

Bemærkninger til forordningsforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Forordningen erstatter landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 om boligfinansiering som ændret ved landstingsforordning nr. 1 af 21. maj 2002 og landstingsforordning nr. 5 af 15. april 2003.

I forhold til de hidtidige gældende bestemmelser er der foretaget materielle ændringer, som medfører en ændret retstilstand. Dette gælder særligt adgangen til lån til istandsættelser, forbedringer og udvidelser samt retsstillingen ved ejerskifte.

Samtidig er grænsen for det støtteberettigede areal hævet fra 105 til 110 kvadratmeter, og den støtteberettigede kvadratmeterpris er ændret, så størrelsen på Landsstyrets og kommunalbestyrelsens lån nu afhænger af, om låntager skal have finansieret en bolig over eller under 65 kvadratmeter.

Der er flere steder foretaget sproglige præciseringer og strukturelle ændringer i opbygningen af reglerne, hvor der ikke er tilsigtet nogen materiel ændring af retstilstanden.

2. Forordningsforslagets hovedpunkter

Anvendelsesområdet for forordningsforslaget er blevet præciseret, så det klart fremgår, at alle med retsevne, det vil sige såvel fysiske som juridiske personer kan søge om lån til finansiering af nye boliger, mens alene fysiske personer, der aktuelt bebor deres bolig, kan søge om lån til finansiering af istandsættelser, forbedringer og udvidelser.

I kapitel 2, der omhandler finansiering af nye boliger, er areal- og beløbsgrænserne for de offentlige lån ændret. Det støtteberettigede areal er hævet fra 105 kvadratmeter til 110 kvadratmeter. Derudover er beløbsgrænsen for de første 65 kvadratmeter fastsat til 15.500 kroner, mens beløbsgrænsen for de følgende 45 kvadratmeter, det vil sige fra og med 66 kvadratmeter til og med 110 kvadratmeter, er fastsat til 10.250 kroner. I den gældende forordning er beløbsgrænsen fastsat til 13.500 kroner for de første 105 kvadratmeter. Med forslaget tilgodeses låntagers finansiering af de første og dyreste kvadratmeter. Størrelsen på det maksimale låneberettigede beløb fra Landsstyret og kommunalbestyrelsen fastholdes stort set.

Som noget nyt forfalder de offentlige lån til finansiering af en ny bolig ikke længere til betaling ved ejerskifte.

Lån til istandsættelser og forbedringer ydes nu kun til ejere af eksisterende boliger, der er opført tidligere end 20 år før ansøgningstidspunktet og med et boligareal, der ikke overstiger 95 kvadratmeter. Hensigten med alders- og kvadratmeterafgrænsningen er, at lånene målrettes til de mindre og ældre huse, som har et egentligt istandsættelses- og forbedringsbehov.

Endvidere indeholder forordningsforslaget en ny hjemmel for Landsstyret til at yde lån til udvidelser af eksisterende boliger. Det er et krav, at boligen er opført tidligere end 20 år før ansøgningstidspunktet og at boligarealet ikke overstiger 95 kvadratmeter inden udvidelsen og at boligarealet ikke overstiger 110 kvadratmeter efter udvidelsen. Hensigten med alders- og kvadratmeterafgrænsningen er, at lånene målrettes til de mindre og ældre huse, hvor låneansøger har et egentligt behov for en større bolig.

Der er i forslagets kapitel 4 indsat en ny bestemmelse, så boliger, hvortil der er ydet lån, til enhver tid som minimum skal være forsikret mod brand- og stormskade.

Endelig er der i forslagets kapitel 5 indsat en ny hjemmel for Landsstyret og kommunalbestyrelsen til at opkræve et gebyr for sagsbehandling af låneansøgninger, samt et gebyr for sagsbehandling i forbindelse med påtegning på pantebrev.

3. De økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Forordningsforslaget forventes at få økonomiske konsekvenser for det offentlige, da Landsstyret og kommunalbestyrelsen som noget nyt kan opkræve et gebyr for sagsbehandling i forbindelse med bevilling af lån. Landsstyret og kommunalbestyrelsen kan endvidere opkræve et gebyr for sagsbehandling i forbindelse med ejerskifte, låntagers låneomlægning, skiftebehandling og rykningspåtegning på pantebrev.

Forordningsforslaget forventes ikke at få administrative konsekvenser for det offentlige.

4. De økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Forordningsforslaget forventes hverken at få økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

5. De økonomiske og administrative konsekvenser for borgerne

Forordningsforslaget kan få økonomiske konsekvenser for borgerne, idet lånegrænserne er ændret. For borgere, der finansierer boliger på under 110 kvadratmeter, betyder forordningsforslaget, at de vil have mulighed for at opnå større offentlige lån end efter den gældende forordning, mens borgere der bygger

boliger på 110 kvadratmeter eller derover har mulighed for at opnå offentlige lån, der beløbsmæssigt svarer til de offentlige lån efter den gældende forordning.

Som noget nyt kan Landsstyret og kommunalbestyrelsen afkræve låneansøgeren et gebyr for sagsbehandling af låneansøgningen. Endvidere kan Landsstyret og kommunalbestyrelsen opkræve et gebyr for sagsbehandling i forbindelse med ejerskifte, låntagers låneomlægning, skiftebehandling og rykningspåtegning på pantebrev.

Forordningsforslaget forventes ikke at få administrative konsekvenser for borgerne.

6. De miljø- og naturmæssige konsekvenser

Forordningsforslaget skønnes ikke at ville medføre konsekvenser for miljøet eller naturen.

7. Evt. andre væsentlige konsekvenser

Forordningsforslaget skønnes ikke at have andre væsentlige konsekvenser.

8. Forholdet til Rigsfællesskabet og selvstyre

Forordningsforslaget skønnes ikke at få konsekvenser for Rigsfællesskabet eller selvstyreprocessen.

9. Høring af myndigheder og organisationer m.v.

Udkast til forordningsforslaget har været til høring hos A/S Boligselskabet INI, KANUKOKA, Iserit A/S, Økonomidirektoratet, SIK, Grønlands Arbejdsgiverforening, Ilik, Nusuka, PPK, PIP, AK, IMAK, ASG, Grønlandsbanken, Sparbank Vest, Ejendomskontoret Igdlø samt Grønlands Ejendoms kontor.

Høringssvar er afgivet af A/S Boligselskabet INI, KANUKOKA, Økonomidirektoratet, SIK, Grønlands Arbejdsgiverforening, Ilik, Nusuka, PPK, AK, IMAK og Grønlandsbanken.

De høringssvar, der indeholder kommentarer til tekniske fejl samt sproglige fejl og mangler, er uden yderligere bemærkninger rettet i udkastet til forslaget.

Andre indkomne høringssvar vedrørende udkastets materielle indhold er i det væsentlige gengivet og kommenteret nedenfor. Direktoratet for Boliger og Infrastruktur har fundet det mest hensigtsmæssigt at kommentere høringssvarene i kronologisk rækkefølge i henhold til forslaget.

Til forslaget generelt

Nusuka bemærker, at forordningen om muligt bør ophøjes til landstingslov, i det tilfælde staten ikke er medfinansierende. Hertil bemærkes, at forskellen mellem

landstingslove og landstingsforordninger primært går på, hvorvidt Grønlands Hjemmestyre har overtaget et sagsområde fra den danske stat med eller uden statsligt tilskud, jf. bemærkningerne til lov nr. 577 af 29. november 1978 om Grønlands Hjemmestyre. Grønlands Hjemmestyre har ved lov nr. 944 af 23. december 1986 om boligforsyning, boligstøtte, leje af boliger m.v. overtaget boligområdet fra den danske stat med tilskud, hvorfor området reguleres i kraft af forordninger og ikke landstingslove.

Til forslaget § 1, stk. 2

SIK ønsker en klar definition af "mindre, liberale erhverv". Bemærkningerne er præciseret i overensstemmelse hermed.

Til forslaget § 4, stk. 3 (høringsforslaget § 3, stk. 2)

KANUKOKA tiltræder ændringen i forslaget § 3, stk. 2, vedrørende det maksimale boligareal og kvadratmetertilskud, men savner en pristalsregulering af lånene. Landsstyreområdet ønsker ikke en løbende pristalsregulering. De nævnte lånegrænser er fastsat ved forordning, hvorfor de alene kan ændres ved, at der udarbejdes en ændringsforordning til landstingsforordningen.

