfor angivet de tre punkter, kort beskrevet de tilknyttede problemstillinger samt angivet nogle få væsentlige karakteristika.

Statsretlige begrænsninger:

Ordningen lejer til ejer har som tidligere anført givet anledning til en betydelig politisk debat. Det må antages, at denne debat i al væsentlighed udspringer af, at ordningen indebærer økonomiske fordele for nogle borgere, men ikke for alle. Lovgivning vil i de fleste tilfælde have det karakteristika, at ikke alle borgere bliver berørt, det vil sige at ikke alle borgere eksempelvis opnår en økonomisk fordel af en lov. Når der imidlertid netop om lejer til ejer ordningen har været fremført politisk kritik, hænger det sammen med, at her overføres meget direkte

fællesskabets aktiver til enkelte borgere til værdier der, således som ordningen er konstrueret, helt utvivlsomt indebærer mulighed for en berigelse. Der er ingen tvivl om, at der er begrænsninger med hensyn til, hvorledes den lovgivende magt kan vælge at begunstige enkelte borgere med fællesskabets aktiver. Undersøgelsen omfatter ikke dette forhold, og fastlægger således ikke grænsen for lovgivers muligheder for at berige enkelte borgere, men det må ordentligvis fremhæves, at selv uden denne grænse er søgt fastlagt, forekommer lejer til ejer ordningen ikke som værende så vidtgående, at den er i strid med statsretlige principper.

Ansvar i medfør af landstingslov nr. 6 af 13. maj 1993:

Notatet tager ikke stilling til, om der måtte være et eller flere af Landsstyrets medlemmer, der har pådraget sig ansvar i medfør af landstingslov nr. 6 af 13. maj 1993 om landstyremedlemmers ansvarlighed i forbindelse med den måde, lejer til ejer ordningen er blevet administreret. Dette ligger klart udenfor undersøgelsens kommissorium, og ville endvidere kræve yderligere oplysning af sagen. Notatet kan således hverken direkte eller indirekte tages til indtægt for noget standpunkt i forbindelse med dette spørgsmål.

De yderligere retlige konsekvenser:

I tilknytning til spørgsmålet, hvorvidt omdannelsen og salg af boliger fra Hjemmestyret har været lovligt gennemført, opstår yderligere spørgsmålet om, hvilke retlige konsekvenser det måtte få for de implicerede købere af boliger, såfremt omdannelsen helt eller delvist ikke har været lovligt gennemført administrativt. Det er ikke muligt at afgøre dette generelt. Ved vurderingen af de videre retlige konsekvenser indgår en række elementer, herunder ikke mindst spørgsmålet om god eller ond tro hos erhververen, som nødvendigvis kræver en helt konkret stillingtagen i den enkelte sag. De modtagne oplysninger giver ikke mulighed for at foretage sådanne konkrete vurderinger. Det er endvidere Nuna Advokaters vurdering, at spørgsmålet om de retlige konsekvenser, der i sin yderste konsekvens afgøres ved domstolene, i denne type af sager vil være ganske vanskelige at forudse.

2. De faktiske omstændigheder

Idet Nuna Advokater således, jf. kommissoriet, har lagt de ovenfor nævnte sagsfremstillinger og redegørelser fra henholdsvis Deloitte, Boligdirektoratet og Skattedirektoratet til grund i undersøgelsen, henvises der i relation til sagens faktiske omstændigheder i det hele til de vedlagte bilag 1-13.

Det har således ligget uden for Nuna Advokaters undersøgelse at efterprøve oplysningerne således modtaget fra henholdsvis Deloitte, Boligdirektoratet og Skattedirektoratet. De oplysninger, der er modtaget fra de nævnte parter, er derfor lagt ubestridt til grund i nærværende notat.

3. Det retlige grundlag

3.1. Oversigt

Det retlige grundlag for vurdering af sagen er

- Landstingsforordning nr. 5 af 21. maj 2002 om omdannelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger til ejerboliger som ændret ved landstingsforordning nr. 6 af 15. april 2003 (herefter ”forordningen om lejer til ejer”)
- Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 25 af 11. september 2002 om hvilke af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger, der ikke kan omdannes til ejerboliger (herefter ”bekendtgørelsen om lejer til ejer”)
- Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 9 af 12. maj 2003 om teknisk-økonomisk vurdering af Hjemmestyret og kommunernes udlejningsboliger (herefter ”bekendtgørelsen om teknisk-økonomisk vurdering”)
- Landstingslov nr. 5 af 19. maj 1979 om indkomstskat med senere ændringer, senest landstingslov nr. 12 af 2. november 2006 om indkomstskat (herefter ”indkomstskatteloven”)
- Landstingslov nr. 11 af 2. november 2003 om forvaltning af skatter med ændringer (herefter ”skatteforvaltningsloven”)
- Landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger som ændret ved landstingsforordning nr. 14 af 20. november 2006 (herefter ”boligforordningen”)
- Budgetregulativet af 2002 (herefter ”budgetregulativet”)
- Landstingslov nr. 8 af 13. juni 1994 om sagsbehandling i den offentlige forvaltning med ændringer (herefter ”sagsbehandlingsloven”)

Det bemærkes, at der er vedtaget en ny forordning om lejer til ejer ordningen; landstingsforordning nr. 12 af 19. november 2007 om overtagelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig. Forordningen trådte i kraft den 1. januar 2008, og ophæver den hidtidige lovgivning om lejer til ejer ordningen. Henset til, at nærværende undersøgelse alene forholder sig til den administration af lejer til ejer ordningen der *har* fundet sted, sammenholdt med den omstændighed, at Boligdirektoratet har oplyst over for Nuna Advokater, jf. vedlagte bilag 4, side 1, at der ikke er gennemført salg i henhold til den nye forordning, forholder nærværende notat sig alene til den lovgivning om lejer til ejer ordningen, der var gældende i tiden før den 1. januar 2008.

Det retlige grundlag for vurdering af sagen er i sin helhed medtaget i vedlagte materialesamling.

3.2. Forordningen om lejer til ejer og bekendtgørelsen om lejer til ejer

Det følger af § 1, stk. 1, i forordningen om lejer til ejer, at ”*Denne forordning finder anvendelse på opdeling og omdannelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme til ejerboliger, herunder enfamiliehuse, dobbelthuse og flerfamiliehuse, hvorved forstås etagehuse, rækkehuse og kædehuse med mindst 3 sammenbyggede boliger. En ejendom skal opdeles og omdannes samtidigt. Lejer af et enfamiliehus har ikke et krav på at købe sit enfamiliehus, men kan søge boligens ejer herom.*”

Det følger af bemærkningerne til § 1, stk. 1, at ”*Bestemmelsen indebærer, at alle former for offentligt ejede ejendomme med udlejningsboliger kan omdannes til ejerboliger, uanset om der er tale om enfamiliehuse, dobbelthuse eller flerfamiliehuse, der defineres som mindst 3 sammenhængende enheder. I modsætning til lejere i dobbelthuse og flerfamiliehuse, har lejere af enfamiliehuse ikke et retskrav på at købe deres lejebolig. Lejere af enfamiliehuse kan alene ansøge om køb af boligen.*”

Videre følger det af forordningens § 1, stk. 3, at ”*Forordningen finder ikke anvendelse i tilfælde, hvor en ikke-udlejet udlejningsbolig eller udlejningsejendom udbydes offentligt til salg for højeste bud.*”, og af bemærkningerne til § 1, stk. 3, at ”*Bestemmelsen indebærer, at salg af*

en ubeboet bolig eller en ubeboet ejendom ikke er omfattet af forordningen. I disse tilfælde reguleres forholdet af markedets betingelser.”

Endelig følger det af forordningens § 1, stk. 4, at *”En lejers rettigheder og forpligtelser i medfør af denne forordning ophører samtidig med ophøret af lejerens lejemål.”*

Landsstyret kan fastsætte regler om, hvilke udlejningsboliger, der ikke er omfattet af forordningen, jf. § 1, stk. 5. Det fremgår af bemærkninger til § 1, stk. 5, at *” Bestemmelsen indebærer, at Landsstyret kan fastsætte regler om, hvilke boliger forordningen ikke finder anvendelse på. Her tænkes primært på boliger, der af Hjemmestyret eller en kommunalbestyrelse er øremærket, eller er klassificerede som egentlige tjenesteboliger med bopælspligt. Bestemmelsen kan ligeledes finde anvendelse på boliger, der er reserveret til bestemte formål, har en særlig beliggenhed, en særlig historie, er bevaringsværdige, eller af andre grunde bør undtages fra forordningen.”*

Landsstyret har fastsat sådanne regler i bekendtgørelsen om lejer til ejer.

Det følger blandt andet af henholdsvis bekendtgørelsens § 1, stk. 1, nr. 1 og 3, at klassificerede egentlige tjenesteboliger og boliger, der anvendes som Hjemmestyrets chefboliger, ikke er omfattet af forordningen om lejer til ejer.

Videre følger det af bekendtgørelsens § 1, stk. 3, at Landsstyret i ganske særlige tilfælde kan give dispensation for boliger som nævnt i stk. 1, nr. 5 – boliger, der er specielt opført eller indrettet til handicappede eller bevægelseshæmmede – således at disse er omfattet af forordningen om lejer til ejer. Herudover giver bekendtgørelsen ikke Landsstyret mulighed for at dispensere.

Bekendtgørelsen trådte i kraft den 1. oktober 2002.

I §§ 2-7 i forordningen om lejer til ejer gives der regler for, hvorledes proceduren m.v. er for afhændelse af lejeboliger under lejer til ejer ordningen.

Initiativet til opdeling og omdannelse af de enkelte udlejningsejendomme til selvstændige ejerboliger kan enten komme fra kommunalbestyrelsen, jf. forordningens §§ 2-4, eller fra lejerne selv, jf. forordningens §§ 5 og 6.

Uanset hvorfra initiativet kommer, så skal boligens ejer give oplysning om følgende forhold m.v.: ”1) ejendommens alder samt ejendommens/boligens vedligeholdelsesstand,

2) boligens teknisk-økonomiske vurdering, boligens værdi og den forventede salgpris ved offentligt salg,

3) drifts- og vedligeholdelsesplan for den omhandlede ejendom, herunder reinvesteringsbehovet for de kommende 15 år,

4) oversigt over bygningsdele med mellem 15 og 30 års restlevetid samt overslag over det hertil forventede finansieringsbehov,

5) driftsbudget for den boligafdeling, hvori ejendommen er beliggende,

6) regnskab for de seneste 5 år for den boligafdeling, hvori ejendommen er beliggende, med tilhørende revisionsprotokollat,

7) eventuelle registrerede hæftelser og servitutter på ejendommen, og

8) ejendommens arealtildeling.

Stk. 2. Boligens ejer må ikke afgive urigtige eller vildledende oplysninger samt anprisninger af ejendommen eller de enkelte boliger.

Stk. 3. Ejendommens eller boligens værdi og forventede salgpris ved offentligt salg skal opgøres af en ejendomsmægler og indeholde forudsætningerne for opgørelse af henholdsvis værdien og salgsprisen, jf. § 11. Det højeste af disse to beløb er udtrykket for markedsvurdering.”, jf. forordningens § 7, stk. 1-3.

Efter forordningens § 7, stk. 4, fastsætter Landsstyret regler om, hvordan den teknisk-økonomiske vurdering skal foretages.

Landsstyret har fastsat sådanne regler i bekendtgørelsen om teknisk-økonomisk vurdering.

Det følger af bekendtgørelsen, at en bygnings vurderingssum bestemmes som genanskaffelsesprisen fratrukket fradrag for vedligeholdelse og afskrivninger.

Om ejendommens eller boligens købesum fremgår det af forordningens § 8, stk. 2, at ”En ejendoms eller en boligs købesum omfatter ejendommens eller boligens teknisk-økonomiske vurdering tillagt samtlige udgifter i forbindelse med købet, herunder udgifter til landinspektør, ejendomsmægler, teknisk og økonomisk rådgivning, advokat, finansiel rådgiver og stempeleafgifter.”

”Landsstyret kan beslutte, at en ejendom kan sælges til en anden og lavere pris end den, der er fastsat i stk. 2, såfremt markedsf forholdene tilsiger dette”, jf. forordningens § 8, stk. 5.

Om finansiering fremgår det af forordningens § 8, stk. 1, at *”Landsstyret eller kommunalbestyrelsen kan, som sælger af en udlejningsbolig, yde 40% af købesummen i form af et 15 årigt rente- og afdragsfrit lån i forbindelse med en lejers køb af sin bolig, jf. § 9, stk. 2. Landsstyret eller kommunalbestyrelsen kan ikke medvirke til finansiering af den resterende del af købesummen”* og af stk. 4, at *”Lån kan kun ydes, såfremt lejeren selv kan finansiere den resterende del af købesummen, jf. stk. 1.”*

”Landsstyrets eller kommunalbestyrelsens lån sikres ved pant i boligen og har prioritet efter lejerens eventuelle lån til finansiering af den resterende del af købesummen...”, jf. forordningens § 9, stk. 1. ”Lånet er rente – og afdragsfrit i 15 år fra datoen for købsaftalens underskrift...”, jf. stk. 2. ”Medmindre Landsstyret eller kommunalbestyrelsen bestemmer andet, forfalder lånet til betaling ved ejerskifte...”, jf. stk. 3.

Herudover indeholder forordningens § 11 særlige regler om et såkaldt konjunkturpant: *”Såfremt en boligs købesum, jf. § 8, stk. 2, er 5% lavere end boligens markedsvurdering, jf. § 7, stk. 3, skal køber for at modvirke spekulation i forbindelse med videresalg af boligen, give Landsstyret eller kommunalbestyrelsen et konjunkturpant i boligen svarende til forskellen mellem købesummen, jf. § 8, stk. 2 og markedsvurderingen, jf. § 7, stk. 3.*

Stk. 2. Pantet har prioritet efter Landsstyrets eller kommunalbestyrelsens lån, jf. § 9, stk. 1. Stk. 3. Konjunkturpantet, jf. stk. 1, nedskives over 10 år med 1/10 hvert år. Nedskrivningen foretages på dagen for købsaftalens underskrift.

Stk. 4. Konjunkturpantet forfalder til betaling ved ejerskifte, og ved afståelse i forbindelse med skiftebehandling, bortset fra ejerskifte ved arv....”

Det følger blandt andet af bemærkningerne til § 11, at *”Bestemmelsen skal forebygge spekulation på steder, hvor f.eks. boligmangel kan medføre en højere pris i offentligt salg, men hvor lejeren kan købe boligen til den lavere teknisk-økonomiske vurdering. Bestemmelsen indebærer, at såfremt markedsvurderingen er mere end 5% højere end den teknisk-økonomiske værdi, skal køberen give Landsstyret eller en kommunalbestyrelse et konjunkturpant på forskellen.*

Såfremt en boligs markedsværdi er betydeligt højere end boligens genopførelsespris, og boligen tilbydes lejerne til denne betydeligt højere pris, kan det frygtes, at kun de færreste lejere har økonomi til at købe deres bolig. Eftersom de fleste lejere har behov for tag over hovedet, vil en eventuel gevinst, der hidrører fra konjunkturpantet, først kunne realiseres ved et salg....”

Landsstyret kan fastsætte særlige regler om eftergivelse af konjunkturpantet, jf. forordningens § 11, stk. 5.

Landsstyret har ikke fastsat sådanne regler.

Om baggrunden for og formålet med indførelsen af lejer til ejer forordningen fremgår det af de almindelige bemærkninger til forordningen (de efter Nuna Advokaters vurdering særlig relevante afsnit er fremhævet med fed skrift):

” Forslag til landstingsforordning om omdannelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger sker som et led i de igangværende bestræbelser på at øge forsyningen af privatejede boliger. Forordningsforslaget fremsættes for at imødekomme kommunernes ønske om salg af deres udlejningsboliger i forbindelse med projektet "Lejer til ejer" samt borgernes ønske om at købe deres nuværende lejerbolig som ejerbolig.

Forordningsforslaget forudsætter, at interessen for projekt "Lejer til ejer" enten skal komme fra en kommunalbestyrelse, der ønsker at sælge sine boliger, eller fra beboerne i de offentligt ejede udlejningsboliger. Endvidere forudsætter forslaget, at en kommunalbestyrelse kan sælge udlejningsboligerne i en ejendom successivt, dvs. efter salamimetoden, bolig for bolig. Hvor det på den anden side er lejerne, der ønsker at overtage deres boliger, skal der være et flertal af lejere i de enkelte ejendomme, der er interesserede i at købe deres boliger, for at en ejendom som en helhed kan omdannes.

Det er en ret bekostelig affære at opdele og omdanne en offentlig udlejningsejendom til ejerboliger, hvorfor initiativet enten skal komme fra kommunalbestyrelsen, der i første omgang afholder omkostninger hertil, eller fra flertallet af lejerne, idet det derved signaleres, at omkostningerne kan dækkes ind ved efterfølgende salg af boligerne.

Flere af forordningsforslaget bestemmelser er særligt udarbejdet med henblik på, at en kommune nøje bør overveje, hvorvidt den vil løbe den økonomiske risiko og det administrative besvær, der er forbundet med at foretage et punktvist salg af boliger eller foretage salget efter salamimetoden.

Det er Landsstyrets vurdering, at en kommune almindeligvis ikke bør omdanne en ejendom medmindre mindst halvdelen af lejerne har vist en tilstrækkelig interesse i at overtage deres boliger. I modsat fald vil en omdannet ejendom bestå af et mindretal af ejerlejligheder og et flertal af offentlige lejerboliger.

En ejendom skal overdrages som helhed, således der etableres ejerforening for selve ejendommen og aftaler omkring ejendommens brug og ansvar for fælles forsyningsanlæg og ledninger i terræn. Det er generelt ikke hensigtsmæssigt med blandede ejerforhold i en ejendom, idet de, der er ejere, og de, der er lejere, kan have så forskellige økonomiske, driftsmæssige og vedligeholdelsesmæssige interesser i ejendommen, at det skaber konflikter.

Derfor skal boligens hidtidige ejer, enten Hjemmestyret eller en kommunalbestyrelse, fortsat være offentlig udlejer i de boliger, der fortsat bebos af lejere, og lejerne skal fortsat betale husleje efter de regler, der til enhver tid gælder for beregning af husleje i Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger.

Forinden en ejendom kan købes af lejerne, skal ejeren, dvs. Hjemmestyret eller en kommunalbestyrelse, sørge for, at ejendommen bliver opdelt og opmålt af landinspektør, såvel de enkelte boliger i ejendommen, som ejendommens eventuelle fællesarealer, så de enkelte boligers andel af ejendommens samlede købesum kan beregnes.

På dette tidspunkt ændrer boligerne karakter fra at være offentligt ejede udlejningsboliger til at blive offentligt ejede ejerboliger, der indtil førstkommende ledighed fortsat anvendes som udlejningsbolig, hvorefter de skal sælges i fri handel. Lejere af disse boliger, der ikke straks sælges, er fortsat omfattet af Landstingsforordning om leje af boliger.

Endvidere skal der i de enkelte ejendomme eller boligenheder etableres ejerforeninger, og oprettes vedtægter for ejerforeningen og dens virke, så vedtægterne kan registreres på såvel hovedejendommens som de respektive boligers blade i Landsretten. I vedtægterne fastlægges tillige med hvilken andel, de enkelte ejere skal bidrage indbyrdes til driften m.v. af såvel hovedejendommen som fællesarealerne.

I vedtægterne fastlægges der regler for såvel den enkelte ejers som ejerforeningens rettigheder, forpligtelser samt råderet over boligerne og fællesarealerne, herunder vedrørende ejendommens og boligernes fælles og individuelle installationer, varme anlæg og varmeforsyning, fællesarealer m.v.

Herudover må ejerne sørge for at udfærdige salgsprospekter på de enkelte boliger bilagt alle relevante og nødvendige oplysninger om ejendommen, såvel af teknisk som af økonomisk karakter, så en lejer fuldt ud kan overskue og vurdere et køb og konsekvenserne heraf.

Forordningsforslaget har været sendt til høring hos A/S Boligselskabet INI, KANUKOKA, S.I.K., G.A., Grønlandsbanken A/S, Sparbank Vest, Nuup Kommunua, Økonomidirektoratet og Administrationsdirektoratet. Forslaget er tilrettet under skyldig hensyntagen til de indkomne høringssvar.

Landstingets Lovtekniske Funktion har gennemgået nærværende forordningsforslag og afgivet et notat herom. De tekniske bemærkninger fra Landstingets Lovtekniske Funktion er indarbejdet i forslaget, mens overvejelser af mere politisk karakter alene er taget til efterretning.

Administrative konsekvenser af forordningsforslaget

Forordningsforslaget indebærer en teknisk- økonomisk gennemgang af samtlige de ejendomme og boliger, der er omfattet af en omdannelse. Det kan forventes, at en sag kan vare fra ½ til 1½ år, afhængig af den arbejdsbyrde, der ligger i særligt den tekniske undersøgelse og beskrivelse af de enkelte ejendomme, og de oplysninger der i øvrigt skal indhentes.

I de tilfælde, hvor en kommunalbestyrelse sælger offentlige udlejningsboliger, vil ejendommen og derved de enkelte boliger være medlem af en fælles ejerforening. Såfremt salget sker efter salamimetoden vil de boliger, der fortsat bebos af en lejer, tillige driftsmæssigt tilhøre den boligafdeling, hvori ejendommen er beliggende. En lejers husleje beregnes og fastsættes ud fra denne boligafdelings omkostninger til drift og vedligeholdelse. Der er således ikke nødvendigvis overensstemmelse mellem den omkostning, ejerne (kommunalbestyrelsen) har til ejerforeningen, og den omkostning lejeren betaler over huslejen.

I de tilfælde, hvor ¾ af lejerne i en ejendom ejet af Hjemmestyret ønsker at købe deres lejeboliger som ejerboliger, og de resterende ¼ ønsker at forblive som lejer, vil dobbelt-foreningsproblemet ligeledes opstå. De resterende lejere bevarer fortsat deres rettigheder, de er fortsat omfattet af Landstingsforordning om leje af boliger, og Hjemmestyret må anmode A/S Boligselskabet INI om at administrere disse lejemål. Eventuelle ekstraomkostninger ved administration af blandede ejendomme er lejerne uvedkommende, og skal afholdes af boligernes ejer.

Hvis en kommunalbestyrelse omdanner en udlejningsejendom til ejerboliger, må det forventes, at ikke alle de nuværende lejere bliver ejere. Disse lejere bliver således boende med kommunalbestyrelsen som udlejer. Den offentlige boligafdeling bliver gradvis mindre, efterhånden som de enkelte udlejningsboliger bliver ledige og derefter solgt offentlig for højeste bud.

Det må dog forventes, at denne overgangsperiode kan vare mange år, og blive besværlig såvel administrativt som økonomisk. Landsstyreområdet for Boliger og Infrastruktur har generelt frarådet brugen af salamimetoden og anbefalet metoden, hvor mindst ¾ af lejerne i en konkret ejendom har forpligtet sig, før omdannelsen kan ske. Nuup Kommunea har imidlertid været stærk fortalende for salamimetoden, ligesom KANUKOKA har tilsluttet sig denne fremgangsmåde.

Økonomiske konsekvenser af forordningsforslaget

På baggrund af estimater fra Landsstyreområdet for Boliger og Infrastruktur og de finansielle institutioner forventes det, at det i de første 5 år på landsplan er muligt at sælge ca. 375 boliger (30.000 m²), omfattende såvel enfamilie og dobbelthuse, rækkehuse samt mindre eta-

geejendomme. Aktiviteten vil dog være afhængig af den konkrete interesse, muligheden for ekstern finansiering og den generelle økonomiske politik.

Under forudsætning af, at den gennemsnitlige købspris pr. m² bliver på ca. 13.000 kr. vil forordningsforslaget kunne medføre en samlet købspris på ca. 390 mio. kr. Af dette beløb vil 60% eller 234 mio. kr. modtages i form af købernes her og nu betaling. De resterende 40% eller 156 mio. kr. finansieres af sælgerne i form af stående lån, der først skal afdrages efter 15 år.

Antaget at den årlige inflationsrate er på 2% vil det betyde, at de 156 mio. kr., der henstår uforrentet i 15 år, svarer til et her og nu tilskud på ca. 10,5% af købsprisen.

Antaget at opførelsesomkostning pr. m² for de 30.000 m² i gennemsnit har været 11.500 kr., dvs. 345 mio. kr., vil ejerne årligt miste 1,5% i kapitalafkast, svarende til ca. 5,2 mio. kr.

Afsluttende bemærkninger og overvejelser

Landsstyreområdet for Boliger og Infrastruktur har haft mange overvejelser omkring kommunalbestyrelsers mulighed for at sælge deres udlejningsboliger til lejerne efter salamimetoden. Landsstyreområdet har fundet, at det ville være mere betryggende, såfremt interessen for overtagelse af boligerne var et resultat af lejernes selvstændige overvejelser og initiativer.

Afdelingsbestyrelsen i Nuup Kommuneas udlejningsboliger i Fiskerbyen foretog i november måned 2001 en undersøgelse blandt sine 80 medlemmer om beboernes interesse for at overtage deres boliger. Resultatet var, at af 80 adspurgte svarede 34. Heraf var 27 interesserede og 7 var ikke interesserede. 46 lejere svarede ikke. Afdelingsbestyrelsen har fortolket undersøgelsen således, at beboerne ikke var interesserede, når flertallet ikke engang har reageret.

Udarbejdelse af forslag til landstingsforordningen har givet anledning til en række overvejelser, f.eks. følgende:

Hvem er målgruppen?

Er det alle lejere, eller vil der automatisk ske en social eller økonomisk favorisering af bestemte befolkningsgrupper, der har høje indkomster og derved også muligheden for opsparing og investering i fast ejendom?

Hvem vil købe sin lejlighed?

Landsstyreområdet for Boliger og Infrastruktur har konkret opfordret Nuup Kommunua, til at lave en undersøgelse blandt sine lejere, om lejernes interessere i at købe deres nuværende bolig og på hvilke vilkår set i forhold til de enkelte lejerens økonomiske formåen. Undersøgelsen er ikke gennemført.

Hvilke behov skal opfyldes?

Er det lejerens behov for tag over hovedet, eller deres behov for opsparing? Eller er det en boligejers behov for spekulation eller fremskaffelse af kapital.

Hvorledes skal prisen fastsættes?

Skal en bolig sælges for hvad den er værd, altså den teknisk- økonomiske værdi, eller for hvad ejeren kan få for den, dvs. markedsprisen. Det offentlige skal være opmærksom på, at sælges boligerne til markedsprisen, som formentlig er noget højere, end hvad de er værd, så har det offentlige scoret gevinst på en boligmangel, som det offentlige selv har været med til at skabe.

Hvad med lejerens boligøkonomi?

I betragtning af, at 60% af salgsprisen skal finansieres ved et 15 årigt bank/kreditforeningslån, vil en bolig på omkring 80 m² til 1 mio. kr. koste ca. 4.200 kr. i nettoydelse om måneden det første år. Hertil kommer udgifter til ejerforening og drift på anslået 1.100 kr. månedligt. Altså i alt ca. 5.300 kr. om måneden for en 80 m² bolig.

Hvad med boligsikring?

Boligsikring ydes kun til lejere og ikke til ejere. Dvs. at nuværende lejere, der modtager boligsikring, vil miste denne, hvis de køber deres bolig. Hvis indkomsten går ned, og der ikke er råd til terminerne, vil man risikere, at boligen må tvangssælges, og ejeren sidder tilbage uden bolig og med en udækket restgæld."

3.3. Boligforordningen

Det bemærkes, at den gældende boligforordning trådte i kraft den 1. juli 2005, det vil sige på et tidspunktet efter indførelsen af lejer til ejer ordningen. Henset til, at det fremgår af de almindelige bemærkninger til den gældende boligforordning, at der med forordningen blandt andet (alene) var tale om præcisering af de gældende regler for anvisning af boliger til ansatte

med ret til anvist bolig, lægger Nuna Advokater i det følgende til grund, at der i den periode, lejer til ejer ordningen har været gældende, er blevet administreret efter samme retningslinjer i relation til anvisning af boliger til Hjemmestyrets chefer og landsstyremedlemmer.