Til forslaget § 6, stk. 3 (høringsforslaget § 5, stk. 3)

KANUKOKA finder, at værdien af låneansøgers eget arbejde bør indgå i boligens samlede opførelsesudgift, da det vil give flere borgere mulighed for at skaffe egen bolig. Landsstyreområdet for Boliger og Infrastruktur har forståelse for KANUKOKAs synspunkter, men finder det praktisk umuligt at vurdere, hvorvidt låneansøgers eget arbejde er udført håndværksmæssigt forsvarligt, og dermed praktisk umuligt at administrere hvorvidt og i givet fald med hvilken værdi låneansøgers arbejde skal indgå i opførelsesudgiften. Det fastholdes derfor, at værdien af låneansøgers eget arbejde ikke indgår i de samlede opførelsesudgifter.

Til forslaget § 8, stk. 1 (høringsforslaget § 7, stk. 1)

KANUKOKA finder, at de offentlige lån ikke bør forfalde til betaling ved ejerskifte. Landsstyreområdet for Boliger og Infrastruktur tilslutter sig den foreslåede bestemmelse af hensyn til den fremtidige omsætning af boliger.

Bestemmelsen er udgået (Til høringsforslaget § 7, stk. 4)

KANUKOKA finder, at forslaget § 7, stk. 4, er i modstrid med forslaget § 7 stk. 1, da der ikke er overensstemmelse mellem, at ejerskifte kan ske, uden at de offentlige lån forfalder til betaling, jf. stk. 1, og at Landsstyret og kommunalbestyrelsen skal godkende ejerskifte, jf. stk. 4. Kravet om godkendelse i bestemmelsens stk. 4 er fjernet, så forslaget § 7 fremstår sammenhængende.

Til forslaget § 9, nr. 2

SIK ønsker at vide, hvordan kravet håndhæves i praksis. Der er redegjort herfor i bemærkningerne.

Til forslaget § 11

KANUKOKA finder det uforståeligt, at man som boligejer først 20 år efter opførelsen af sin bolig kan få lån til istandsættelser, forbedringer og udvidelser af sin bolig, da det må være i samfundets interesse, at den nuværende boligmasse vedligeholdes bedst muligt. Landsstyret er enig med KANUKOKA i, at boligmassen bør vedligeholdes bedst muligt, men da boligerne er privatejede, må det som udgangspunkt være de enkelte boligejere, der vedligeholder deres egne boliger. Imidlertid lider mange især ældre boligstøttehuse af mangler, der bør udbedres, såfremt husene også for fremtiden skal bestå, hvorfor der alene gives lån til istandsættelser og forbedringer af disse ældre boliger.

Til forslaget § 11, stk. 2 (høringsforslagets § 12, stk. 2)

SIK ønsker mere udtømmende bemærkninger til bestemmelsen for at sikre en ensartet sagsbehandling. Ønsket er efterkommet. Samtidig gøres der opmærksom på, at det alene er Landsstyret, der foretager den konkrete sagsbehandling, hvorfor al sagsbehandling foregår fra samme sted, hvorved risikoen for uensartet sagsbehandling mindskes.

Til forslaget § 12 (høringsforslagets § 13)

SIK finder det uhensigtsmæssigt, at man forskelsbehandler ansøgninger om udvidelser og ansøgninger om nybyggeri, ved at indføre et loft over, hvor stor boligen må være efter en udvidelse, når samme loft ikke findes for så vidt angår nybyggeri. Landsstyret begrundes forskellen med, at en allerede opført bolig, som udgangspunkt er en privatejet bolig, hvor ejeren forudsættes selv at bære alle udgifter vedrørende boligen. Dog er Landsstyret bevidst om, at mange især ældre boligstøttehuse er meget små i forhold til gældende standarder i dag, hvorfor der ydes lån til ejere af mindre ældre boligstøttehuse, der ønsker beskedne udvidelser op til 110 kvadratmeter. Andre ejere af ældre boligstøttehuse, der ønsker større udvidelser, forudsættes selv at finansiere den ønskede udvidelse som ejer af en privat bolig.

Til forslaget § 13 (høringsforslagets § 14)

KANUKOKA og GA stiller sig uforstående over for, at lån ydet til istandsættelser, forbedringer og udvidelser af eksisterende boliger som udgangspunkt forfalder til betaling ved ejerskifte, når der ikke gælder samme udgangspunkt for lån ydet til finansiering af nye boliger. Forskellen er begrundet i, at lån til finansiering af nye boliger er rente- og afdragsfrie i 20 år, hvorefter lånene skal afdrages over de næste 15 år, mens lån til istandsættelser, forbedringer og udvidelser af eksisterende boliger er rente- og afdragsfrie, indtil der for eksempel sker ejerskifte, hvorefter lånene som helhed forfalder til betaling.

Til forslaget § 15 (høringsforslagets § 17)

SIK ønsker at vide, hvordan kravet håndhæves i praksis. Der er redegjort herfor i bemærkningerne.

Til forslaget § 18 (høringsforslagets § 20)

SIK ønsker at vide, hvorvidt sagsbehandlingsgebyret afspejler de faktiske administrationsomkostninger forbundet med at behandle en låneansøgning. Der er redegjort herfor i bemærkningerne.

Til forslaget § 20, stk. 3 (høringsforslagets § 21, stk. 3)

SIK finder det besynderligt, hvordan en sagsbehandling gennemført efter samme regelsæt af henholdsvis Landsstyret og kommunalbestyrelsen potentielt kan føre til to forskellige resultater i form af henholdsvis tilsagn og afslag. Bemærkningerne i bestemmelsen er præciseret, så det nu fremstår klart, hvilke kriterier Landsstyret og kommunalbestyrelsen skal lægge vægt på, når de afgør, om der kan ydes lån. I øvrigt kan forskellig administrativ praksis føre til forskellige resultater, uanset at sagsbehandlingen gennemføres efter samme regelsæt.

Til forslaget § 24 (høringsforslagets § 25)

GA påpeger, at der mangler en ophævelsesbestemmelse i § 25, der ophæver den eksisterende landstingsforordning om boligfinansiering med senere ændringer. Der er i overensstemmelse hermed indsat en ophævelsesbestemmelse.

Bemærkninger til forordningsforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Stk. 1 svarer med sproglige ændringer til § 1 i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer, mens stk. 2 er ny.

Til stk. 1

Nr. 1 indebærer, at Landsstyret og kommunalbestyrelsen kan yde lån til alle med retsevne, det vil sige såvel fysiske personer som til virksomheder, som helt eller delvist ejes af staten, Hjemmestyret, en kommune eller et kommunalt fællesskab, omfattet af § 64 i landstingslov om kommunalbestyrelser og bygdebestyrelser m.v., aktieselskaber, anpartsselskaber, andelsselskaber eller lignende. Boligerne kan opføres som flerfamiliehuse, rækkehuse, kædehuse eller enfamilie- og dobbelthuse og kan anvendes til for eksempel egen bolig, udlejning eller til personalebolig.

Desuden kan der i overensstemmelse med reglerne i forslagets kapitel 3 ydes lån til fysiske personer til istandsættelser, forbedringer og udvidelser til alle former for privatejede boliger, det vil sige både enfamilie- og dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og flerfamiliehuse, jf. nr. 2. Ved istandsættelse forstås, at der udskiftes eller repareres en allerede eksisterende installation eller bygningsdel i boligen. Ved forbedring forstås, at der tilføres boligen en ny installation eller bygningsdel.

Bestemmelsen opstiller to krav til ansøgeren, dels skal ansøgeren være en fysisk person, der ejer boligen, og dels skal ansøgeren aktuelt bebo boligen, hvortil der søges om lån.

Til stk. 2

Stk. 2 indebærer, at der ikke ydes lån til opførelser, istandsættelser, forbedringer og udvidelser af boliger, hvorfra der drives eller skal drives erhverv. Med erhverv menes, at boligen bruges til erhvervsvirksomhed. Både hvor der drives erhverv fra hele eller dele af boligen, vil der derfor som udgangspunkt gives afslag på lån. Det er dog tilladt at drive mindre, liberale erhverv fra sin bolig, så længe boligen primært bruges til beboelse. Gæstehjem eller gæsteværelser, motel, cabin, hotel eller lignende falder ikke ind under beboelse.