Det følger af boligforordningens § 5, stk. 3, at Hjemmestyret eller en kommune kan reservere boliger til bestemte formål, herunder øremærke boliger til bestemte stillinger. Det fremgår blandt andet af bemærkningerne til § 5, stk. 3, at *"Hjemmestyret eller en kommune kan reservere en eller flere boliger fra udlejningsboligmassen med henblik på at anvende disse til særlige formål, f.eks. øremærkede boliger og chefboliger"*.

Om boliger til Hjemmestyrets landsstyremedlemmer og chefer følger det af forordningens §§ 13-16:

"§ 13. Hjemmestyrets boliger, der anvises til ansatte med ret til anvist bolig, er opdelt i 4 kategorier og anvises i følgende rækkefølge:

- 1) boliger til Landsstyremedlemmer og direktører for de enkelte Landsstyreområder, jf. § 14,*
- 2) boliger til afdelingschefer og tilsvarende i Hjemmestyrets centraladministration, der aflønnes efter lønramme 37 eller højere, jf. § 15,*
- 3) boliger til kontorchefer i Hjemmestyrets centraladministration, der aflønnes efter lønramme 36 eller højere, jf. § 16,*
- 4) boliger til øvrigt personale i Hjemmestyrets centraladministration, underliggende institutioner og virksomheder samt øvrige institutioner, virksomheder og de Hjemmestyreejede aktieselskaber med ret til anvist bolig, jf. § 17.*

Stk. 2. Landsstyret kan fastsætte regler om anvisning af boliger til de i §§ 16 og 17 nævnte personer.

§ 14. Til anvisning af boliger til Landsstyremedlemmer og direktører for de enkelte Landsstyreområder reserverer Hjemmestyret en række boliger, der benævnes henholdsvis Landsstyremedlems- og direktørboliger.

Stk. 2. Landsstyremedlems- og direktørboliger, jf. stk. 1, skal fortrinsvis bestå af enfamilie- eller dobbelthuse.

Stk. 3. Ved anvisning af boliger til de i stk. 1 nævnte er der ikke krav om en bestemt husstandsstørrelse for de enkelte boliger.

Stk. 4. De i stk. 1 nævnte boliger indplaceres i en selvstændig boligafdeling, hvortil der kan ydes driftsstøtte eller tilskud for at dække de med driften forbundne særlige omkostninger.

§ 15. Til anvisning af boliger til afdelingschefer i Hjemmestyrets centraladministration, der aflønnes efter lønramme 37 eller højere, kan Hjemmestyret reservere en række boliger, der benævnes chefboliger.

Stk. 2. Chefboliger, jf. stk. 1, skal fortrinsvis bestå af lejligheder i række- eller kædehuse samt

enfamilie- eller dobbelthuse.

Stk. 3. Ved anvisning af chefboliger kan der anvises bolig med to rum mere end antallet af husstandsmedlemmer opgjort efter § 19.

§ 16. Boliger til kontorchefer i Hjemmestyrets centraladministration, der aflønnes efter lønramme 36 eller højere anvises forud for de i § 17 nævnte.”

Af bemærkningerne til disse bestemmelser fremgår det:

”Til § 13

Bestemmelsen angiver, i hvilken rækkefølge boliger til ansatte i Hjemmestyret med ret til anvist bolig skal anvises.

Hjemmestyrets personaleboliger er opdelt i 4 kategorier.

Det fremgår af bestemmelsen, at boliger til landsstyremedlemmer, direktører, afdelingschefer, kontorchefer og tilsvarende, anvises før boliger til øvrige ansatte ved Hjemmestyret. Det fremgår endvidere, at denne fortrinsret alene gælder chefer ansatte ved Hjemmestyrets centraladministration.

Boliger til øvrige ansatte omfatter personale ansat såvel i Hjemmestyrets centraladministration som underliggende institutioner og virksomheder samt øvrige institutioner, virksomheder og de Hjemmestyreejede aktieselskaber. Centraladministrationen omfatter de enkelte direktorater, mens underliggende institutioner og virksomheder samt øvrige institutioner, virksomheder og Hjemmestyreejede aktieselskaber f.eks. er Asiaq, Aja, Røde Kors Børnehjemmet og A/S Boligselskabet INI.

Til § 14

Hjemmestyret reserverer en pulje af boliger til anvisning til Landsstyremedlemmer og direktører for de enkelte Landsstyreområder. Der stilles ikke krav om nogen bestemt husstandsstørrelse for de enkelte boliger, som fortrinsvis skal bestå af enfamilie- og dobbelthuse. Boligerne indplaceres i en boligafdeling for sig, det vil sige, at samtlige boliger til Landsstyremedlemmer og direktører indgår i en fælles boligafdeling, da det ikke findes hensigtsmæssigt at lade dem indgå i andre boligafdelinger, primært bestående af flerfamiliehuse.

Til § 15

Hjemmestyret kan reservere en pulje af boliger til afdelingschefer og tilsvarende i centraladministrationen, der aflønnes efter lønramme 37 eller højere, men Hjemmestyret har ingen pligt hertil. Chefboliger kan bestå af lejligheder i række- eller kædehuse samt enfamilie- eller dobbelthuse. Der kan anvises bolig med to rum mere end antallet af husstandsmedlemmer, som opgøres efter reglerne i § 19.

Til § 16

Bestemmelsen angiver, at kontorchefer i Hjemmestyrets centraladministration, der aflønnes efter lønramme 36 eller højere anvises boliger forud for øvrigt personale i Hjemmestyret.”

Om opsigelse af lejemålet i forbindelse med ophør af et ansættelsesforhold, fremgår det af forordningens § 65:

"Lejemålet på en personalebolig ophører ved ansættelsesforholdets ophør og skal fraflyttes i forbindelse hermed. Den ansatte har pligt til at skriftligt at opsig boligen. Den ansatte hæfter for løbende ydelser, der knytter sig til lejemålet, indtil udløbet af sædvanligt opsigelsesvarsel, jf. dog § 70, stk. 3."

Og af bemærkningerne til § 65:

"Bestemmelsen indeholder en teknisk rettelse, så det nu med tydelighed fremgår, at et lejemål på en personalebolig ophører ved ansættelsesforholdets ophør.

Bestemmelsen fastslår, at lejeretten til en personalebolig ophører ved ansættelsesforholdets ophør og skal fraflyttes i forbindelse hermed.

Den ansatte har pligt til at opsig boligen, og den ansatte skal betale de løbende ydelser, der knytter sig til lejemålet, indtil lejemålet ophører med sædvanligt opsigelsesvarsel. Bestemmelsen er meget relevant, da der er adskillige eksempler på, at en lejer ikke har opsagt sin personalebolig i forbindelse med ansættelsesforholdet ophør, da lejereren har troet, at arbejdsgiveren havde pligten til at opsig boligen, da det i sin tid var arbejdsgiveren, der rekvirerede boligen til den ansatte.

Ophører ansættelsesforholdet f.eks. den 30. juni skal lejereren opsig lejemålet senest den 31. maj. Opsiges lejemålet først den 30. juni skal lejereren betale husleje m.v. til den 31. juli, men

den ansatte har ikke ret til at blive boende i personaleboligen i juli måned. Udlejer skal dog bestræbe sig på, at genudleje boligen i juli måned. Hvis det lykkes eller burde lykkes udlejer at genudleje boligen i juli, skal udlejers lejeindtægt ved genudlejning i juli fragå i udlejers krav mod lejeren.”

Opsigelse fra lejers side skal ske skriftligt med mindst 1 måneds varsel til udgangen af en måned, jf. forordningens § 70, stk. 2.

3.3. Budgetregulativet

Det følger af budgetregulativets pkt. 12.5 om afhændelse af fast ejendom tilhørende det offentlige, at ”I de tilfælde, hvor der ikke er anvendelse for ejendommen indenfor Hjemmestyret, kan ejendommen udbydes til salg. Ved afhændelse af fast ejendom skal det som hovedregel sikres, at Hjemmestyret opnår det bedst mulige provenu.” og videre, at ”I de tilfælde, hvor offentligt udbud ellers er foreskrevet, kan brugsretsindehaveren indstille salg af en ejendom til en konkret køber. Ligeledes kan brugsretsindehaveren indstille salg til en konkret køber, hvis det skønnes, at offentlige udbud ikke vil indbringe en acceptabel pris for ejendommen. Administrationsdirektoratet vil herefter forelægge sagen for den besluttende myndighed. I disse situationer skal der fastsættes en skønnet pris, der må antages at ligge så tæt på den markeds-mæssige værdi som muligt. I de tilfælde, hvor en ejendom ønskes overdraget vederlagsfrit eller til en reduceret pris, angives årsagen hertil. Ansøgninger herom kan kun imødekommes, hvis overdragelsen sker til en kommune, Staten eller en almennyttig institution.”

3.4. Sagsbehandlingsloven

Det følger af sagsbehandlingslovens § 1 og 2, at

”§ 1. Loven gælder for alle dele af den offentlige forvaltning under Grønlands hjemmestyre og kommunerne.

Stk. 2. Landsstyret kan fastsætte regler om, at loven helt eller delvist skal gælde for nærmere angivne selskaber, institutioner m.v., som ikke kan henregnes til den offentlige forvaltning.

Det gælder dog kun, hvis udgifterne ved deres virksomhed overvejende dækkes af Grønlands hjemmestyre eller en kommune, eller i det omfang de ved eller i henhold til lov har fået tillagt

beføjelse til at træffe afgørelser på hjemmestyrets eller en kommunes vegne. Landsstyret kan herunder fastsætte regler om opbevaring af dokumenter m.v. og om tavshedspligt.

§ 2. Loven gælder for behandlingen af sager, hvori der er eller vil blive truffet afgørelse af en forvaltningsmyndighed.

Stk. 2. Bestemmelserne i kapitel 2 om inhabilitet gælder også for behandlingen af sager om indgåelse af kontraktsforhold eller lignende privatretlige dispositioner.

Stk. 3. Bestemmelserne i kapitel 8 gælder for al virksomhed, der udøves indenfor den offentlige forvaltning.

Stk. 4. Landsstyret kan fastsætte regler om, at lovens bestemmelser i øvrigt helt eller delvis skal gælde for anden forvaltningsvirksomhed end nævnt i stk. 1."

Videre følger det af sagsbehandlingslovens § 3, at

”§ 3. Den, der virker indenfor den offentlige forvaltning, er inhabil i forhold til en bestemt sag, hvis

1) vedkommende selv har en særlig personlig eller økonomisk interesse i sagens udfald eller er eller tidligere i samme sag har været repræsentant for nogen, der har en sådan interesse,

2) vedkommendes ægtefælle, beslægtede eller besvogrede i op- eller nedstigende linie eller i sidelinien så nær som søskendebørn eller andre nærtstående har en særlig personlig eller økonomisk interesse i sagens udfald eller er repræsentant for nogen, der har en sådan interesse,

3) vedkommende deltager i ledelsen af eller i øvrigt har en nær tilknytning til et selskab, en forening eller en anden privat juridisk person, der har en særlig interesse i sagens udfald,

4) sagen vedrører klage over eller udøvelse af kontrol- eller tilsynsvirksomhed over for en anden offentlig myndighed, og vedkommende tidligere hos denne myndighed har medvirket ved den afgørelse eller ved gennemførelsen af de foranstaltninger, sagen angår, eller

5) der i øvrigt foreligger omstændigheder, som er egnede til at vække tvivl om vedkommendes upartiskhed.

Stk. 2. Inhabilitet foreligger dog ikke, hvis der som følge af interessens karakter eller styrke, sagens karakter eller den pågældendes funktioner i forbindelse med sagsbehandlingen ikke kan antages at være fare for, at afgørelsen i sagen vil kunne blive påvirket af uvedkommende hensyn.

Stk. 3. Den, der er inhabil i forhold til en sag, må ikke træffe afgørelse, deltage i afgørelsen, eller i øvrigt medvirke ved behandlingen af den pågældende sag.”

4. Vurdering

4.1. Fortolkning af forordningen om lejer til ejer

Nuna Advokater har fundet bestemte punkter relevante ved vurderingen af, om omdannelse og salg af boliger anvist af Hjemmestyret har været lovligt gennemført. Forinden disse punkter gennemgås et for et, vil Nuna Advokater i det følgende anlægge en generel fortolkning af forordningen om lejer til ejer med henblik på fastlæggelse af forordningens formål. Fortolkningen vil blandt andet danne grundlag for vurdering af, om den af Departementet for Infrastruktur og Miljø anvendte fortolkning fører til en praksis, der er overensstemmende med forordningens formål – og dermed, om omdannelse og salg af boliger anvist af Hjemmestyret har været lovligt gennemført. Der vil i de følgende afsnit blive henvist til fortolkningen i relevant omfang.

Det antages i den juridiske praksis og i den juridiske litteratur, at de vigtigste faktorer ved fastlæggelse af indholdet af et givent sæt regler er reglens ordlyd, forarbejderne, den hidtidige forståelse i praksis hos forvaltningen og prøvelsesmyndighederne, bestræbelserne på at koordinere reglen med andre dele af regelsystemet, konsekvenserne af fortolkningen samt betragtninger over formålet med reglen eller det regelsæt, den indgår i.

Den rente – og afdragsfrihed finansiering af køb under lejer til ejer ordningen hjemler mulighed for, udgør efter Nuna Advokaters vurdering, sammenlignet med en traditionel boligfinansiering, en økonomisk fordel for den nye ejer.

Denne opfattelse deles af Departementet for Infrastruktur og Miljø, jf. bilag 4, besvarelse af spørgsmål A-9, B-11 og C-13:

"Hvis det antages, at låntager i dag indsætter 55.000 kr. på en konto med en årlig forrentning på 4 %, der tilskrives årligt, vil beløbet vokse til 100.000 kr. i løbet af 15 år. Der kan derfor argumenteres for, at kursen på lånet er 55.

Som udgangspunkt vil rente- og afdragsfrihed for et lån i 15 år derfor være mere fordelagtigt for låntager end et realkreditlån eller banklån, der skal forrentes. I bund og grund er det et spørgsmål om, hvorvidt låntager har en likviditetsmæssig fordel ved rente- og afdragsfriheden, hvilket låntager alt andet lige har.

NUNA EQQARTUUSSISSUSERISUT

Ordningen kendes med en variation fra for eksempel Danmark, hvor låntagere kan opnå såkaldte "pauselån", hvor der ikke afdrages på lånet, men alene betales rente. Disse lån kan i princippet være op til 100 år. "

Departementet har videre oplyst, at alle salg efter forordningen er gennemført med 40% lån, jf. bilag 4, besvarelse af spørgsmål A-10.

Om det såkaldte konjunkturpant har Departementet oplyst, jf. sagens bilag 4, besvarelse af spørgsmål A-11, B-13 og C-15:

"Af de gennemførte 85 salg efter Forordningen opgjort pr. januar 2008, er der gennemført 58 salg med registreret konjunkturpant. Det vil sige, at markedsvurderingen i 58 tilfælde ud af 85, har ligget mere end 5 % højere end den teknisk – økonomiske vurdering.

**TØV= Teknisk – økonomisk vurdering*

**M.V.= Markedsvurdering*

**Konj.pant.= Konjunkturpant*

Kommune	B-nr.	TØV*	M.V.*	Købesum	Konj.pant*
<i>Qaqortoq</i>	<i>4</i>	<i>808.660,00</i>	<i>920.000,00</i>	<i>851.015,00</i>	<i>68.985,00</i>
<i>Qaqortoq</i>	<i>121 a</i>	<i>625.834,00</i>	<i>770.000,00</i>	<i>661.602,00</i>	<i>108.398,00</i>
<i>Qaqortoq</i>	<i>121 b</i>	<i>622.614,00</i>	<i>680.000,00</i>	<i>649.271,00</i>	<i>30.729,00</i>
<i>Qaqortoq</i>	<i>130</i>	<i>525.203,00</i>	<i>575.000,00</i>	<i>550.499,00</i>	<i>24.501,00</i>
<i>Qaqortoq</i>	<i>131</i>	<i>521.190,00</i>	<i>600.000,00</i>	<i>547.265,00</i>	<i>52.735,00</i>
<i>Qaqortoq</i>	<i>148 a</i>	<i>639.183,00</i>	<i>760.000,00</i>	<i>674.971,00</i>	<i>85.029,00</i>
<i>Qaqortoq</i>	<i>148 b</i>	<i>706.183,00</i>	<i>830.000,00</i>	<i>743.764,00</i>	<i>86.236,00</i>
<i>Qaqortoq</i>	<i>202</i>	<i>622.320,00</i>	<i>725.000,00</i>	<i>652.695,74</i>	<i>72.304,26</i>
<i>Qaqortoq</i>	<i>881</i>	<i>947.759,00</i>	<i>1.200.000,00</i>	<i>989.354,81</i>	<i>210.645,19</i>
<i>Narsaq</i>	<i>31</i>	<i>236.382,00</i>	<i>300.000,00</i>	<i>256.077,00</i>	<i>43.923,00</i>
<i>Nuuk</i>	<i>40</i>	<i>523.896,00</i>	<i>773.896,00</i>	<i>555.116,83</i>	<i>218.779,17</i>
<i>Nuuk</i>	<i>202</i>	<i>322.987,00</i>	<i>1.100.000,00</i>	<i>365.695,74</i>	<i>734.304,26</i>
<i>Nuuk</i>	<i>204</i>	<i>544.816,00</i>	<i>850.000,00</i>	<i>578.112,98</i>	<i>271.887,02</i>
<i>Nuuk</i>	<i>205</i>	<i>720.780,00</i>	<i>1.400.000,00</i>	<i>768.860,26</i>	<i>631.139,74</i>
<i>Nuuk</i>	<i>210</i>	<i>556.948,00</i>	<i>700.000,00</i>	<i>585.676,91</i>	<i>114.323,09</i>
<i>Nuuk</i>	<i>211</i>	<i>626.540,00</i>	<i>700.000,00</i>	<i>654.648,00</i>	<i>45.351,83</i>
<i>Nuuk</i>	<i>216</i>	<i>664.743,00</i>	<i>950.000,00</i>	<i>699.943,51</i>	<i>250.056,49</i>

NUNA EQQARTUUSSISSUSERISUT

Nuuk	217	732.536,00	1.500.000,00	783.647,00	716.353,00
Nuuk	219	751.188,00	1.050.000,00	790.041,17	311.076,83
Nuuk	221	757.906,00	1.400.000,00	805.655,10	594.344,90
Nuuk	222	663.049,00	825.000,00	694.548,07	130.451,93
Nuuk	249	412.779,00	1.175.000,00	456.916,75	718.083,25
Nuuk	271	678.522,00	1.500.000,00	729.952,43	770.047,57
Nuuk	272 a	645.182,00	750.000,00	674.610,51	75.389,49
Nuuk	296	616.442,00	1.900.000,00	680.319,13	1.219.680,87
Nuuk	318	687.927,00	710.096,00	638.651,02	71.444,98
Nuuk	371	687.927,00	837.927,00	719.588,51	118.338,49
Nuuk	424	502.988,00	1.100.000,00	544.091,18	55.908,82
Nuuk	833	464.912,00	1.150.000,00	509.328,05	640.671,95
Nuuk	1160	333.928,00	900.000,00	370.592,67	529.407,33
Nuuk	1175	624.798,00	2.000.000,00	681.663,03	1.318.336,97
Nuuk	1176	653.880,00	1.600.000,00	708.503,00	891.497,00
Nuuk	1215	535.626,00	1.385.000,00	586.397,42	798.602,58
Nuuk	1219	677.496,00	1.250.000,00	727.496,00	478.943,51
Nuuk	1284	1.003.153,00	2.300.000,00	1.075.473,74	1.224.526,26
Nuuk	1332	475.983,00	1.300.000,00	523.273,54	776.726,46
Nuuk	1383	497.663,00	900.000,00	532.867,00	367.133,00
Nuuk	1633	968.587,00	2.150.000,00	1.036.756,00	1.113.244,00
Nuuk	1795	822.174,00	2.000.000,00	887.189,30	1.112.810,70
Nuuk	1825 -6-b	709.177,00	1.200.000,00	751.414,27	396.079,29
Nuuk	1908	620.942,00	1.200.000,00	663.966,30	536.033,70
Nuuk	1910	733.161,00	1.375.000,00	780.388,00	594.612,00
Nuuk	1912	561.787,00	1.250.000,00	606.825,57	643.174,43
Nuuk	1913	622.880,00	1.300.000,00	668.860,00	631.140,00
Nuuk	1914	617.802,00	1.275.000,00	663.084,25	611.915,76
Nuuk	1915	665.572,00	1.300.000,00	711.171,46	588.828,54
Nuuk	1916	613.656,00	1.225.000,00	657.488,60	567.511,40
Nuuk	2137	724.727,00	1.525.000,00	776.488,00	748.511,40
Nuuk	2138	797.223,00	1.750.000,00	855.028,00	894.972,00
Nuuk	2218	752.380,00	1.400.000,00	800.178,39	599.821,61
Nuuk	2242	1.096.077,00	1.800.000,00	1.152.703,00	647.297,00
Maniitsoq	648	654.226,00	900.000,00	689.520,32	210.479,68
Maniitsoq	717	455.976,00	625.000,00	484.862,00	140.138,00
Sisimiut	142	526.134,00	700.000,00	555.138,00	144.862,00

NUNA EQQARTUUSSISSUSERISUT

Sisimiut	160 a	483.744,00	625.000,00	512.382,56	112.617,44
Ilulissat	559	222.069,00	525.000,00	250.068,38	274.931,62
Ilulissat	1013	639.102,00	900.000,00	674.531,22	225.468,78
Ilulissat	1090	599.018,00	800.000,00	631.831,52	117.754,00

Konjunkturpantet udgør efter Nuna Advokaters vurdering, sammenlignet med en traditionel boligfinansiering, en økonomisk fordel for den nye ejer.

Denne opfattelse deles af Departementet, jf. bilag 4, besvarelse af spørgsmål A-12, B-14 og C-16:

"Ja, konjunkturpantet udgør en fordel, idet der er tale om en henstand med betaling, som ydermere nedskrives over 10 år. Alternativet til konjunkturpantet vil være, at lejeren betaler salgsprisen (markedsvurdering tillagt købsomkostninger)."

Departementet har oplyst, at der ikke er eksempler på, at konjunkturpantet er blevet krævet indbetalt, jf. bilag 4, besvarelse af spørgsmål A-15, B-17 og C-19.

Lejer til ejer ordningen giver mulighed for at afhænde offentlige ejede aktiver til under markedsværdien. Dette er en fravigelse af den almindelig gældende hovedregel om, jf. budgetregulativets pkt. 12.5, at ved afhændelse af fast ejendom skal det som hovedregel sikres, at Hjemmestyret opnår det bedst mulige provenu.

Der er fortilfælde for, at det offentlige har afhændet fast ejendom til under markedsværdien, jf. det af Departementet oplyste – sagens bilag 4, besvarelse af spørgsmål A-20:

"Ja. Der er fortilfælde for, at Grønlands Hjemmestyre har afhændet fast ejendom til under markedsværdien. I henhold til tekstanmærkninger på de årlige finanslove, bemyndiges Landsstyret til at afgøre sager om afhændelse af aktiver, til en værdi under 5 mio. kr. Denne bemyndigelse omhandler afgørelser, hvor Landstinget ikke har taget aktiv stilling til sagen, enten i forbindelse med behandling af de årlige finanslove, tillægsbevillinger eller ved vedtagelse af forordninger. Eksempelvis giver Landstingsforordning nr. 5 af 21. maj 2002 om omdannelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger til ejerboliger, Landsstyret og kommunalbestyrelserne bemyndigelse til afhændelse af boliger, uanset værdi. Dette er ligeledes gældende for omdannelse af udlejningsboliger til andelsboliger, jf. Landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger."

Landsstyret har i henhold til Landstingslov nr. 8 af 29. oktober 1999, udstedt et cirkulære, kaldet Budgetregulativ 2002. I Budgetregulativ 2002, afsnit 12, fremgår retningslinier i forbindelse med afhændelse af Hjemmestyrets aktiver. Heraf fremgår, at Hjemmestyret kan afhænde aktiver vederlagsfrit eller til en reduceret pris, såfremt overdragelsen sker til en kommune, Staten eller en almennyttig institution. Således overdrages ofte aktivmasser vederlagsfrit.

Direktoratet har registeret Hjemmestyrets bygninger i en b-nr. oversigt. Heraf fremgår, at 2.178 bygninger er afhændet. Henset den tid der er til rådighed, har Direktoratet ikke mulighed for at oplyse detaljer om samtlige afhændelser, men hovedparten vedrører overdragelsen af bygninger til kommunerne i forbindelse med overdragelse af sagsområder, eksempelvis folkeskoleområdet, og som aportindskud i forbindelse med etablering af de Hjemmestyre ejede selskaber, eksempelvis Royal Greenland, Tele, KNI selskaberne og A/S Boligselskabet INI. Endvidere er en del bygninger afhændet i forbindelse med omstruktureringer, eksempelvis lukning af Sanaartortitsiviit og Amutsiviit. Endeligt afhænder Hjemmestyret også bygninger vederlagsfrit. Senest har Hjemmestyret således overdraget bygninger i den nedlagte bygd Al-luitsoq til Sulisartut Højskoliat, i forbindelse med et stort lærlingeprojekt indgået mellem Direktoratet for Kultur, Uddannelse, Forskning og Kirke, Sulisartut Højskoliat og BAT-kartallet i Danmark.

Yderligere afhænder Hjemmestyret tilbagetagne boligstøttehuse. Disse boliger bliver ikke registeret i Hjemmestyrets b-nr. register over aktiver, ejet af Grønlands Hjemmestyre. Området bliver administreret af A/S Boligselskabet INI på vegne af Hjemmestyret. Såfremt der lokalt er behov for offentlige udlejningsboliger, kan boligen afhændes vederlagsfrit til kommunerne, jf. § 38 i Landstingsforordning nr. 11 af 19. november 2007 om støtte til boligbyggeri, fælleshuse, byggesæt m.v.

Direktoratet er ikke bekendt med de kommunale regler for området. ”

Departementet tager ved besvarelsen af spørgsmålet ikke stilling til, om der efter Departementets opfattelse kan ske afhændelse af offentligt ejede aktiver til under markedsværdien til private.

Det fremgår imidlertid klart af budgetregulativets pkt. 12.5., at der kun kan ske vederlagsfri overdragelse eller overdragelse til en reduceret pris af de af Hjemmestyret ejede faste ejendomme, hvis overdragelsen sker til en kommune, Staten eller en almennyttig institution.

Hovedformålet med indførelsen af lejer til ejer ordningen var utvivlsomt at øge forsyningen af privatejede boliger. Det fremgår direkte af forordningens almindelige bemærkninger.

Samtidig ønskede man at modvirke den spekulation, der ville kunne opstå som følge af, at ordningen giver mulighed for at købe sin lejebolig til en – alt afhængig af udviklingen på boligmarkedet – favorabel pris; den teknisk-økonomiske vurdering – og med en favorabel finansiering; offentlig 40% finansiering der er rente – og afdragsfri og et konjunkturpant – såfremt boligens købesum er 5% lavere end boligens markedsvurdering - der nedskrives til kr. 0 over en 10-årig periode, jf. bemærkningerne til forordningens § 11. For at modvirke denne spekulation indførte man blandt andet den særlige regel om et konjunkturpant.

Man var klar over, at en boligs markedsværdi typisk ville være betydeligt højere end boligens genopførelsespris og frygtede, at såfremt boligen blive tilbudt lejere til denne pris, ville kun de færreste lejere have økonomi til at købe deres bolig, jf. bemærkningerne til forordningens § 11.

For at nå målet - øget forsyning af privatejede boliger – indsatte man i forordningen nogle mekanismer, som man vurderede som egnede til at animere lejere til at blive ejere. Disse mekanismer var salg til en favorabel pris og muligheden for en favorabel finansiering af købesummen. Med indførelse af disse mekanismer fraveg man hovedreglen om, at afhændelse af offentligt ejede aktiver til private kun kan ske til markedsværdien.

Der er efter Nuna Advokaters vurdering ingen tvivl om, at formålet med indførelsen af ordningen på ingen måde var at åbne en mulighed for økonomisk spekulation, ligesom formålet heller ikke var at favorisere befolkningsgrupper med høje indkomster – tværtimod – jf. blandt andet gengivelsen i forordningens almindelige bemærkninger om de overvejelser man gjorde sig under ”Hvem er målgruppen” i forbindelse med udarbejdelse af forslaget til forordningen om lejer til ejer.