Landsstyret og kommunalbestyrelsen foretager en konkret vurdering af, hvorvidt boligen primært bruges til beboelse. Som tommelfingerregel må der ikke indrettes mere end et enkelt rum i boligen til liberalt erhverv, for eksempel et enkelt værelse til oversættelsesvirksomhed. Generelt må erhvervsdelen for mindre, liberale erhverv i en bolig kun udgøre en lille del af boligen. Som eksempler på andre mindre, liberale erhverv kan nævnes et mindre revisionskontor eller reklamebureau, hvor kundekontakten primært foregår ud af huset, en privat dagpleje eller en fodklinik.

Til § 2

Bestemmelsen svarer med få materielle ændringer til § 3 i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer. Landsstyret og kommunalbestyrelsen yder ikke lån til opførelse, istandsættelse, forbedring eller udvidelse af boliger, medmindre byggeriet opfylder gældende bygge- og planlovgivning. Hermed tænkes især på låntagers overholdelse af bygningsreglementet og landstingsforordning om arealanvendelse og planlægning.

Til § 3

Bestemmelsen svarer med materielle ændringer og nogle sproglige præciseringer til § 7, stk. 2, i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer.

Bestemmelsen skal sikre, at Landsstyrets og kommunalbestyrelsens sagsbehandling og beslutning om, hvorvidt de vil yde lån til et byggeri er afsluttet inden byggearbejderne igangsættes. Således medfører bestemmelsen, at Landsstyret og

kommunalbestyrelsen skal give afslag på ansøgning om lån til byggerier, som allerede er igangsat eller afsluttet.

§ 7, stk. 1, i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer er ikke videreført, da bestemmelsen er overflødig. Det fremgår allerede af forslaget § 20, stk. 3, at Landsstyret og kommunalbestyrelsen tager stilling til ansøgningen på baggrund af de indsendte oplysninger.

Til § 4

Bestemmelsen er en sammenskrivning af § 2, stk. 1 og 2, og § 4 i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer og beskriver de centrale kriterier og rammer for boligfinansieringsordningen. Bestemmelsen indebærer nogle materielle ændringer i forhold til den tidligere retstilstand.

Det fremgår af bestemmelsen, at det offentlige til finansiering af nye boliger kan yde lån på op til 40% af de samlede opførelsesudgifter til det støtteberettigede areal. Ansøger finansierer selv den resterende del af opførelsesudgifterne, for eksempel ved banklån, realkreditlån eller anden finansieringskilde.

Til stk. 1

Stk. 1 er dels ny og dels en sammenskrivning af § 4, stk. 1 og 2, i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer. Det er præciseret, at der er tale om Landsstyrets og kommunalbestyrelsens lån til finansiering af nye boliger.

Som noget nyt kan de offentlige lån på 40 procent af de samlede opførelsesudgifter indenfor de i stk. 2 og 3, fastsatte areal- og beløbsgrænser ydes af Landsstyret og kommunalbestyrelsen, med op til 20 procent fra hver. Det er ikke et krav, at låneansøger får lånetilsagn fra både Landsstyret og kommunalbestyrelsen. Får låneansøger afslag på lånetilsagn fra enten Landsstyret eller kommunalbestyrelsen, må låneansøger tillige selv afholde den del af opførelsesudgifterne.

Landsstyret eller kommunalbestyrelsen kan ikke længere hver især yde hele det offentlige lån, såfremt den anden part ikke har mulighed for at yde sin halvdel. Denne hidtidige mulighed, som var reguleret i § 4, stk. 2, i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer, er fjernet i nærværende forslag, da muligheden aldrig har været benyttet i praksis.

Der henvises til bemærkningerne til forslaget § 6, stk. 2, for en nærmere afgrænsning af hvad de samlede opførelsesudgifter indeholder.

Til stk. 2

Stk. 2 er ny og svarer med størrelsesmæssige ændringer til § 2, stk. 1, i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer.

Stk. 2 fastlægger den arealmæssige grænse for Landsstyrets og kommunalbestyrelsens lån. Grænsen for det maksimale låneberettigede areal er hævet fra 105 til 110 kvadratmeter.

Til stk. 3

Stk. 3 er ny og svarer stort set med beløbsmæssige ændringer til § 2, stk. 1, i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer.

I landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer, er areal- og beløbsgrænserne fastsat til henholdsvis 105 kvadratmeter og 13.500 kr. per kvadratmeter, hvilket medfører, at et lån fra henholdsvis Landsstyret og kommunalbestyrelsen maksimalt kan andrage 283.500 kr. (= 20 procent af (13.500 kr. gange 105 kvadratmeter)).

I forslaget er beløbsgrænsen for de første 65 kvadratmeter fastsat til 15.500 kroner, mens beløbsgrænsen for de følgende 45 kvadratmeter, det vil sige fra og med 66 kvadratmeter til og med 110 kvadratmeter, er fastsat til 10.250 kroner. I alt medfører de nye grænser, at et lån fra henholdsvis Landsstyret og kommunalbestyrelsen maksimalt kan andrage 293.750 kroner (= 20 procent af (15.500 kroner gange 65 kvadratmeter)+(10.250 kroner gange 45 kvadratmeter)).

Dermed fastholdes størrelsen på det maksimale låneberettigede beløb fra Landsstyret og kommunalbestyrelsen stort set, mens der er sket ændringer i lånets sammensætning. Der ydes op til 2000 kroner mere per kvadratmeter i lån fra Landsstyret og kommunalbestyrelsen til finansiering af de første 65 kvadratmeter i forhold til den gældende forordning, mens der ydes op til 3.250 kroner mindre per kvadratmeter i lån til finansiering af de næste 45 kvadratmeter. Målet er at tilgodese finansiering af mindre boliger, hvor kvadratmeterprisen ofte vil være højere i forhold til større boliger.

Til stk. 4

Stk. 4 svarer med materielle ændringer til § 2, stk. 2, og § 4, stk. 3 og 4, i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer. Efter bestemmelsen er det en betingelse for at få de offentlige lån, at låntager selv finansierer de resterende samlede opførelsesudgifter. Det kan udledes af stk. 4, at låntager både kan bygge større end 110 kvadratmeter og dyrere end 15.500 kr. for de første 65 kvadratmeter samt dyrere end 10.250 kr. for de næste 45 kvadratmeter, så længe låntager selv finansierer samtlige udgifter, udover de låneberettigede udgifter.

Til § 5

Bestemmelsen er ny og fastlægger, hvordan boligarealet i den enkelte bolig beregnes. Boligarealet er et af de parametre, hvorefter størrelsen på de offentlige lån beregnes, hvorfor det er vigtigt at arealet beregnes ens for hver bolig.

Til stk. 1

Bestemmelsen fastlægger, hvordan boligens samlede boligareal beregnes. Søger en privat virksomhed for eksempel Landsstyret og kommunalbestyrelsen om lån til opførelse af et flerfamiliehus, der indeholder seks boliger, hvoraf tre boliger er 100 kvadratmeter og tre boliger er 140 kvadratmeter, beregnes størrelsen på de offentlige lån for hver enkelt bolig for sig.

I tilfælde hvor isolering og inddragelse af depotrum, garage, terrasse eller carport til beboelse er teknisk muligt, men udelukket på grund af manglende arealtildeling eller forhold i strid med planlovgivningen, medregnes depotrummet, garagen, terrassen eller carporten ikke til beboelse, da en sådan inddragelse til beboelse vil være i strid med areal- og planlovgivningen.

Til stk. 2

Bestemmelsen indeholder de mere tekniske detaljer for hvordan boligarealet beregnes for henholdsvis, kælderetagen, normaletagen og tagetagen.

Til stk. 3

Bestemmelsen indebærer, at kælderetage og tagetage alene medregnes som beboelse, hvis etagerne er indrettet til beboelse, det vil sige, hvis de er isoleret.

Til stk. 4

Ved et areal uden fast gulv forstås et afgrænset område i en bolig, hvor der i stedet for gulv er et hul. For eksempel kan en bolig være indrettet med en stueetage og en første sal. Et hjørne i et rum på første salen, afgrænset af et gelænder, kan være indrettet uden gulv, så man derfra kan kigge ned i stueetagen. Dette hjørne er et areal uden fast gulv og skal derfor ikke medregnes i boligarealet, medmindre arealet indeholder en trappe.

Til stk. 5

Fælles entre, trapper og repos kan maksimalt medregnes som 11 kvadratmeter, svarende til 10 procent af det maksimale låneberettigede areal på 110 kvadratmeter. Er boligen større end 110 kvadratmeter, kan fælles entre, trapper og repos stadig maksimalt medregnes som 11 kvadratmeter.

Til § 6

Bestemmelsens stk. 1 og 2, svarer med materielle ændringer til § 2, stk. 3 og 4, i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer, mens stk. 3 er ny.

Til stk. 1

Stk. 1 svarer med materielle ændringer til § 2, stk. 3, i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer. I stk. 1 defineres den gennemsnitsmetode, der anvendes til at beregne en boligs kvadratmeterpris. Boligens kvadratmeterpris findes efter gennemsnitsmetoden ved at dividere boligens samlede opførelsesudgifter med boligens boligareal.

Til stk. 2

Stk. 2 svarer til § 2, stk. 4, i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer. Stk. 2 fastlægger, hvilke udgiftsposter låneansøger skal medtage i beregningen af de samlede opførelsesudgifter. Under de poster, som bestemmelsen opremser, hører for eksempel etableringsudgifter til banklån, salær til advokat, salær til ejendomsmægler, udgifter til stempeling og registrering af pantebrevet, udgifter til tilsyn med byggeriet og alle andre udgifter, der har relation til byggeriet. Det er låneansøgers ansvar at medregne samtlige relevante opførelsesudgifter. Landsstyrets og kommunalbestyrelsens lånetilsagn beregnes på baggrund af låneansøgers oplysninger om opførelsesudgifterne.

Til stk. 3

Stk. 3 er ny og omhandler låneansøgers værdi af eget arbejde. At det er valgt, ikke at lade låneansøgers værdi af eget arbejde indgå i de samlede opførelsesudgifter skyldes, at det vil være praktisk umuligt at vurdere, hvorvidt låneansøgers eget arbejde er udført håndværksmæssigt forsvarligt. Dermed vil det også være praktisk umuligt at administrere, hvorvidt og i givet fald med hvilken værdi låneansøgers arbejde skal indgå i de samlede opførelsesudgifter.

Til § 7

Bestemmelsen svarer med få materielle ændringer til § 5, stk. 1, 2 og 4, i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer.

Til stk. 1

Stk. 1 svarer med få materielle ændringer til § 5, stk. 1. 1. pkt., i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer. Stk. 1 fastlægger tidspunktet, hvor de offentlige lån på i alt op til 40 procent kommer til udbetaling. Det er låntager, der har ansvaret for at en uafhængig tredjemand udarbejder og underskriver et endeligt bekræftet byggeregnskab. Byggeregnskabet kan for eksempel underskrives af låntagers finansielle rådgiver, revisor, bygherrerådgiver eller den tømrer, der har forestået byggeriet. Det er låntager selv eller låntagers advokat, bank eller anden rådgiver for låntager, der sørger for udfærdigelse af pantebreve til sikkerhed for de offentlige lån, herunder sørger for at pantebrevene bliver stemplet af skattedirektoratet og registreret i Registreringen ved Grønlands Landsret, inden de originale dokumenter fremsendes til Landsstyret og kommunalbestyrelsen, der udbetaler lånene på baggrund heraf. Endelig skal låntager sørge for at boligen er forsikret og forsikringen er påført en panthaverdeklaration,

hvorefter låntagers forsikringssselskab påtager sig at give Landsstyret og kommunalbestyrelsen som panthaver underretning, hvis forsikring af boligen ophører som følge af for eksempel ejerskifte eller præmierestance.

Som noget nyt er det præciseret i stk. 1, hvornår de offentlige lån tidligst kommer til udbetaling. Har kommunalbestyrelsen givet lånetilsagn til udbetaling i 2009, mens Landsstyret har givet lånetilsagn til udbetaling i 2008, må låneansøgeren vente med udbetaling af det kommunale lån indtil 2009, selvom boligen er færdigopført og lovlig ibrugtaget i 2008.

Til stk. 2

Stk. 2 svarer indholdsmæssigt til § 5, stk. 1, 2. pkt., i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer. De offentlige lån sikres ved pant i boligen, der registreres i overensstemmelse med lov for Grønland om pant. Når de offentlige lån er sikret ved pant i boligen, fastlægger bestemmelsen prioritetsstillingen for de offentlige lån. Det fremgår af pantebrevet, i hvilket omfang primærpanthaveren har mulighed for at meddele kreditudvidelser. I øvrigt gælder lov for Grønland om pant og almindelig panteretlige regler.

Til stk. 3

Stk. 3 svarer med få sproglige ændringer til § 5, stk. 2, i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer. Bestemmelsen beskriver, hvordan de offentlige lån afvikles. I de 15 år hvor lånene skal afdrages, ligger renten fast. Renten fastsættes for hele afviklingsperioden som diskontoen 20 år efter datoen for ibrugtagningstilladelsen plus 3 procentpoint.

Til stk. 4

Stk. 4 svarer med sproglige ændringer til § 5, stk. 4, i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer. Bestemmelsen er en hjemmel for Landsstyret til at fastsætte regler om afviklingen af de offentlige lån. Bemyndigelsen er endnu ikke udnyttet. Henset til at de første lånetilsagn i medfør af forordningen blev udstedt i 1998 og er rente- og afdragsfrie i 15 år, hvorefter de i 1998 udstedte lån skal afvikles fra 2013, påtænkes bemyndigelsesbestemmelsen ikke anvendt før dette tidspunkt. Indtil bemyndigelsesbestemmelsen anvendes, indtægtsføres forfaldne lån på hovedkonto 20.10.22 "andre indtægter", hvorefter de tilfalder Landskassen.

Til § 8

Bestemmelsens stk. 1 er ny og erstatter § 5, stk. 3, 1. pkt., i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer. Bestemmelsens stk. 2 er ny.

Til stk. 1

Stk. 1 fastslår som noget nyt, at de offentlige lån ikke forfalder til betaling ved ejerskifte. Bestemmelsen gælder alle former for ejerskifte, for eksempel ejerskifte mellem fysiske personer, juridiske personer eller ejerskifte mellem en fysisk og en juridisk person.

I § 5, stk. 3, 1. pkt., i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer var hovedreglen, at Landsstyrets og kommunalbestyrelsens lån forfaldt til betaling ved ejerskifte, medmindre Landsstyret og kommunalbestyrelsen bestemte andet. I praksis blev § 5, stk. 3, 1. pkt. administreret således, at ejerskifte blev godkendt, uden at lånene forfaldt til betaling, medmindre ejerskiftet fandt sted mellem en sælger, der var en fysisk person og en køber, der var en juridisk person, der allerede havde eksisterende lån i medfør af forordningen. Den hidtidige praksis er nu direkte indskrevet i forordningsforslaget med den ændring, at de offentlige lån nu ikke længere forfalder ved ejerskifte, uanset mellem hvilke parter, ejerskiftet finder sted.

Lån ydet efter landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer omfattes også af forslagens bestemmelse, således at de heller ikke forfalder til betaling ved ejerskifte.

Stk. 1 gælder, uanset tidspunktet for ejerskifte, det vil sige uanset om der sker ejerskifte inden boligen er færdigopført, eller om der sker ejerskifte, efter boligen er færdigopført.

Til stk. 2

Stk. 2 fastlægger størrelsen af det eller de lån, som Landsstyrets og kommunalbestyrelsens lån maksimalt skal respektere ved ejerskifte. Landsstyrets og kommunalbestyrelsens lån respekterer alene lån, der også er sikret ved pant i boligen. Den nye ejer kan enten optage nye lån eller indtræde i den tidligere ejers lån.

Anvendelsesområdet kan illustreres med følgende eksempel:

Sælger har opført en bolig på 110 kvadratmeter til en kvadratmeterpris på 16.000 kr.

Boligens samlede opførelsesudgifter er på 1.760.000 kr., heraf udgør Landsstyrets lån 283.500 kr. og kommunalbestyrelsens lån 283.500 kr., mens låntager skal finansiere de resterende 1.193.000 kr. ved optagelse af et lån, der ofte vil være et kreditforeningslån.

5 år efter opførelsen af boligen afhænder sælger sin bolig. Boligen sælges for 2.200.000 kr. Køber har i forbindelse med ejerskiftet mulighed for at optage et nyt kreditforeningslån på maksimalt 90 procent af 2.200.000 kr. fratrukket 2 gange 283.500 kr., som udgør lånene til Landsstyret og kommunalbestyrelsen. Det vil sige, at køber maksimalt kan optage et kreditforeningslån på 1.413.000 kr., som Landsstyrets og kommunalbestyrelsens lån skal respektere.