Der er efter Nuna Advokaters vurdering ingen tvivl om, at hovedformålet med indførelsen af lejer til ejer ordningen var at give lejere, der ellers ikke ville have råd til at købe deres lejebolig, mulighed for at blive ejere. Samtidig ønskede man at modvirke, at ordningen gav mulighed for økonomisk berigelse.

4.2. Kun ske salg til personer, der i en periode forud for overdragelsestidspunktet har været lejer af den pågældende bolig

Henset til, at formålet med ordningen utvivlsomt er, at omdanne lejeboliger til ejerboliger, må det efter Nuna Advokaters vurdering stilles som en ufravigelig betingelse for omdannelse af boligen, at der kun sker salg til personer, der i en periode forud for overdragelsestidspunktet har været lejer af den pågældende bolig. Denne fortolkning støttes i øvrigt modsætningsvis af bestemmelsen i § 1, stk. 4, i forordningen om lejer til ejer, hvorefter en lejers rettigheder og forpligtelser ophører samtidig med ophøret af lejerens lejemål.

Departementet for Infrastruktur og Miljø har oplyst, jf. sagens bilag 4, besvarelse af spørgsmål A-1, B-1 og C-1 og sagens bilag 10, besvarelse af spørgsmål B-1, at Hjemmestyrets salg efter forordningen, både for så vidt angår lejeboliger, bortset fra personaleboliger, personaleboliger, bortset fra chefboliger og chefboliger, kun har omfattet lejere.

Departementet for Infrastruktur og Miljø har videre oplyst, jf. sagens bilag 4, besvarelse af spørgsmål A-3 og spørgsmål C-8 samt jf. sagens bilag 10, besvarelsen af spørgsmål B-6, at der ikke er sket salg af ubeboede lejeboliger under lejer til ejer ordningen.

Det må på den baggrund lægges til grund, at Hjemmestyret har administreret ordningen således, at der kun er sket salg til personer, der i en periode forud for overdragelsestidspunktet har været lejer af den pågældende bolig.

Det bemærkes, jf. det i notatet under pkt. 2 anførte, at det har ligget uden for Nuna Advokaters undersøgelse at efterprøve de oplysninger, der blandt andet er modtaget fra Departementet for Infrastruktur og Miljø.

Nuna Advokater har i overensstemmelse hermed lagt det af Departementet oplyste ubestridt til grund, herunder, at der kun er sket salg under ordningen til personer, der i en periode forud for overdragelsestidspunktet var lejer af den pågældende bolig, ligesom Nuna Advokater ubestridt har lagt til grund, at de lejere, der har omdannet deres lejebolig under ordningen, på omdannelsestidspunktet bestred en stilling, der gjorde dem – fortsat - anvisningsberettigede til den pågældende bolig. Måtte en lejer efter ansøgning have omdannet sin personalebolig på et tidspunkt, hvor pågældende ikke længere bestred en stilling, der berettigede til pågældende personalebolig, ville dette i givet fald være i strid med bestemmelsen i boligforordningens § 65, hvorefter lejeretten til en personalebolig ophører ved ansættelsesforholdets ophør og skal fraflyttes i forbindelse hermed.

4.3. Krav om opgørelse ved ejendomsmægler af lejeboligens værdi og forventede salgspris ved offentligt salg

Det følger af § 7, stk. 3, i forordningen om lejer til ejer, at ejendommens eller boligens værdi og forventede salgspris ved offentligt salg skal opgøres af en ejendomsmægler og indeholde forudsætningerne for opgørelse af henholdsvis værdien og salgsprisen.

Departementet for Infrastruktur og Miljø har oplyst, jf. sagens bilag 4, besvarelse af spørgsmål A-4 og spørgsmål C- 9 og jf. sagens bilag 10, besvarelse af spørgsmål B-7, at *"Vurderingen af boligens forventede markedspris foretages af en ejendomsmægler, jf. forordningens § 7, stk. 3. I forbindelse med vurderingen bliver der ikke foretaget fradrag for den omstændighed, at boligen på vurderingstidspunktet er beboet af en lejer."*

Det må på den baggrund lægges til grund, at Hjemmestyret har administreret ordningen således, at der er sket opgørelse ved ejendomsmægler af lejeboligens værdi og forventede salgspris ved offentligt salg.

4.4. Krav om foretagelse af ejendommens eller boligens teknisk-økonomiske vurdering

Det følger af forordningens § 8, stk. 2, at en ejendoms eller en boligs købesum omfatter ejendommens eller boligens teknisk-økonomiske vurdering tillagt samtlige udgifter i forbindelse med købet, herunder udgifter til landinspektør, ejendomsmægler, teknisk og økonomisk rådgivning, advokat, finansiel rådgiver og stempelafgifter.

Det følger af forordningens § 7, stk. 4, at Landsstyret fastsætter regler om, hvordan den teknisk-økonomiske vurdering skal foretages.

Sådanne regler er fastsat i bekendtgørelsen om teknisk-økonomisk vurdering.

Det fremgår af bekendtgørelsen, at en bygnings vurderingssum bestemmes som genanskaffelsesprisen, fratrukket fradrag for vedligeholdelse og afskrivninger.

Departementet for Infrastruktur og Miljø har oplyst, jf. sagens bilag 4, besvarelse af spørgsmål A5, samt jf. sagens bilag 10, besvarelse af spørgsmål B-8, at *"Den teknisk-økonomiske vurdering er foretaget af teknikere hos A/S Boligselskabet INI. Kriterierne for vurderingen tager udgangspunkt i bekendtgørelsen, hvis formål er at fremkomme med en vurderingssum, der fastsætter bygningens teoretiske materialeværdi ud fra boligens alder og fysiske tilstand. Den teoretiske materialeværdi bestemmes som boligens genanskaffelsespris, fratrukket fradrag for manglende vedligeholdelse og afskrivninger af materialerne."*

Det må på den baggrund lægges til grund, at Hjemmestyret har administreret ordningen således, at der i overensstemmelse med bekendtgørelsen om teknisk-økonomisk vurdering er foretaget opgørelse af ejendommens eller boligens teknisk-økonomiske vurdering.

4.5. Sket salg af ejendomme til en anden og lavere pris end den teknisk-økonomiske vurdering tillagt samtlige udgifter i forbindelse med købet?

Efter forordningens § 8, stk. 5, kan Landsstyret beslutte, at en ejendom kan sælges til en anden og lavere pris end den, der er fastsat i stk. 2, såfremt markedsf forholdene tilsiger dette.

Departementet for Infrastruktur og Miljø har oplyst følgende, jf. sagens bilag 4, besvarelse af spørgsmål A-8 for så vidt angår lejeboliger, bortset fra personaleboliger:

”Bestemmelsen betyder, at såfremt markedsvurderingen er lavere end den teknisk – økonomiske vurdering, fastsættes prisen efter markedsvurderingen tillagt købsomkostninger. Kriteriet for at købe boligen til en anden pris end den tekniske – økonomiske værdi er således baseret på, hvorvidt markedsvurderingen er lavere end den teknisk – økonomiske vurdering.

Eksempelvis er den teknisk – økonomiske vurdering af B-195 i Qaanaq på 504.327 kr., mens salgsprisen (markedsvurdering tillagt købsomkostninger) er fastsat til 76.098 kr.

Følgende salg (frem til januar 2008) er sket til markedsvurdering tillagt købsomkostninger, der er lavere end den teknisk – økonomiske vurdering:

Kommune	B-nr.	TØV*	MV*	Købesum
Nanortalik	107	446.765,00	150.000,00	166.496,00
Nanortalik	606	236.696,00	85.000,00	101.634,32
Qaqortoq	11	695.257,00	680.000,00	709.397,34
Qaqortoq	132	544.748,00	525.000,00	549.540,00
Narsaq	1	301.261,00	80.000,00	96.527,07
Narsaq	36	265.377,00	120.000,00	137.385,09
Narsaq	40	393.690,00	240.000,00	259.959,14
Narsaq	138	698.790,00	525.000,00	549.540,00
Paamiut	98	526.209,00	490.000,00	515.321,76
Paamiut	113	631.559,00	325.000,00	345.250,00

NUNA EQQARTUUSSISSUSERISUT

Paamiut	285	539.838,00	380.000,00	402.962,21
Paamiut	579	700.883,00	425.000,00	447.395,00
Nuuk	853	532.856,00	475.000,00	498.467,82
Sisimiut	15	494.219,00	400.000,00	423.391,22
Sisimiut	143	675.081,00	450.000,00	474.463,74
Sisimiut	166	613.782,00	450.000,00	474.463,74
Sisimiut	189	476.033,00	325.000,00	346.782,43
Sisimiut	729 a/b	764.418,00	650.000,00	677.222,00
Sisimiut	744	635.943,00	550.000,00	576.608,78
Qeqertarsuaq	77	631.504,00	60.000,00	76.098,06
Upernavik	193	624.664,00	450.000,00	474.463,74
Avanersuaq	116	841.503,00	75.000,00	91.419,82
Avanersuaq	172 A	510.968,00	40.000,00	55.669,05
Avanersuaq	195	504.327,00	60.000,00	76.098,00
Ammassalik	7 a/b	1.031.630,00	450.000,00	472.586,00
Ammassalik	25	814.952,00	512.000,00	534.729,32

*TØV= Teknisk – økonomisk vurdering

*MV= Markedsvurdering”

For så vidt angår chefboliger har Departementet for Infrastruktur og Miljø oplyst, jf. sagens bilag 4, besvarelse af spørgsmål C-12, at der ikke er sket salg af chefboliger efter forordningens § 8, stk. 5.

Det må på den baggrund lægges til grund, at Hjemmestyret har administreret ordningen således, at der kun er sket salg efter forordningens § 8, stk. 5, til en anden pris end den, der er fastsat i stk. 2, i det omfang markedsforholdene har tilsagt det.

4.6. Forbud mod salg af klassificerede egentlige tjenesteboliger

Det fremgår af § 1, stk. 1, nr. 1, i bekendtgørelsen om lejer til ejer, at klassificerede egentlige tjenesteboliger ikke er omfattet af forordningen om lejer til ejer.

Departementet for Infrastruktur og Miljø har oplyst, jf. bilag 4, besvarelse af spørgsmål B-19, at der ikke er sket salg af boliger under ordningen, der er anvist som klassificerede tjenesteboliger.

Det må på den baggrund lægges til grund, at Hjemmestyret har administreret ordningen således, at der ikke er sket salg af klassificerede egentlige tjenesteboliger.

4.7. Lejere af enfamiliehuse har ikke et retskrav på at købe deres lejebolig

Lejere af enfamiliehuse har ikke et retskrav på at købe deres lejebolig, jf. forordningens § 1, stk. 1, og bemærkningerne hertil. Dette er efter Nuna Advokaters vurdering i overensstemmelse med hovedformålet med forordningen; at give lejere, der ellers ikke ville have råd til at købe deres lejebolig mulighed for at blive ejere, idet det lægges til grund, at lejere af enfamiliehuse typisk vil høre til den befolkningsgruppe, der har høje indkomster og dermed har råd til at købe egen bolig - alt andet lige.

At have et "retskrav" betyder, at man - såfremt man opfylder de betingelser, der måtte være foreskrevet i reglen - da har et retlig krav på den fordring, der er foreskrevet i reglen.

At man ikke har et retskrav betyder omvendt, at man kun kan opnå den fordring, der måtte være foreskrevet i reglen, såfremt ansøgningen efter et af forvaltningen udøvet skøn findes at kunne imødekommes under behørig hensyntagen til den rette fortolkning af den givne regel.

Der gælder i forvaltningsretten et forbud mod at sætte skøn under regel. Hans Gammeltoft-Hansen m.fl. beskriver i deres "Forvaltningsret", 1994, side 246, forbuddet således:

"Interne regler, som (udtømmende) opregner de kriterier, der skal lægges til grund, kan have den konsekvens, at lovlige kriterier afskæres fra at blive taget i betragtning i det enkelte tilfælde. Anvendelse af sådanne hjemmelavede regler har mange fordele; det er lettere at træffe afgørelse på grundlag af regler end at skønne individuelt. Regler imødekommer behovet for forudsigelighed og giver dermed borgerne mulighed for at indrette sig, ligesom de mindsker risikoen for usaglig forskelsbehandling. Begrænsnings- og afskæringsregler kan imidlertid kollidere med det underliggende retsgrundlag. Hvis den upræcist beskrevne beføjelse må anses for overladt forvaltningen med henblik på, at der i hvert enkelt tilfælde skal foretages en individuel vurdering, kan der foreligge en normkonflikt. Om dette er tilfældet, beror i sidste ende på en fortolkning af henholdsvis hjemmelsgrundlaget og den interne regel. Hvis retsgrundlaget ikke giver holdepunkter for slutninger, må egentlige afskæringsregler og regler, der begrænser skønnet kraftigt, som udgangspunkt anses for ulovlige. Om en begrænsningsregel i øvrigt er lovlige, beror på reglens udformning og baggrund, behovet for standardisering af sagsbehandlingen på det pågældende område".

Forordningens § 1, stk. 1, indebærer, at lejere, bortset fra lejere i enfamiliehuse, har ret til at omdanne deres lejebolig til en ejerbolig, såfremt de i forordningen om lejer til ejer foreskrevne betingelser er opfyldt.

Lejere i enfamiliehuse har ikke ret til at omdanne deres lejebolig til en ejerbolig, og kan kun omdanne, såfremt ansøgningen under behørig hensyntagen til den rette fortolkning af forordningen, efter et konkret skøn findes at kunne imødekommes.

Det fremgår ikke af hverken forordningen eller bemærkningerne til forordningen, hvilke kriterier der skal lægges vægt på, når det skal afgøres, om en ansøgning om køb af enfamiliehus, kan imødekommes. Afgørelsen heraf må derfor blandt andet bero på en generel fortolkning af forordningen.