Maksimalgrænsen for købers optagelse af et nyt lån med prioritet forud for Landsstyrets og kommunalbestyrelsens lån er indsat for at sikre, at der efter et ejerskifte fortsat vil være pantesikkerhed for Landsstyrets og kommunalbestyrelsens lån.

Til § 9

Bestemmelsens nr. 1 og 2, svarer med få sproglige ændringer til § 5, stk. 3, 1 og 2. pkt., i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer, mens nr. 3, 4 og 5, er nye.

Bestemmelsen angiver, i hvilke tilfælde Landsstyrets og kommunalbestyrelsens lån forfalder til betaling.

Til nr. 1

Konsekvensen af at låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt er, at lånet forfalder til betaling. Der er således ikke mulighed for at låntager kan indgå en afdragsordning med Landsstyret eller kommunalbestyrelsen, såfremt låntager ikke kan afdrage sine lån.

Ifølge gældende landstingslov for Grønland om pant har låntager betalt renter og afdrag efter et pantebrev i fast ejendom inden fristens udløb, når låntager har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat af Landsstyret eller kommunalbestyrelsen. Landsstyrets eller kommunalbestyrelsens påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen skal indfries, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb. Skal påkravet for at nå frem til debitor sendes mellem beboede steder i Grønland og mellem Grønland og det øvrige rige, er fristen for betaling 7 dage efter, at debitor har modtaget påkravet, medmindre påkravet er afsendt telegrafisk til debitor.

Til nr. 2

Låntager har pligt til at holde boligen forsvarligt ved lige. Hermed menes, at låntager skal foretage udskiftning eller reparation af bygningsdele, så ofte det findes nødvendigt, for eksempel udskiftning eller reparation af et utæt tag eller utætte vinduer. Endvidere skal låntager foretage en systematisk vedligeholdelse af boligen, for eksempel male boligen udvendigt, så ofte det er nødvendigt. Landsstyret og kommunalbestyrelsen håndhæver i praksis nr. 2 ved at føre et panthavertilsyn, hvor det konstateres, om pantet er tilstede og fremstår i god vedligeholdelsesmæssig stand.

Til nr. 3

Som noget nyt vil manglende forsikring af boligen mod brand- og stormskade være forfaldsgrund, da eventuelle alvorlige skader på en uforsikret bolig vil kunne føre til

en væsentlig forringelse af Landsstyrets og kommunalbestyrelsens pant. For nærmere om kravet om brand- og stormskadeforsikring henvises til bemærkningerne til § 17.

Til nr. 4

Ifølge nr. 4 vil udlejning af en privat udlejningsbolig til en pris, der er højere end låntagers omkostningsbestemte leje som noget nyt være en forfaldsgrund. Dette betyder, at låntager maksimalt må opkræve en omkostningsbestemt leje, der i landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger er fastsat som låntagers dokumenterede finansieringsudgifter, dokumenterede driftsudgifter plus en forrentning af boligens tekniske-økonomiske værdi svarende til halvdelen af diskontoen.

Endvidere vil udlejning af en offentlig udlejningsbolig til en pris, der er højere end samtlige låntagers udgifter til boligen som noget nyt være forfaldsgrund. Det betyder at låntager maksimalt må udleje til en pris, der blandt andet omfatter låntagers udgifter til kapitalafkast samt udgifter der er forbundet med driften, herunder administrationsbidrag.

Ændres reglerne om leje i offentlige og private udlejningsejendomme i landstingsforordning om leje af boliger, skal henvisningen i nærværende forslags nr. 4 forstås som en henvisning til de til enhver tid gældende regler om beregning af leje i offentlige og private udlejningsejendomme i landstingsforordning om leje af boliger.

Det er fundet nødvendigt særskilt at sanktionere lejeforordningens bestemmelser om husleje fastsættelse, da det i nærværende forslag er Landsstyret og kommunalbestyrelsen som långiver, der kan påberåbe sig, at en husleje er i strid med reglerne om husleje fastsættelse i lejeforordningen, mens det i lejeforordningen er lejer, der kan gøre gældende at huslejens størrelse er i strid med lejeforordningens bestemmelser herom.

Det er endvidere ønskværdigt, at Landsstyret og kommunalbestyrelsen som långiver har en sanktion overfor en låntager og udlejer, der lejer sin bolig ud til ublu priser.

Til nr. 5

Det er Landsstyret og kommunalbestyrelsen, der foretager en konkret vurdering af, hvorvidt låntager driver erhverv fra sin bolig. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til forslaget § 1, stk. 2.

Til § 10

Bestemmelsens stk. 1 og 2, svarer med nogle materielle ændringer til § 9, stk. 1, og § 2, stk. 4, i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer, mens stk. 3 er ny.

Til stk. 1

Stk. 1 svarer med materielle ændringer til § 9, stk. 1, i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer. Bestemmelsen fastlægger, at Landsstyret kan yde lån til istandsættelser, forbedringer og, som noget nyt, også til udvidelser af eksisterende boliger. Det er alene Landsstyret, der har mulighed for at yde lån.

Alle fysiske personer, der ejer en bolig og aktuelt bebor den, kan søge om lån. Dette gælder for eksempel også for boliger overtaget efter lejer til ejer-ordningen, jf. reglerne i landstingsforordning om omdannelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger til ejerboliger.

En ejer af et boligstøttehus med et aktivt lån kan dog ikke søge om lån til istandsættelser, forbedringer og udvidelser, da et boligstøttehus med aktive lån ikke er en fuldstændig privatejet bolig, jf. reglerne i landstingsforordning om støtte til boligbyggeri. Et aktivt lån er et lån, der løber, uanset om ejeren er i restance eller ej, og uanset om lånet er blevet konverteret efter reglerne i landstingsforordning om støtte til boligbyggeri, så det nedskrives over den resterende løbetid, uden at ejeren skal afdrage på lånet.

Til stk. 2

Stk. 2 svarer til § 2, stk. 4, i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer. Stk. 2 fastlægger, hvilke udgiftsposter låneansøger skal medtage i beregningen af de samlede udgifter. Under de poster bestemmelsen opremser, falder for eksempel etableringsudgifter til banklån, salær til advokat, udgifter til stempling og registrering af allonge til pantebrevet, udgifter til eventuelt tilsyn med byggeriet og alle andre udgifter, der har relation til istandsættelsen, forbedringen eller udvidelsen. Det er låneansøgers ansvar at medregne samtlige relevante udgifter. Landsstyrets lånetilsagn beregnes på baggrund af låneansøgers oplysninger om udgifterne.

Til stk. 3

Stk. 3 er ny og omhandler låneansøgers værdi af eget arbejde. At det er valgt, ikke at lade låneansøgers værdi af eget arbejde indgå i de samlede opførelsesudgifter skyldes, at det vil være praktisk umuligt at vurdere, hvorvidt låneansøgers eget arbejde er udført håndværksmæssigt forsvarligt. Dermed vil det også være praktisk umuligt at administrere, hvorvidt og i givet fald med hvilken værdi låneansøgers arbejde skal indgå i opførelsesudgiften.

Til § 11

Bestemmelsen er ny og afgrænser området for Landsstyrets istandsættelses- og forbedringslån. Bestemmelsen erstatter § 9, stk. 4, i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer, der indeholder en hjemmel for Landsstyret til at fastsætte nærmere regler om istandsættelser og forbedringer.

Til stk. 1

Stk. 1 fastlægger betingelserne for at søge om lån til istandsættelser og forbedringer. Ansøgningstidspunktet er det tidspunkt, hvor ansøgningen er modtaget og indjournaliseret af Landsstyret.

Hensigten med alders- og kvadratmeterafgrænsningen er, at lånene målrettes til de mindre og ældre huse, som har et egentligt istandsættelses- og forbedringsbehov, mens ejere af nyere huse forventes selv at være i stand til at finansiere istandsættelser og forbedringer.

Til stk. 2

Stk. 2 opregner en række eksempler på de istandsættelser og forbedringer, der kan ydes lån til.

Som det fremgår af eksemplerne er de istandsættelser og forbedringer, der kan ydes lån til, kendetegnet ved at angå de mere elementære dele af boligen. Der vil således næppe være adgang til at få lån til et nyt køkken, medmindre køkkenet erstatter et gammelt og ufunktionelt køkken, og medmindre det nye køkken alene har karakter af et standardkøkken uden særlige luksuriøse inventardele. I nogle tilfælde vil sådanne udskiftninger dog kunne indgå som en del af et arbejde omfattet af bestemmelsen. Eksempelvis vil udskiftning eller etablering af sanitet kunne indgå som en del af et kloakeringsarbejde på boligen, så der kan ydes et samlet lån til disse arbejder.

Som overordnet retningslinje ydes der ikke lån til luksusprægede istandsættelser eller forbedringer, for eksempel til spabad, sauna, dyre køkkener, dyre badeværelser og andre særligt dyre installationer. Men i sidste ende hviler afgørelsen på en konkret vurdering foretaget af Landsstyret.

Til § 12

Bestemmelsen er ny og afgrænser området for Landsstyrets lån til udvidelser af eksisterende boliger. Hensigten med alders- og kvadratmetergrænserne er, at lånene målrettes til de mindre og ældre huse, som har et egentligt behov for udvidelser.

Der opereres med to kvadratmetergrænser, hvorefter boligens areal inden udvidelsen maksimalt må udgøre 95 kvadratmeter og efter udvidelsen maksimalt må udgøre 110 kvadratmeter. Falder boligens areal uden for en af disse grænser, kan der ikke bevilliges lån til udvidelse. Der er naturligvis ikke noget til hinder for, at låneansøger selv finansierer hele udvidelsen.

Hensigten med kvadratmetergrænserne er, at målrette lånene til de mindre og ældre boliger, der har et egentligt udvidelsesbehov på grund af deres begrænsede boligareal. Bestemmelsen retter sig således først og fremmest mod gamle og ofte

små boliger, for eksempel boliger, der har været finansieret privat eller gennem boligstøtteordningen, men nu er udgået af ordningen, da de offentlige lån er afviklet.

Til § 13

Bestemmelsens stk. 2-4 svarer med nogle materielle ændringer til § 9, stk. 2 og 3, i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer. Stk. 1, 5 og 6, er nye.

Til stk. 1

Stk. 1 er ny og fastlægger, at Landsstyret maksimalt kan yde et lån på 283.500 kr. til istandsættelser, forbedringer og udvidelser. Låntagers samlede låneberettigede udgifter kan derfor maksimalt udgøre 708.750 kr., hvoraf 40 procent eller 283.500 kr. udgør Landsstyrets lån.

Til stk. 2

Stk. 2 svarer til § 9, stk. 2, i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer. Bestemmelsen indebærer, at låntager selv skal finansiere alle udgifter udover lånet. Der stilles ikke krav til, hvordan låntager vil finansiere de resterende udgifter. Det kan for eksempel ske kontant, ved banklån eller ved realkreditlån.

Til stk. 3

Stk. 3 svarer indholdsmæssigt til § 9, stk. 3, 1. pkt., i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer. Lånet er rente- og afdragsfrit, og det er ikke hensigten, at Landsstyrets lån på sigt skal afdrages over tid, ligesom Landsstyrets og kommunalbestyrelsens lån til finansiering af nye boliger.

Til stk. 4

Stk. 4 svarer med få materielle ændringer til § 9, stk. 3, 2. pkt., i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer. Den hidtidige retstilstand videreføres, så lån som udgangspunkt forfalder til betaling ved ejerskifte. Det fremgår nu direkte af forordningsteksten, at Landsstyrets lån dog ikke forfalder til betaling ved ejerskifte mellem ægtefæller, hvilket er i tråd med den hidtidige praksis. I øvrigt kan långiver bestemme andre tilfælde, hvor lån heller ikke forfalder til betaling ved ejerskifte. Det kunne navnlig være i tilfælde, hvor der sker skifte, fordi låntager afgår ved døden, og låntagers efterlevende ægtefælle vælger at sidde i uskiftet bo. Denne situation er ikke omfattet direkte af ejerskifte mellem ægtefæller, der kun vedrører ejerskifte mellem ægtefæller i levende live.

Til stk. 5

Stk. 5 er ny og fastslår, at der kun kan ydes ét lån per bolig til istandsættelser, forbedringer og udvidelser. Dette uanset om der senere sker ejerskifte. Det er således ikke muligt at få flere lån til istandsættelser, forbedringer og udvidelser. Det er hensigten med bestemmelsen, at Landsstyret alene yder lånefinansiering til større istandsættelser, omfattende forbedringer samt udvidelser af en bolig. Dermed er det ikke meningen, at Landsstyret skal yde lån til ejerens udgifter til løbende vedligeholdelse af boligen. Disse udgifter bør afholdes af ejeren selv. Tidligere var det ikke afklaret i forordningsteksten, hvor ofte en ejer kun få lån fra Landsstyret til istandsættelser, forbedringer og udvidelser, hvilket skabte usikkerhed i administrationen af låneordningen. For at imødekomme denne usikkerhed er det nu præciseret direkte i forordningsteksten.

Til § 14

Bestemmelsen er ny og er indsat for at skabe overensstemmelse mellem hidtil praksis og lovgivningen.

Til stk. 1

Bestemmelsen fastlægger, hvornår lån til istandsættelser, forbedringer og udvidelser kommer til udbetaling.

Det er låntager, der har ansvaret for, at en uafhængig tredjemand udarbejder og underskriver et endeligt bekræftet byggeregnskab. Byggeregnskabet kan for eksempel underskrives af låntagers finansielle rådgiver, revisor, bygherrerådgiver eller den tømrer, der har forestået byggeriet. Det er låntager selv eller låntagers advokat, bank eller anden rådgiver for låntager, der sørger for udfærdigelse af pantebrev til sikkerhed for Landsstyrets lån, herunder sørger for at pantebrevet bliver stemplet af Skattedirektoratet og registreret i Registreringen ved Grønlands Landsret, inden det originale pantebrev fremsendes til Landsstyret, der udbetaler lånet på baggrund heraf. Endelig skal låntager sørge for at boligen er forsikret, og at forsikringen er påført en panthaverdeklaration, hvorefter låntagers forsikringsselskab påtager sig at give Landsstyret som panthaver underretning, hvis forsikring af boligen ophører som følge af for eksempel ejerskifte eller præmierestance.

Som noget nyt er det præciseret i stk. 1, hvornår Landsstyrets lån tidligst kommer til udbetaling. Har Landsstyret givet lånetilsagn til udbetaling i 2009, må låneansøgeren vente med udbetaling af Landsstyrets lån indtil 2009, selvom istandsættelsen, forbedringen eller udvidelsen er færdiggjort og lovligt ibrugtaget i 2008.

Til stk. 2

Udbetaling af lån til udvidelser kræver tillige en ibrugtagningstilladelse, der sikrer, at udvidelsen er gennemført og er i overensstemmelse med gældende byggelovgivning.

Til § 15

Bestemmelsen er ny og indeholder 5 forfaldsgrunde.

Til nr. 1

Bestemmelsens nr. 1 angiver, at lån til Landsstyret forfalder til betaling, når det på grund af manglende vedligeholdelse af boligen konstateres, at Landsstyrets pantesikkerhed er forringet. Misrøgt af boligen hører til manglende vedligeholdelse. Landsstyret håndhæver i praksis bestemmelsen ved at føre et pantavertilsyn, hvor det konstateres, om pantet er tilstede og fremstår i god vedligeholdelsesmæssig stand.

Til nr. 2

Bestemmelsens nr. 2 angiver, at manglende brand- og stormskadeforsikring af en bolig, hvortil Landsstyret har ydet lån til istandsættelse, forbedring eller udvidelse har som konsekvens, at lånet forfalder til betaling. For nærmere om kravet om brand- og stormskadeforsikring henvises til bemærkningerne til forslaget § 17.

Til nr. 3

Ifølge nr. 3 vil udlejning af en bolig til en pris, der er højere end låntagers omkostningsbestemte leje som noget nyt være en forfaldsgrund. Dette betyder, at låntager maksimalt må opkræve en omkostningsbestemt leje, der i landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger er fastsat som låntagers dokumenterede finansieringsudgifter, dokumenterede driftsudgifter plus en forrentning af boligens tekniske-økonomiske værdi svarende til halvdelen af diskontoen.