Departementet for Infrastruktur og Miljø har oplyst, at ved afgørelsen af, om en ansøgning om køb af et enfamiliehus kan imødekommes, havde Departementet i perioden fra 2002 til 2004 den praksis, at alene lejere, der havde beboet deres enfamiliehus i mindst 5 år, kunne opnå tilladelse til køb af deres bolig, og at *"I denne periode indgik tilknytningskravet på 5 år derfor som et kriterium. Bortset herfra indgik de sædvanlige kriterier i forbindelse med afgørelse om salg til lejer"*, jf. sagens bilag 4, besvarelse af spørgsmål A-2 og hvortil bemærkes, at Nuna Advokater har valgt – henset til Departementets svar på det supplerende spørgsmål A-1a., jf. sagens bilag 10 - at opfatte Departementets svar på spørgsmål C-6 således, at nævnte 5 års praksis også blev praktiseret for så vidt angår chefboliger.

Departementet for Infrastruktur og Miljø har supplerende oplyst, jf. sagens bilag 10, besvarelse af spørgsmål A-1a., at *"Med hjemmel i ovenstående bestemmelse (§ 1, stk. 1, 3. pkt. i forordningen om lejer til ejer) og for yderligere at sikre mod spekulation, vedtog Landsstyret den 29. august 2002 en administrationspraksis for lejere i enfamiliehuse, hvorefter alene lejere, der har beboet deres enfamiliehus i mindst 5 år, kan opnå tilladelse til køb. Landsstyret ophævede den administrative praksis den 12. marts 2004. Dette skete på baggrund af de hidtidige erfaringer. Landsstyret vurderede, at 5 års begrænsningen burde ophæves, idet det var Landsstyrets vurdering, at konjunkturpantet i sig selv er tilstrækkeligt værn mod spekulation. Det kan supplerende oplyses, at kommunerne ikke havde et tilsvarende krav om 5 års bopæl i kommunale boliger. Det var endvidere Landsstyrets vurdering, at 5 års reglen begrænsede flere potentielle lejere i at erhverve deres bolig som ejerbolig. Landsstyrets beslutninger blev offentliggjort efter de instrukser, der gælder for offentliggørelse af Landsstyrets beslutninger og fremgår dermed blandt andet på www.nanoq.gl. Se http://www.nanoq.gl/Groenlands_Landsstyret/Nyt_fra_Landsstyret/Aar_2002/August_2002/29*

[august_02.aspx](#)*

og

http://www.nanoq.gl/Groenlands_Landsstyre/Nyt_fra_Landsstyret/Aar_2004/Marts_2004/12_Marts_2004.aspx."

Nuna Advokater forstår Departementets besvarelse således, at i perioden fra den 29. august 2002 til den 12 marts 2004 administrerede Departementet således, at alene lejere, der havde beboet deres ejendom i mindst 5 år, kunne opnå tilladelse til køb. Nuna Advokater forstår videre Departementets besvarelse således, at dette 5-års kriterium var det eneste kriterium - udover de almindelige betingelser - Departementet lagde vægt på i nævnte periode, når det skulle afgøres, om en lejer i et enfamiliehus kunne opnå tilladelse til at købe sin bolig, og endelig således, at da nævnte praksis blev ophævet den 12. marts 2004, blev ansøgninger fra lejere i enfamiliehuse behandlet efter samme kriterier som lejere i alle andre typer lejeboliger - jf. det af Departementet anførte "*I denne periode indgik tilknytningskravet på 5 år derfor som et kriterium. Bortset herfra indgik de sædvanlige kriterier i forbindelse med afgørelse om salg til lejer*" – og dermed som om de havde et retskrav på at købe deres bolig.

Dette er i strid med forordningens § 1, stk. 1, der udtrykkeligt foreskriver, at lejere af enfamiliehuse ikke har retskrav på at købe deres bolig.

Det er videre i strid med det forvaltningsretlige forbud mod at sætte skøn under regel, idet Hjemmestyret ved alene at lægge vægt på dette 5-års kriterium derved indførte en administrativ afskæringsregel, der begrænsede skønnet så kraftigt med den konsekvens, at forordningens lovlige kriterier blev afskåret 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 behørigt 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.

Det fremgår af sagens bilag 13, besvarelse af spørgsmål C-21 a., at i de 11 tilfælde, hvor der er sket afhændelse af enfamiliehuse, var der i hvert fald i 5 tilfælde tale om, at markedsværdien lå endog meget langt over den teknisk-økonomiske vurdering.

Det er derfor Nuna Advokaters vurdering, at Hjemmestyret ikke har administreret ordningen lovligt, for det første ved i perioden fra den 1. juli 2002 til 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 forordningens § 1, stk. 1, hvoraf udtrykkeligt fremgår, at lejere i enfamiliehuse ikke har et retskrav på at købe deres bolig, og for det andet ved i perioden fra den 29. august 2002 og 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.

4.8. Forbud mod salg af boliger der anvendes som chefboliger

Boliger, der anvendes som chefboliger, er ikke omfattet af lejer til ejer forordningen, jf. § 1, stk. 1, nr. 3, i bekendtgørelsen om lejer til ejer.

Henset til, at bekendtgørelsen om lejer til ejer kun giver Landsstyret mulighed for at give dispensation for boliger som nævnt i § 1, stk. 1, nr. 5 – boliger, der er specielt opført eller indrettet til handicappede eller bevægelseshæmmede – er det Nuna Advokaters vurdering, at Landsstyret ikke i medfør af bekendtgørelsen har mulighed for at dispensere for boliger, der anvendes som chefboliger.

Boliger, der anvendes som chefboliger, kan med andre ord ikke omdannes til ejerboliger 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.

Departementet har oplyst, at der er sket salg af boliger, der er anvist som chefboliger. Departementet har oplyst, at disse boliger efter en konkret ansøgning er afklassificeret og afhændet efter forordningen om lejer til ejer, jf. bilag 4, besvarelse af spørgsmål C-2:

”I henhold til § 5, stk. 3 i Landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger (Lejeforordningen), kan Landsstyret eller kommunerne reservere boliger til bestemte formål, herunder øremærke boliger til bestemte stillinger.

Tidligere fik alle kontorchefer og afdelingschefer i centraladministrationen samt institutionsledere og ledere i de nettostyrede virksomheder stillet en chefbolig til rådighed i forbindelse med ansættelsen. Hjemmestyret afsatte ikke tilstrækkelig med renoveringsmidler til rådighed til denne boligpulje og vedligeholdelsesniveauet kunne ikke leve op til begrebet "chefbolig", idet mange boliger var i rigtig dårlig vedligeholdelsesstand.

Aflejeforordningen fremgår nu, at der er en særlig pulje boliger til Landsstyremedlemmer og direktører i centraladministration.

Desuden anvises afdelingschefer i centraladministrationen en bolig i den almindelige boligmasse, hvorfor Hjemmestyrets chefboligpulje gennem de seneste år er reduceret til ca. 25 boliger.

I gennem de sidste år, er der derfor sket en særlig vurdering af ledige enfamiliehuse og rækkehuse i Nuuk. Når en enfamiliebolig eller et rækkehus bliver meldt ledig, besigtiges boligen. Såfremt boligen er attraktiv og vedligeholdelsesniveauet er tilstrækkeligt, reserveres boligen som chefbolig.

Når der indkommer en ansøgning om køb af bolig fra en lejer i en bolig, der er anvist som chefbolig, besigtiges boligen ligeledes. Hvis boligen vurderes som vel vedligeholdt, gives der afslag på ansøgningen. Hvis boligens vedligeholdelsesniveau er for lavt og der ikke er afsat tilstrækkelige renoveringsmidler til istandsættelse, udtages boligen af chefboligpuljen og kan sælges efter lejer til ejer ordningen.

Chefboligpuljen evalueres løbende. Chefboligernes stand evalueres sammen med Hjemmestyrets behov for chefboliger. Især da lejeforordningen blev ændret, så nogle chefer mistede adgang til chefboligpuljen, reducerede man chefboligpuljen. Beslutningen om, hvilke boliger der indgår i chefboligpuljen træffes af administrationen efter fast praksis, der er videreført efter Hjemmestyrets overtagelse af boligområdet.

Endvidere har Landsstyret besluttet, at det skal tilsikres, at der altid skal være chefboligpulje nok til de ansatte."

Til Nuna Advokaters spørgsmål om, efter hvilke regler og efter hvilke kriterier Departementet træffer afgørelse om, hvorvidt en given bolig anvendes som chefbolig, har Departementet svaret, jf. sagens bilag 4, besvarelse af spørgsmål C-3:

"Hvorvidt boligen anvendes som chefbolig, afgøres af anvisningen, det vil sige det afhænger af, hvorvidt boligen er rekvireret og anvist som chefbolig. Der kan således være 2 fysisk ens boliger, hvor den ene bolig er anvist som almindelige lejebolig og hvor den anden bolig er anvist som chefbolig."

Om begrebet chefbolig har Departementet oplyst følgende, jf. bilag 4, besvarelse af spørgsmål C-4:

"Begrebet "chefbolig" i bekendtgørelsen omfatter boliger anvist som boliger til Landsstyremedlemmer, Direktører samt afdelingschefer i centraladministrationen. I Landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger (Lejeforordningen) blev behovet for antallet af chefboliger i form af enfamiliehuse mindsket betydeligt, idet det fremover kun var Landsstyremedlemmer og direktører i centraladministrationen, der havde krav på at få anvist en enfamiliebolig som chefbolig. Afdelingscheferne kunne frem til udgangen af 2006 blive anvist lejligheder i række- eller kædehuse samt enfamilie- eller dobbelthuse (se §§ 14 og 15 i Lejeforordningen). I 2006 blev Lejeforordningen ændret, således at en afdelingschef nu får anvist personaleboliger i den almindelige boligmasse, dog med 2 rum mere end husstandens størrelse. Dette er sket ud fra Landsstyrets og Landstingets ønske om at animere til en større grad af privat boligforsyning."

Til spørgsmålet, om de boliger, der er og har været klassificeret som chefboliger siden den 1. juli 2002, hvor forordningen trådte i kraft, er enfamiliehuse, har Departementet oplyst, jf. bilag 4, besvarelse af spørgsmål C-7:

"Der har i perioden været øremærket både enfamiliehuse, rækkehuse og lejligheder. Antallet af øremærkede boliger er dynamisk og afhænger af behovet. Således var der eksempelvis i 2000 øremærket 104 boliger som chefboliger, heraf 37, som var øremærket til chefbolig ved ledighed.

I 2003 er listen over øremærkede chefboliger reduceret til 39 boliger."

Endelig har Departementet til spørgsmålet om, efter hvilke regler og efter hvilke kriterier Departementet har truffet afgørelse om, hvem af Grønlands Hjemmestyres ansatte der har ret til en chefbolig, oplyst, jf. sagens bilag 4, besvarelse af spørgsmål C-5:

"Anvisningsreglerne for personaleboliger, herunder chefboliger, fremgår af Lejeforordningen (§§ 13 til 17). Direktoratet for Boliger og Infrastruktur træffer dermed ikke afgørelse om, hvem der er berettiget til en chefbolig."

Til det supplerede spørgsmål, jf. sagens bilag 7, spørgsmål C-2a.:

"2 a. (Supplerende spørgsmål til spørgsmål 2). Direktoratet for Boliger og Infrastruktur har oplyst, at "Når der indkommer en ansøgning om køb af bolig fra en lejer i en bolig, der er anvist som chefbolig, besigtiges boligen ligeledes. Hvis boligen vurderes som vel vedligeholdt, gives der afslag på ansøgningen. Hvis boligens vedligeholdelsesniveau er for lavt og der ikke er afsat tilstrækkelige renoveringsmidler til istandsættelse, udtages boligen af chefboligpuljen og kan sælges efter lejer til ejer ordningen." Efter hvilke regler og efter hvilke kriterier udtages sådanne boliger af chefboligpuljen? Såfremt sådanne boliger således er udtaget af chefboligpuljen, er det da Direktoratets vurdering, at boligen ikke længere er omfattet af bestemmelsen i § 1, stk. 1, nr. 3, i Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 25 af 11. september 2002 om hvilke af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger, der ikke kan omdannes til ejerboliger? Besvarelsen bedes begrundet. Når sådanne boliger således er udtaget af chefboligpuljen, hvilken status har boligen da efter gældende boliglovgivning? Besvarelsen bedes begrundet. Er der efter den af Direktoratet skitserede fremgangsmåde sket udtagelse af boliger fra chefboligpuljen og herefter sket salg af boligen på anden vis end under lejer til ejer ordningen? – eller er den af Direktoratet skitserede fremgangsmåde kun blevet fulgt efter forudgående ansøgning fra lejeren om at købe sin bolig under lejer til ejer ordningen? Besvarelsen bedes i bekræftende fald angive, på hvilken baggrund der kun er sket besigtigelse af potentielt renoveringsmodne chefboliger, når Direktoratet har modtaget en ansøgning fra lejeren om at købe den pågældende bolig under lejer til ejer ordningen. Efter hvilke kriterier afgør Direktoratet, om en bolig anvendes som Hjemmestyrets chefbolig i Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 25 af 11. september 2002's forstand? Besvarelsen bedes begrundet."

har Departementet svaret således, jf. sagens bilag 10:

"Området er ikke reguleret ved formelle regler, men administreres efter en årelang tradition, der blev overtaget i forbindelse med overdragelse af boligområdet fra Staten i 1987. Herefter har området været reguleret ved instrukser fra Landsstyreformandens Departementschef (tidligere Administrerende Direktør) om konkrete anvisninger, reservation af boliger mv.

I forbindelse med Landsstyrets ophævelse af reglen om 5 års tilknytningskrav til boligen i forbindelse med køb i 2004, instruerede Landsstyret administrationen om at " det tilsikres, at der altid skal være chefboligpulje nok til de ansatte".

Departementet regulerer puljen løbende. I nogle tilfælde er boligen beboet af almindelige lejere, men er øremærket til at kunne anvendes som chefbolig ved ledighed. Boligen er dermed

ikke chefbolig, mens den er beboet af almindelige lejere, som derfor vil kunne ansøge om at erhverve boligen.

I modsætning hertil kan ses en chefbolig, som aføremærkes. Boligens status som chefbolig ophører samtidig med beslutningen og boligen vil derfor ikke længere være omfattet af Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 25 af 11. september 2002.

Dette gælder uanset om boligen er beboet af almindelige lejere eller en lejer, der har fået boligen anvist som chefbolig.

Ved anførelsen af "boliglovgivning" har Departementet lagt til grund, at der menes Landstingsforordning om leje af boliger. Den væsentligste ændring er, at boligen er omfattet af en anden kategori jf. §§ 13, 14 og 15 i forordningen.

Som tidligere anført, kan Departementet ikke udelukke, at der sket offentligt salg af ledige boliger, der tidligere har været reserveret som chefboliger.

Departementet kan bekræfte, at samtlige afhændelser efter lejer til ejerordningen er sket efter forudgående ansøgning fra lejeren. Departementet kan ligeledes bekræfte, at chefboligpuljen har en dynamisk størrelse og Departementet egenhændigt eller efter anvisning fra Landsstyreformandens Departementschef (tidligere Administrerende Direktør), løbende justerer puljen ved udtagelse henholdsvis indsættelse af boliger, uden at spørgsmålet forelægges for den nuværende lejer. Departementet har således både i boligernes tomgangsperiode besigtiget boligerne ligesom boliger besigtiges på foranledning af lejeren.

Kriterierne for at være chefbolig, er dynamiske. For eksempel kunne en kontorchef for få år tilbage tildeles et attraktivt beliggende hus i modsætning til i dag, hvor kontorchefer tildeles en lejlighed i flerfamiliehuse. Tidligere kunne kontorchefer ligeledes anvises en bolig med 2 rum mere, end antallet af husstandens størrelse. Dette er ikke tilfældet i dag, hvor kontorchefer anvises en bolig med 1 rum mere, end antallet af husstandens størrelse. Tilsvarende indskrænkninger er sket for afdelingschefer samt samtlige chefer uden for centraladministrationen.

Eftersom behovet for chefboliger er indskrænket, er kravene til boligens stand, størrelse og udstyr steget. Chefboligpuljen består nu af ca. 25 boliger, der anvises til Landsstyremedlemmer, departementschefer og direktører i centraladministrationen.

Denne udvikling efterlod Departementet i den situation, at behovet for chefboliger er reduceret væsentligt på ganske få år og dermed er puljens størrelse faldet fra 104 til ca. 25 boliger.

Departementet står over for den opgave at mange af disse boliger skal reoveres eller der skal foretages omfattende reinvesteringer, hvis boligen skal bibeholde deres status som chefboliger. Dette er en af baggrundene for at ændre boligernes status og derved også en prioritering af reoveringsmidler.”

Det er Nuna Advokaters vurdering, at der i strid med § 1, stk. 1, nr. 3, i bekendtgørelsen om lejer til ejer er sket salg af boliger, der anvendes som chefboliger.

Der er selvfølgelig ikke – blot der til enhver tid er en tilstrækkelig boligpulje til de landsstyremedlemmer og de af Hjemmestyrets chefer, der har i medfør af boligforordningens §§ 13-16 har ret til at få anvist en personalebolig i form af et enfamiliehus - noget forkert i, at der sker afklassificering af boliger, der anvendes som chefboliger. Men i det omfang boligen er rekvireret og anvist som chefbolig på det tidspunkt, hvor lejereren indgiver ansøgning om køb af boligen, da anvendes boligen som en chefbolig i bekendtgørelsens forstand, og der kan følgelig ikke ske afhændelse af boligen under lejer til ejer ordningen.

Når en chefbolig bliver meldt ledig – det vil sige når lejereren ikke længere bebor ejendommen – bør der foretages en besigtigelse af ejendommen. Hvis ejendommen er attraktiv og vedligeholdelsesniveauet er tilstrækkeligt, bør boligen – fortsat – reserveres som chefbolig. Dette er i overensstemmelse med det overordnede formål med at sikre, at der til enhver tid er en chefboligpulje. Hvis boligens vedligeholdelsesniveau er for lavt, og der ikke er afsat tilstrækkelige reoveringsmidler til istandsættelse, bør Hjemmestyret overveje – igen under forudsætning af, at chefboligpuljen til enhver tid er tilstrækkelig – om boligen skal afhændes. Denne afhændelse skal foregå således, at Hjemmestyret sikres det højest mulige provenu ved afhændelsen, jf. budgetregulativets pkt. 12.5. Det højest mulige provenu sikres ikke ved afhændelse af boligen under lejer til ejer ordningen. Boligens pris/købesum ved afhændelse af boligen under lejer til ejer ordningen er jo boligens teknisk-økonomiske vurdering tillagt samtlige udgifter i forbindelse med købet – det vil sige hvad boligen som sådan er værd i bygningsmaterialer m.v. – men jo ikke hvad boligen reelt kan sælges til – det vil sige markedsvurderingen.

Idet det forudsættes, at et landsstyremedlem eller en chef ansat i Hjemmestyret for så vidt ikke har ret til at få anvist en bestemt bolig – men ”blot” en chefbolig – burde ovenstående fremgangsmåde tillige have været fulgt, da de enkelte ansøgninger fra lejerne i chefboligerne indgik til Hjemmestyret, og således, at hvis den enkelte boligs vedligeholdelsesniveau var lavt, og der ikke var afsat tilstrækkelige reoveringsmidler til istandsættelse, da fik den på-

gældende chef anvist en anden personalebolig - og den renoveringsmodne bolig kunne da afhændes i fri handel.

Efter konkret ansøgning fra lejere, der har fået anvist deres bolig som chefbolig, er 11 boliger efter det af Departementet oplyste afklassificeret som chefbolig og afhændet efter forordningen om lejer til ejer, jf. bilag 7, besvarelse af spørgsmål C-21 og bilag 13, berigtigelse til svaret på spørgsmål C-21a.:

„

<i>Kommune</i>	<i>B-nr.</i>	<i>Ansøgere</i>	<i>Indflyttet</i>	<i>Overdraget</i>
Nuuk	211	Person C	22.12.01	01.01.05
Nuuk	219	Person D og DD	01.01.03	01.05.06
Nuuk	249	Person E og EE	01.01.06	01.03.06
Nuuk	271	Person B og BB	15.06.05	01.06.06
Nuuk	296	Person F	09.09.88	01.05.06
Nuuk	1175	Person G og GG	01.05.04	01.11.06
Nuuk	1284	Person H og HH	01.10.02	01.12.04
Nuuk	1383	Person I og II	15.01.93	01.02.04
Nuuk	1633	Person J og JJ	19.08.98	01.03.04
Nuuk	1795	Person K	01.10.05	01.12.06
Nuuk	1915	Person A og AA	01.05.04	01.11.04

Alle 11 ovennævnte boliger er enfamilieboliger.”

Hvis man sammenholder denne oversigt med oversigten over samtlige afhændede boliger under lejer til ejer ordningen, jf. bilaget medtaget under bilag 4, var der for disse boliger tale om følgende teknisk-økonomiske vurdering, markedsvurdering henholdsvis konjunkturpant:

Nuuk	211	TØV: 626.540,00 – MV: 700.000,00	KP: 45.351,83
Nuuk	219	TØV: 751.188,00 – MV: 1.050.000,00	KP: 311.076,83
Nuuk	249	TØV: 412.779,00 – MV: 1.175.000,00	KP: 718.083,25
Nuuk	271	TØV: 678.522,00 – MV: 1.500.000,00	KP: 770.047,57
Nuuk	296	TØV: 616.442,00 – MV: 1.900.000,00	KP: 1.219.680,87
Nuuk	1175	TØV: 624.798,00 – MV: 2.000.000,00	KP: 1.318.336,97
Nuuk	1284	TØV: 1.003.153,00 – MV: 2.300.000,00	KP: 1.224.526,26
Nuuk	1383	TØV: 497.663,00 – MV: 900.000,00	KP: 367.133,00
Nuuk	1633	TØV: 968.587,00 – MV: 2.150.000,00	KP: 1.113.244,00

Nuuk	1795	TØV: 822.174,00 – MV: 2.000.000,00	KP: 1.112.810,70
Nuuk	1915	TØV: 665.572,00 – MV: 1.300.000,00	KP: 588.828,54

I 5 tilfælde af disse afhændelser var der således tale om, at der er blevet udstedt et konjunkturpant på mere end en million kroner. Til sammenligning kan det konstateres, jf. igen bilaget under bilag 4, at der kun er blevet registreret konjunkturpant på mere end million kroner ved overdragelse af chefboliger. Under ingen af de andre ”almindelige” omdannelser er der blevet registreret så store konjunkturpant. Var disse boliger blevet solgt til markedsværdien i almindelig fri handel – i overensstemmelse med budgetregulativets pkt. 12.5 - kunne de utvivlsomt have indbragt en ikke ubetydelig sum penge til de offentlige kasser.

Det må lægges til grund, at Hjemmestyret 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 gennemførelse af salg efter lejer til ejer ordningen - kræver efter Nuna Advokaters vurdering klar lovhjælp, særligt når henses til, at forordningen udtrykkeligt anfører, at lejere af enfamiliehuse ikke har retskrav på at købe deres bolig under lejer til ejer ordningen, idet bemærkes, at alle de 11 boliger var enfamiliehuse.

Den almindelige forvaltningsretlige regel (jf. for eksempel Hans Gammeltoft-Hansen, ”Forvaltningsret”, 1994, side 230) 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. Ved de konkrete omdannelser var der netop tale om, at Hjemmestyret tilgodeså ansatte og andre private personers interesser.

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. 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, idet 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.

4.9. Der må ikke foreligge speciel inhabilitet

Det følger af sagsbehandlingslovens § 3, stk. 1, nr. 1 og 2, at den, der virker indenfor den offentlige forvaltning, er inhabil i forhold til en bestemt sag, hvis vedkommende selv har en særlig personlig eller økonomisk interesse i sagens udfald eller hvis vedkommendes ægtefælle, beslægtede eller besvogrede i op – eller nedstigende linie eller i sidelinien så nær som søskendebørn eller andre nærtstående har en særlig personlig eller økonomisk interesse i sagens udfald, og af stk. 3, at den der er inhabil i forhold til en sag, ikke må træffe afgørelse, deltage i afgørelsen, eller i øvrigt medvirke ved behandlingen af den pågældende sag.

Såfremt en ansat i Hjemmestyret har truffet afgørelse i en sag – eller har deltaget i afgørelsen eller i øvrigt har medvirket ved behandlingen af den pågældende sag – vil pågældende efter Nuna Advokaters vurdering utvivlsomt være inhabil efter bestemmelsen i sagsbehandlingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, idet bemærkes, at det er fast antaget i den forvaltningsretlige praksis og litteratur, at retsvirkningen af inhabilitet som altovervejende hovedregel er afgørelsens ugyldighed, jf. således for eksempel Hans Gammeltoft-Hansen m.fl. i ”Forvaltningsret”, 1994, side 193:

”Dersom det må antages, at inhabiliteten har haft indflydelse på sagens konkrete udfald, må afgørelsen anses for ugyldig. Men ugyldighedsvirkningen går videre end dette. For at understrege styrken af inhabilitetsreglernes karakter af abstrakte retsgarantier må ugyldighed som udgangspunkt også statueres i tilfælde, hvor habiliteten kun ud fra en mere abstrakt eller generel bedømmelse kan siges at have været væsentlig. I disse tilfælde – hvor sagens udfald må antages at være blevet det samme uanset inhabiliteten, og hvor en fornyet afgørelse altså må forventes at blive af samme indhold – kunne praktiske grunde tale imod at statuere ugyldighed. Når ugyldigheden alligevel bør fastholdes som udgangspunkt også i disse tilfælde, skyldes det vel navnlig ønsket om at skabe den stærkest mulige prævention over for overtrædelser af inhabilitetsreglerne med den deraf følgende undergravelse af tilliden til myndighedsudøvelsen.”

Departementet har svaret benægtende på Nuna Advokaters spørgsmål om, hvorvidt en eller flere personer ansat i Grønlands Hjemmestyre har deltaget i eller været overordnet ansvarlig for sagsbehandlingen ved den pågældendes egen ansøgning eller ved en nærtståendes ansøgning om at købe en bolig under lejer ordningen, jf. bilag 4, besvarelse af spørgsmål A-19, B-24 og C-26.

Det må på den baggrund lægges til grund, at Hjemmestyret har administreret ordningen således, at ingen i Hjemmestyret har truffet afgørelse, deltaget i afgørelsen, eller i øvrigt medvirke ved behandling af den pågældendes egen sag, eller en nærtstående sag, om køb af bolig under lejer til ejer ordningen.

4.10. Der må ikke foreligge myndighedsinhabilitet

Sagsbehandlingslovens § 3 omfatter kun personers inhabilitet, og regulerer således ikke udtrykkeligt spørgsmålet om, hvorvidt en myndighed som sådan kan anses for inhabil. Det er dog fast antaget, at der gælder en almindelig ulovbestemt retsgrundsætning om inhabilitet, som blandt andet omfatter myndigheders inhabilitet. En myndighed kan selv være part i sagen eller i øvrigt have en uvedkommende interesse i forhold til sagens behandling og afgørelse. De hensyn der bærer reglerne om myndighedsinhabilitet, svarer således til de hensyn, der bærer reglerne om den personlige inhabilitet.

Folketingets Ombudsmand har i spørgsmål om myndighedsinhabilitet gennem årene tillagt det betydning, at forvaltningens virksomhed tilrettelægges på en sådan måde, at det modvirkes, at der skabes mistillid til den offentlige forvaltning. Et gennemgående element i praksis har været en principiel betænkelighed over for at acceptere, at forskellige funktioner forenes hos samme person eller myndighed på en sådan måde, at de ordinære kontrolmekanismer formelt eller reelt udhules.

Jens Garde m.fl. anfører i "Forvaltningsret - sagsbehandling", 2001, på side 101 følgende om inhabilitet hos lederen af en forvaltningsmyndighed og om retsvirkningen af inhabilitet:

"Hvis der foreligger personlig inhabilitet hos lederen af en hierarkisk forvaltningsmyndighed jf. forvaltningslovens § 3, stk. 1, nr. 1 (bestemmelsen er identisk med sagsbehandlingslovens § 3, stk. 1, nr. 1) kan der argumenteres for, at hele myndigheden er inhabil, hvis der ikke inden for myndighedshierarkiet findes en stedfortræder for lederen. Baggrunden herfor er det afhængighedsforhold, der må antages at bestå mellem myndighedens leder og de underordnede medarbejdere. Det kan dog diskuteres, om et sådant tilfælde skal henføres under begrebet myndighedsinhabilitet, eller om det blot må antages, at samtlige underordnede medarbejdere er personligt inhabile, jf. forvaltningslovens § 3, stk. 1, nr. 5, idet de jo alle vil være under indflydelse af den nævnte uvedkommende interesse. Begrebet myndighedsinhabilitet forudsætter jo i almindelighed, at myndigheden som sådan er bærer af den uvedkommende interesse..."