Ændres reglerne om omkostningsbestemt leje i private udlejningsejendomme i landstingsforordning om leje af boliger, skal henvisningen i nærværende forslags nr. 4 forstås som en henvisning til de til enhver tid gældende regler om beregning af leje i private udlejningsejendomme i landstingsforordning om leje af boliger.

Til nr. 4

Det er Landsstyret og kommunalbestyrelsen, der foretager en konkret vurdering af, hvorvidt låntager driver erhverv fra sin bolig. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til forslaget § 1, stk. 2.

Til nr. 5

Bestemmelsens nr. 5 angiver, at Landsstyrets lån til istandsættelse, forbedring eller udvidelse forfalder til betaling, når låntager fraflytter sin bolig. Det er således et krav, at låntager aktuelt bebor den bolig, hvortil der er ydet lån, såfremt lånet ikke skal forfalde til betaling. Dermed er låntager også forhindret i at leje sin bolig ud, på trods af at låntager ejer boligen, såfremt låntager ønsker, at lånet skal fortsætte.

I praksis ejes mange boliger formelt af et enkelt medlem af husstanden, mens de øvrige medlemmer har registreret deres folkeregisteradresse i boligen uden dog at være registret som ejer af boligen. Ifølge bestemmelsen indebærer det, at Landsstyrets lån forfalder til betaling, når det ene medlem af husstanden, der formelt er registreret som ejer, fraflytter boligen, mens

de øvrige medlemmer af husstanden bliver boende. Bestemmelsen i forslagets § 13, stk. 4, hvorefter långiver kan bestemme at lånet alligevel ikke forfalder til betaling ved ejerskifte, kan navnlig tænkes anvendt i tilfælde, hvor ejeren flytter på plejehjem, og ejerens ugifte samlevende eller ejerens hjemmeboende børn overtager boligen. Det samme vil gøre sig gældende, hvis ejeren ophæver samlivet, og ejerens tidligere samlever overtager boligen i den sammenhæng.

Til § 16

Bestemmelsen svarer med nogle materielle ændringer og få sproglige ændringer til § 8 i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer.

Til stk. 1

Stk. 1 svarer til 8, stk. 1, i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer, dog med den tilføjelse, at det nu også påhviler ejeren at holde sin bolig forsvarligt ved lige, når ejeren har fået lån til istandsættelser, forbedringer og udvidelser af en eksisterende bolig. Med forsvarlig vedligeholdelse menes, at låntager skal foretage udskiftning eller reparation af bygningsdele, så ofte det findes nødvendigt, for eksempel udskiftning eller reparation af et utæt tag eller utætte vinduer. Endvidere skal låntager foretage en systematisk vedligeholdelse af boligen, for eksempel male boligen udvendigt, så ofte det er nødvendigt. Som udgangspunkt er det låntager, der afgør, om en eventuel udskiftning eller reparation er nødvendig. Dog gælder det, at når manglende vedligeholdelse af en bolig medfører, at långivers pant forringes væsentligt eller vanrøgttes, forfalder lånet til betaling. Dermed er det i sidste ende långiver der afgør, hvornår boligen ikke længere er holdt forsvarligt ved lige.

Til stk. 2

Stk. 2 svarer med få sproglige ændringer til 8, stk. 2, i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer og er en videreførelse af den gældende retstilstand. En forandring i boligen er håndværksmæssigt forsvarlig, når låntageren har foretaget forandringen i overensstemmelse med bygningsreglementets forskrifter, der er udstedt med hjemmel i landstingsforordning om arealanvendelse og planlægning.

Til § 17

Bestemmelsen er ny, og pålægger låntager som minimum at forsikre sin bolig mod brand- og stormskade, uanset om låntageren har fået lån til finansiering af en ny bolig eller til istandsættelse, forbedring eller udvidelse af en eksisterende bolig. Det står dermed låntager frit at tegne en forsikring med et bredere dækningsområde.

Kravet om låntagers tegning af en forsikring, der som minimum dækker brand- og stormskade, udspringer af långivers interesse i at sikre sit pant i boligen. Med brand- og stormskade tænkes på en sædvanlig forsikring, der tegnes for fast ejendom mod brand- og stormskader.

Til § 18

Bestemmelsen er ny.

Til stk. 1

Som noget nyt er der i stk. 1 indsat hjemmel for Landsstyret og kommunalbestyrelsen til at opkræve et sagsbehandlingsgebyr på 0,5 procent af de samlede offentlige lån. Sagsbehandlingsgebyret for ansøgning om lån til finansiering af en ny bolig vil således maksimalt komme til at udgøre 0,5 procent af (2 gange 283.500 kr.) = 2.835 kr., mens sagsbehandlingsgebyret for ansøgning om lån til istandsættelser, forbedringer og udvidelser maksimalt vil komme til at udgøre 0,5 procent af 283.500 kr. = 1.417,50 kr.

Sagsbehandlingsgebyrets størrelse afhænger af størrelsen på de endelige offentlige lån og kan i princippet dække over mere end de umiddelbare omkostninger ved at behandle sagen.

Til stk. 2

Bestemmelsen angiver tidspunktet for, hvornår låntager skal indbetale sagsbehandlingsgebyret til Landsstyret og kommunalbestyrelsen.

Til § 19

Bestemmelsen er ny

Til stk. 1

Stk. 1 indeholder hjemmel for Landsstyret og kommunalbestyrelsen til at opkræve et gebyr på 1.250 kr. i forbindelse med påtegning på pantebrev. Ejerskifte efter forslaget § 8, stk. 1, er et debitorskifte og medfører, at der skal udarbejdes en allonge til det oprindelige pantebrev. Debitor har ansvaret for at få udarbejdet en allonge. Af allongen skal det fremgå, at boligen har skiftet ejer, og at lånene til Landsstyret og kommunalbestyrelsen dermed har skiftet debitor. Der skal endvidere

udarbejdes allonge til pantebrev i forbindelse med låntagers låneomlægning, ved skiftebehandling og ved rykningspåtegninger.

Til stk. 2

Stk. 2 indebærer, at Landsstyret og kommunalbestyrelsen hver især kan give et eller flere pengeinstitutter fuldmagt til at foretage de i stk. 1 omhandlede påtegninger på pantebreve, samt opkræve det i stk. 1 nævnte gebyr på 1.250 kr. herfor. Det er imidlertid klart at den beslutning, der ligger til grund for en påtegning på pantebrevet, træffes af långiver, det vil sige enten Landsstyret eller kommunalbestyrelsen. Således er det alene den fysiske påtegning, der foretages af pengeinstituttet.

Til § 20

Bestemmelsen svarer med nogle sproglige præciseringer og få materielle ændringer til § 10 i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer.

Til stk. 1

Stk. 1 præciserer i forhold til § 10, stk. 1., 1. pkt., i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer, at der løbende kan indsendes skriftlige ansøgninger om lån efter § 4, stk. 1, til finansiering af nye boliger. Den gældende retstilstand videreføres uændret. Det har hidtil været praksis, at låneansøgninger skal indleveres skriftligt, men skriftlighedskravet er nu blevet indskrevet i forordningsteksten.

Til stk. 2

Stk. 2 svarer med sproglige og få materielle ændringer til § 10, stk. 1., 2. pkt., samt § 10, nr. 1-4. Kravene til låneansøgningen er blevet omformuleret, så de stemmer overens med praksis. Projektbeskrivelsen vil typisk blive udarbejdet af låntagerens rådgivende ingeniør, hvis en sådan er antaget. Herudover skal ansøgningen vedlægges et overslag over de samlede opførelsesudgifter ved byggeriet. Det er ikke længere et krav, at udgifterne er årsopdelte. Ansøgningen skal endvidere vedlægges en arealreservation eller arealtildeling fra kommunalbestyrelsen samt dokumentation for at egenfinansiering tilvejebringes. Dokumentation for egenfinansiering består oftest af en kort erklæring fra låneansøgers bank, hvori der står, at låntager har mulighed for at råde over sin del af finansieringen, jf. forslagets § 4, stk. 4. Endelig skal ansøgningen vedlægges klar identifikation af ansøgeren. Er ansøgeren en fysisk person vedlægges ansøgningen cpr. nummer, er ansøgeren derimod en juridisk person vedlægges ansøgningen GE nummer, SE nummer, CVR nummer eller lignende klar identifikation.