"...Hvis der er mulighed for, at en forvaltningsmyndighed er myndighedsinhabil, må myndigheden af hensyn til retsvirkningerne heraf træffe afgørelse om, hvorvidt der foreligger myn-

*dighedsinhabilitet, ligesom det er tilfældet for den personlige habilitets vedkommende... ”... ”
Hvis der foreligger myndighedsinhabilitet, skal myndigheden så vidt muligt substitueres med
en anden myndighed... ”.*

Folketingets Ombudsmand har i en konkret sag – sagen er optrykt i sin helhed i pkt. 6 i vedlagte materialesamling - taget stilling til spørgsmålet om myndighedsinhabilitet i en sag, hvor Kirkeministeriet havde behandlet en ansøgning fra kirkeministerens ægtefælle om oprykning i højere lønramme. Sagen er sammenfattet således:

”Resume Indtil 2004 gjaldt en ordning hvorefter Kirkeministeriet kunne oprykke en sognepræst til lønramme 34 efter aftale med Præsteforeningen, hvis sognepræsten havde været på slutløn i 2 år og den pågældendes tjenstlige forhold i enhver henseende havde været tilfredsstillende. Oprykning kunne først ske når en klassificering i denne lønramme blev ledig, og som regel var der mulighed for at foretage oprykning når en sognepræst var fyldt 60 år eller var nær denne alder. I 2004 indførte Kirkeministeriet af sparehensyn et stop for sådanne lønrammeoprykninger.

I forbindelse med behandlingen af en henvendelse fra en sognepræst om oprykning til lønramme 34 gjorde kirkeministeren ministeriet opmærksom på at hendes egen ægtefælle, som var sognepræst, ikke var blevet rykket op i lønramme 34 selv om han var fyldt 67 år og havde været på slutløn siden 1989. Efterfølgende konstaterede ministeriet at 5 andre sognepræster var i en tilsvarende situation. Kirkeministeren erklærede sig inhabil i forbindelse med behandlingen af sin ægtefælles sag, og Kirkeministeriet besluttede at rykke ministerens ægtefælle og de 5 øvrige præster op i lønramme 34 med virkning fra det tidspunkt hvor de hver især var fyldt 60 år.

Ombudsmanden tog sagen op til behandling af egen drift.

Ombudsmanden udtalte at der for en umiddelbar betragtning ikke kunne herske fuld tillid til at de ansatte i et ministerium fuldstændigt uhildede ville kunne behandle en sag hvis udfald var af væsentlig økonomisk betydning for en person der stod deres øverste chef så nær som en ægtefælle. Kirkeministeriet var derfor som myndighed inhabil i spørgsmålet om oprykning af ministerens ægtefælle til lønramme 34 og burde have foranlediget at sagen blev overladt til et andet ministerium. At dette ikke skete, var efter ombudsmandens opfattelse en fejl, og ombudsmanden anså af denne grund Kirkeministeriets behandling af sagen for beklagelig. Ombudsmanden mente dog ikke at der var grundlag for at henstille til Kirkeministeriet at genoptage sagen. (J.nr. 2004-1964-811). ”

Ombudsmanden tog i samme sag også stilling til spørgsmålet om retsvirkningen af myndighedsinhabilitet:

”Forvaltningslovens regler om personlig inhabilitet har karakter af garantiforskrifter hvis tilsidesættelse i forbindelse med en konkret afgørelse generelt må anses for en væsentlig retlig mangel ved den pågældende afgørelse der som udgangspunkt vil medføre ugyldighed. Se bl.a. Jens Garde mfl., Forvaltningsret, Sagsbehandling, 5. udgave (2001), s. 336 ff, Jon Andersen mfl., Forvaltningsret, 2. udgave (2002), s. 274 ff, og Steen Rønsholdt, Forvaltningsret: Retssikkerhed, Proces, Sagsbehandling, s. 250 ff.

Også tilsidesættelse af den forvaltningsretlige grundsætning om myndighedsinhabilitet vil som udgangspunkt medføre at afgørelsen er ugyldig i tilfælde hvor afgørelsen i øvrigt uden vanskelighed kunne have været overladt til en anden myndighed. I den ovennævnte sag gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 1996, s. 1104, bemærkede landsretten således at spørgsmålet om tilhold uden vanskelighed kunne have været afgjort af et sideordnet politimesterembede efter den overordnede myndigheds bestemmelse.

Selv i tilfælde hvor habilitetsreglernes tilsidesættelse efter en konkret vurdering ikke kan antages at have haft indflydelse på afgørelsens indhold, vil afgørelsens ugyldighed som udgangspunkt blive fastholdt, jf. Højesterets dom gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen, 1963, s. 973. Dette skyldes navnlig hensynet til at skabe den stærkest mulige prævention over for overtrædelser af inhabilitetsreglerne med den deraf følgende undergravelse af tilliden til myndighedsudøvelsen. Se Jon Andersen mfl., Forvaltningsret, 2. udgave (2002), s. 276 ff.

Der er dog kun tale om et udgangspunkt som fraviges i en række særlige tilfælde. Som eksempel på sådanne tilfælde kan nævnes begunstigende afgørelser som den begunstigede – der ikke har haft kendskab til inhabilitetsfejlen – har indrettet sig i tillid til, eventuelt gennem længere tid. Se Jon Andersen mfl., Forvaltningsret, 2. udgave (2002), s. 276 ff. – Imod sådanne fravigelser er det blevet anført at inhabilitet som retlig mangel netop er karakteriseret ved eksistensen af en forbindelse mellem kompetenceindehaveren og adressaten for den primære afgørelse. Jeg henviser til Steen Rønsholdt, Forvaltningsret: Retssikkerhed, Proces, Sagsbehandling, s. 253 ff. ”

Departementet har svaret bekræftende på Nuna Advokaters spørgsmål, om der i noget tilfælde er sket salg under lejer til ejer ordningen af lejeboliger til personer, der på samme tidspunkt bestred en stilling i Grønlands Hjemmestyre, hvorved han/hun/de havde administrativ medindflydelse på udformningen af lejer til ejer ordningen, jf. bilag 4, besvarelse af spørgsmål A-17 og C-24 samt bilag 10, besvarelse af spørgsmål B-22:

” Person A fik i 2004 imødekommet sin ansøgning om køb af lejebolig under sin ansættelse i direktoratet. I forbindelse med Forordningens udarbejdelse i 2001 og Landstingets behandling og vedtagelse af Forordningen i 2002, var Person A ansat i Direktoratet for Boliger og

Infrastruktur som seniorkonsulent. Person A er nu Direktør i Direktoratet for Boliger og Infrastruktur.”

Departementet oplyser ved besvarelsen af spørgsmålet ikke, 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 Departementet heller ikke oplyser, om der inden for denne enhed var en egentlig stedfortræder, og endelig oplyser Departementet ikke, 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 Departementet. I det omfang følgende betingelser var opfyldt, foreligger der efter Nuna Advokaters vurdering myndighedsinhabilitet henset til, at der i så fald for en umiddelbar betragtning ikke kan herske fuld tillid til, at de ansatte i Departementet 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.

Såfremt følgende betingelser var opfyldt, burde Departementet 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 opfattelse tale om en fejl.

Det bemærkes, at afgørelsens eventuelle lighed med andre afgørelser i tilsvarende sager - andre afgørelser om salg af enfamiliehuse under lejer til ejer ordningen - er uden betydning for selve habilitetsspørgsmålet.

Departementet har svaret bekræftende på Nuna Advokaters spørgsmål, om der i noget tilfælde er sket salg af lejeboliger under lejer til ejer ordningen til personer, der på samme tidspunkt havde en politisk position, hvorved han/hun de havde medindflydelse på udformningen af lejer til ejer ordningen og/eller indflydelse på den efterfølgende administration af ordningen, jf. bilag 4, besvarelse af spørgsmål A-18 og B-25 samt bilag 13, besvarelse af det supplerende spørgsmål A-18a.:

Til supplerende spørgsmål 18a., har Departementet svaret således:

”Person B var ressortansvarlig Landsstyremedlem på tidspunktet for Landstingets vedtagelse af Landstingsforordning nr. 5 af 21. maj 2002 om omdannelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger til ejerboliger. Person B var ligeledes Landsstyremedlem for ressortområdet under udstedelse af Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 25 af 11. september 2002 om hvilke af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger, der ikke kan omdannes til ejerboliger.

I den periode, hvor Person C var ressortansvarlig for området, blev der ikke udstedt nye regler for området.

Både Person B og Person Cs køb af lejebolig skete efter de ophørte deres hverv som Landsstyremedlemmer.

Hverken Person B eller Person C blev inddraget i behandling af konkrete sager under deres hverv som landsstyremedlemmer.”

Departementet har yderligere til supplerende spørgsmål 21. a svaret således:

”

Kommune	B-nr.	Ansøgere	Indflyttet	Overdraget
Nuuk	211	Person C	22.12.01	01.01.05
Nuuk	219	Person D og DD	01.01.03	01.05.06
Nuuk	249	Person E og EE	01.01.06	01.03.06
Nuuk	271	Person B og BB	15.06.05	01.06.06
Nuuk	296	Person F	09.09.88	01.05.06
Nuuk	1175	Person G og GG	01.05.04	01.11.06
Nuuk	1284	Person H og HH	01.10.02	01.12.04
Nuuk	1383	Person I og II	15.01.93	01.02.04
Nuuk	1633	Person J og JJ	19.08.98	01.03.04
Nuuk	1795	Person K	01.10.05	01.12.06
Nuuk	1915	Person A og AA	01.05.04	01.11.04

Alle 11 ovennævnte boliger er enfamilieboliger.”

Departementet er efterfølgende blevet opmærksom på såvel fejl i tabellen som forhold, der kræver yderligere belysning.

Det skal i den forbindelse fremhæves at Person B har været Landsstyremedlem for boligområdet ad to omgange. Første gang fra den 24. september 2001 til den 15. oktober 2002 og anden gang fra den 25. november 2005 til den 15. januar 2007. Departementet finder derfor påkrævet at oplyse følgende:

Person B ansøgte om at købe sin bolig den 23. juni 2005. Boligen blev efterfølgende synet den 16. september 2005. Den 12. oktober 2005 meddelte Departementet at ansøgningen om at købe boligen var imødekommet. Den faktiske overdragelse skete dog først den 1. marts 2006.

Departementets beslutningen om at Person B kunne købe sin bolig blev således truffet på et tidspunkt, efter ophør af sin første periode som Landsstyremedlem for boligområdet og samtidig inden sin tiltræden i anden periode som Landsstyremedlem for boligområdet.”

Idet det således kan lægges til grund, at både Person B og Person Cs køb af lejebolig skete efter de ophørte deres hverv som landsstyremedlemmer, finder Nuna Advokater ikke, at der kan foreligge myndighedsinhabilitet i relation til deres respektive køb af boliger.

Nuna Advokater bemærker, at Nuna Advokater i sin undersøgelse – i mangel af fyldestgørende oplysninger, jf. straks nedenfor – har lagt til grund, at både Person C og Person B på overdragelsestidspunktet bestred stillinger, der - fortsat – gjorde dem anvisningsberettigede til en chefbolig – idet bemærkes, at det fremgår af boligforordningens § 65, at lejemålet på en personalebolig ophører ved ansættelsesforholdets ophør. Der henvises i så henseende i øvrigt til det under pkt. 4.2 i nærværende notat anførte.

Det har ikke været muligt for Nuna Advokater at undersøge, om der i andre tilfælde har foreligget myndighedsinhabilitet, hvilket skyldes, at Departementet tilsyneladende ikke har set sig i stand til at oplyse om stillingsbetegnelse og tjenestested for køber, såfremt køber på overdragelsestidspunktet var ansat i Grønlands Hjemmestyre eller i en anden offentlig myndighed, jf. bilag 1, Nuna Advokaters afsluttende anmodning på side 13. Departementet har til anmodningen svaret således, jf. bilag 4, Departementets afsluttende bemærkning på side 12:

”Direktoratet har ikke mulighed for at oplyse om købers ansættelsesforhold i forbindelse med købet, da der ikke er oplysningspligt herom i forbindelse med salget til lejer. I henhold til Forordningen indgår ansøgers erhvervsmæssige stilling og stillingskategori ikke som et kriterium i forbindelse med Direktoratets behandling af ansøgning om køb af bolig.”

Nuna Advokater gentog anmodningen i forbindelse med fremsendelse af de supplerende spørgsmål, jf. sagens bilag 7, side 3:

"Ad besvarelsen af spørgsmål 21: Direktoratet for Boliger og Infrastruktur har oplyst, at Direktoratet kan ikke oplyse om stillingsbetegnelse, da det ikke indgår som et kriterium i sagsbehandlingen." Idet det forudsættes, at det må være muligt for Direktoratet at få oplysning fra Grønlands Hjemmestyres Personaledirektorat om, hvorvidt den/de pågældende køber(e) på overdragelsestidspunktet var ansat i Grønlands Hjemmestyre, bedes Direktoratet oplyse stillingsbetegnelse og tjenestested for køber, såfremt køber på overdragelsestidspunktet var ansat i Grønlands Hjemmestyre."

Departementet svarede således herpå, jf. sagens bilag 10, side 2:

"Da købernes ansættelsesforhold eller stillingsbetegnelse ikke har indgået som et kriterium i ansøgningen, sagsbehandlingen eller efterfølgende afgørelse, ser departementet sig ikke i stand til at imødekomme ønsket om at oplyse, hvorvidt køberne på overdragelsestidspunktet har været ansat i Grønlands Hjemmestyre."

Nuna Advokater stiller sig undrende over for, at Departementet således ikke har ønsket at oplyse stillingsbetegnelse og tjenestested for køber, såfremt køber på overdragelsestidspunktet var ansat i Grønlands Hjemmestyre. De ubedte oplysninger kunne efter Nuna Advokaters vurdering uden besvær have været indhentet fra Grønlands Hjemmestyres Personaledirektorat.

5. Konklusion

De overdragne 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 lov-hjemmel, særligt når henses til, at forordningen udtrykkeligt anfører, at lejere af enfamiliehuse 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*