Til stk. 3

Stk. 3 svarer med materielle ændringer til § 10, stk. 2, i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer. Stk. 3 fastlægger, at Landsstyret og kommunalbestyrelsen hver især tager stilling til ansøgning om lån efter § 4, stk. 1. Således behandler hver af de offentlige långivere låneansøgningen for så vidt angår deres lån på op til 20 procent af de samlede støtteberettigede opførelsesudgifter. Ansøgningerne behandles uafhængigt af hinanden, hvorfor et afslag på lån fra for eksempel Landsstyret ikke har indflydelse på sagsbehandlingen af låneansøgningen til kommunalbestyrelsen og omvendt.

Ved behandling af ansøgning skal Landsstyret og kommunalbestyrelsen særligt lægge vægt på projektbeskrivelsen, overslaget over de samlede opførelsesudgifter til byggeriet samt ansøgers dokumentation for at egenfinansiering kan tilvejebringes.

Til § 21

Bestemmelsen svarer med nogle sproglige præciseringer og materielle ændringer til § 11 i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer.

Til stk. 1

Stk. 1 svarer til § 11, stk. 1, i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer. Den gældende retstilstand videreføres uændret. Det har hidtil været praksis, at låneansøgninger skal indleveres skriftligt, men skriftlighedskravet er nu blevet indskrevet i forordningsteksten.

Der kan som noget nyt ansøges om lån til udvidelse af en eksisterende bolig.

Til stk. 2

Stk. 2 fastlægger, hvad en låneansøgning skal være vedlagt. Kravene til låneansøgningen er blevet omformuleret, så de stemmer overens med praksis. Låneansøgningen skal vedlægges en beskrivelse af den ønskede istandsættelse, forbedring og udvidelse. Beskrivelsen kan bestå af en projektbeskrivelse udarbejdet af låntagerens rådgivende ingeniør, hvis en sådan er antaget. Beskrivelsen kan også være et stykke papir, hvor låntager i korte vendinger redegør for, hvad låntager ønsker at udføre af for eksempel forbedringer. Ansøgningen skal også vedlægges overslag over de samlede udgifter ved arbejdet. Låntager vil typisk vedlægge et accepteret tilbud fra en tømrer eller en opgørelse over de samlede udgifter fra låntagers bank. Endelig kan låntager selv udarbejde et dokument, hvor de samlede udgifter beskrives. Låneansøgningen skal tillige vedlægges en arealreservation eller en arealtildeling fra kommunalbestyrelsen, såfremt det pågældende arbejde kræver en arealtildeling. Typisk vil renovering af klimaskærme kræve arealtildelinger, ligesom udvidelser vil kræve en arealtildeling. Endvidere skal ansøgningen vedlægges dokumentation for at egenfinansiering kan tilvejebringes. Dokumentation for egenfinansiering består oftest af en kort erklæring fra låneansøgers bank, hvori der står, at låntager har mulighed for at råde over sin del af finansieringen, jf. § 13, stk. 2. Endelig skal ansøgningen vedlægges ansøgers cpr. nummer, som er en klar

identifikation af ansøgeren samt en bopælsattest, der dokumenterer, at ansøgeren aktuelt bebor boligen.

Til stk. 3

Stk. 3 er identisk med § 11, stk. 2, i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer, hvorfor den hidtidige retstilstand videreføres. Ved behandling af ansøgning skal Landsstyret særligt lægge vægt på projektbeskrivelsen, overslaget over de samlede udgifter til arbejderne samt ansøgeres dokumentation for, at egenfinansiering kan tilvejebringes.

Til § 22

Bestemmelsens stk. 1 svarer med materielle ændringer til § 11a, stk. 1, i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer, mens stk. 2 og 3 er nye.

Til stk. 1

Stk. 1 indebærer, at Landsstyret udsteder en tilsagnsskrivelse til låntager, såfremt Landsstyret godkender en ansøgning om lån efter §§ 20 eller 21. Endvidere er der i forhold til § 11a i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer indført, at kommunalbestyrelsen ligeledes udsteder en tilsagnsskrivelse, såfremt kommunalbestyrelsen godkender en ansøgning om lån efter § 20. Uanset kommunalbestyrelsen ikke var nævnt i den tidligere § 11a, blev bestemmelsen administreret som om, den gjaldt både Landsstyret og kommunalbestyrelsen. Med ændringen af forordningen er praksis nu indført i forordningsteksten.

Som noget nyt fremgår det nu af stk. 1, at lånetilsagnet angiver lånets foreløbige størrelse.

Til stk. 2

Det er først muligt at beregne lånets endelige størrelse, når der foreligger et endeligt bekræftet byggeregnskab. Det er låntager, der har ansvaret for, at en uafhængig tredjemand udarbejder og underskriver et endeligt bekræftet byggeregnskab. Byggeregnskabet kan for eksempel udarbejdes og underskrives af låntagers finansielle rådgiver, revisor, bygherrerådgiver eller den tømrer, der har forestået byggeriet.

Til stk. 3

Stk. 3 omhandler den situation, hvor der ikke er overensstemmelse mellem låneansøgers overslag over udgifterne, der har dannet baggrund for lånetilsagn fra Landsstyret og kommunalbestyrelsen, og de endelige samlede udgifter til opførelsen, istandsættelsen, forbedringen eller udvidelsen. Låntager skal uden ugrundet ophold give meddelelse om uoverensstemmelsen til långiver. Låntager pålægges dermed en

reaktionspligt, hvorefter låntager normalt bør give meddelelsen til långiver inden for en måned efter, det står låntager klart, at der er uoverensstemmelse mellem overslagsudgifterne og de endelige samlede udgifter.

Til § 23

Bestemmelsen svarer med få sproglige ændringer til § 11a, stk. 2–5, i landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 med senere ændringer.

Til stk. 1

Stk. 1 har til formål at sikre, at udstedte tilsagn enten anvendes eller bortfalder. Ved udstedelse af tilsagn overføres lånebevillingen til Anlægs- og Renoveringsfonden. Lånet udbetales fra fonden efter aktivitetens færdiggørelse. Såfremt en aktivitet ikke gennemføres, er det vigtigt, at lånebevillingen tilbageføres fra fonden og kan prioriteres til andre formål.

Til stk. 2

Stk. 2 omhandler låntagers pligt til at dokumentere overfor Landsstyret, at låntager har igangsat den aktivitet, som låntager har opnået lån til. Låntager kan selv udarbejde en erklæring, men låntager kan også anmode sin rådgivende ingeniør herom, såfremt en sådan er antaget. Erklæringen skal indeholde kort information om, hvorvidt aktiviteten er igangsat eller ej, det er ikke nødvendigt i detaljer at redegøre for hvor langt byggeriet er nået.

Til stk. 3

Stk. 3 omhandler låntagers pligt til at indsende kopi af ibrugtagningstilladelse til Landsstyret. Låntager kan selv indsende kopi til Landsstyret, men låntager kan også anmode sin rådgivende ingeniør herom, såfremt en sådan er antaget.

Til stk. 4

Stk. 4 indebærer, at Landsstyret i særlige tilfælde kan dispensere fra de anførte tidsgrænser i stk. 1. Dispensationsadgangen tænkes primært anvendt, hvor byggeriet er godt i gang samt i tilfælde, hvor der alene ventes på udstedelse af ibrugtagningstilladelsen. Hovedhensynet bag bestemmelsen er at sikre, at de midler der er overført til Anlægs- og Renoveringsfonden anvendes, så byggeri der i mindre grad afviger fra tidsplanen alligevel gennemføres.

Til § 24

Bestemmelsen er en ikrafttrædelsesbestemmelse. Samtidig ophæves Landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 om boligfinansiering, som er ændret ved Landstingsforordning nr. 1 af 21. maj 2002 og senest ændret ved Landstingsforordning nr. 5 af 15. april 2003.

Til § 25

Bestemmelsen er en overgangsbestemmelse. Lånetilsagn udstedt før forordningens ikrafttræden ændres ikke beløbsmæssigt, hvorimod forslagets resterende bestemmelser finder anvendelse på disse lånetilsagn efter ikrafttrædelsesdagen. Ansøgninger, der er indsendt til Landsstyret og kommunalbestyrelsen på tidspunktet for forordningens ikrafttræden, men hvor der ikke er udstedt lånetilsagn på ikrafttrædelsesdagen, vil modtage lånetilsagn i overensstemmelse med forslagets bestemmelser om de beløbsmæssige grænser, jf. forslagets §§ 4 og 10.