

Forslag til: Landstingsforordning nr. x af xx 2007 om boligfinansiering

I medfør af § 1 i lov for Grønland nr. 944 af 23. december 1986 om boligforsyning, boligstøtte, leje af boliger mv. fastsættes:

Kapitel 1

Anvendelsesområde

§ 1. Denne forordning finder anvendelse på:

- 1) Lån til finansiering af nye boliger, jf. kapitel 2.
- 2) Lån til fysiske personer, der ejer og bebor en eksisterende bolig, til finansiering af istandsættelser, forbedringer og udvidelser, jf. kapitel 3.

Stk. 2. Der ydes ikke lån efter kapitel 2 og 3, til boliger, hvorfra der skal drives eller bliver drevet erhverv. Mindre, liberale erhverv er dog undtaget.

§ 2. Lån ydes kun til byggeri, der opfylder gældende bygge- og planlovgivning på tidspunktet for opførelse, istandsættelse, forbedring eller udvidelse af boligen.

§ 3. Lån ydes kun til byggeri, hvor der ikke forinden udstedelse af tilsagn er indgået bindende entrepris kontrakter eller igangsat byggearbejder.

Kapitel 2

Finansiering af nye boliger

§ 4. Landsstyret og kommunalbestyrelsen kan til finansiering af nye boliger hver yde lån på op til 20 procent af de samlede opførelsesudgifter.

Stk. 2. Landsstyrets og kommunalbestyrelsens lån efter stk. 1 kan maksimalt ydes til 110 kvadratmeter af en boligs boligareal, uanset om boligen er større.

Stk. 3. Landsstyrets og kommunalbestyrelsens lån efter stk. 1 ydes således:

- 1) For de første 65 kvadratmeter ydes lånet maksimalt til en samlet opførelsesudgift på 15.500 kroner per kvadratmeter, uanset om kvadratmeterprisen er højere.
- 2) I intervallet fra 66 til 110 kvadratmeter ydes lånet maksimalt til en samlet opførelsesudgift på 10.250 kroner per kvadratmeter, uanset om kvadratmeterprisen er højere.

Stk. 4. Lån efter stk. 1 kan kun ydes, såfremt låntager selv finansierer de resterende samlede opførelsesudgifter.

§ 5. Boligarealet beregnes som arealet af samtlige rum i boligen, jf. stk. 2. Depotrum, udhuse, garage, terrasse eller carport, beliggende udenfor klimaskærmen eller adskilt fra boligen, medregnes ikke, medmindre de umiddelbart kan isoleres og inddrages til beboelse.

Stk. 2. Boligarealet beregnes således:

1) Boligarealet for kælderetagen opgøres som længde gange bredde målt fra ydersiden af kælders ydervægge. Hvis der ikke er fuld kælder, opgøres boligarealet fra midten af de indvendige vægge, som begrænser de medregnede rum. Rum uden gulv med fuld cement eller betonbelægning medregnes ikke.

2) Beregning af boligarealet i normaletagen foretages ved måling i den enkelte bolig fra ydersiden af ydervægge eller ydersiden af tag, jf. nr. 3, og fra midten af lejlighedsskel. Gavle i flerfamiliehuse indgår i beregningen som et halvt lejlighedsskel. Ved 1 på 2 bræddebeklædning måles der fra ydersiden af underbrættet.

3) Boligarealet for tagetagen opgøres som længde gange bredde. Længden måles som normaletage, mens bredden måles som afstanden mellem de udvendige tagflader i en højde af 1,5 meter over tagetagens gulv. Udbygninger, for eksempel kviste, måles til ydersiden af de rumbegrænsede vægge.

Stk. 3. Boligarealet for kælderetagen og tagetagen, jf. stk. 2, nr. 1 og nr. 3, medregnes kun i det omfang, der er foretaget indretning til beboelse.

Stk. 4. Arealer uden fast gulv medregnes ikke, jf. dog stk. 5.

Stk. 5. Trapper i boligen medregnes i hver af de etager, som trappen betjener. Fælles entre, trapper og repos, der er beliggende indenfor den opvarmede klimaskærm medregnes forholdsmæssigt, dog maksimalt med 11 kvadratmeter.

§ 6. Boligens kvadratmeterpris opgøres på grundlag af en gennemsnitsmetode, hvor boligens samlede opførelsesudgifter divideres med boligens samlede boligareal, jf. § 5.

Stk. 2. Låneansøger opgør de samlede opførelsesudgifter, der blandt andet kan indeholde udgifter til projektering, håndværkerudgifter, byggelånsrenter, intern byggemodning, byggeadministration, udfærdigelse og registrering af pantebrev samt stempelafgifter.

Stk. 3. Låneansøgers værdi af eget arbejde indgår ikke i de samlede opførelsesudgifter.

§ 7. Lån efter § 4, stk. 1, udbetales, når boligerne er færdiggjorte, og kun mod fremvisning af ibrugtagningstilladelse, endelig bekræftet byggeregnskab og et originalt anmærkningsfrit registreret samt stemplet pantebrev samt forsikring og original noteret panthaverdeklaration. Landstyreets lån udbetales dog tidligst i det år, hvor bevillingen til lånet er optaget på Landstingsfinanslov, mens kommunalbestyrelsens lån tidligst udbetales i det år, hvor bevillingen er optaget på et af kommunalbestyrelsen vedtaget budget.

Stk. 2. Lånene sikres ved pant i boligen. Lånene respekterer lån, ydet mod sikkerhed i boligen, til finansiering af de resterende samlede opførelsesudgifter, jf. § 4, stk. 4.

Stk. 3. Lån efter § 4, stk. 1, er rente- og afdragsfrie i 20 år fra datoen for ibrugtagningstilladelsen, hvorefter de afvikles som annuitetslån over 15 år med en forrentning svarende til Nationalbankens diskonto plus 3 procentpoint.

Stk. 4. Landsstyret kan fastsætte regler om afvikling og betaling af ydelser på lån efter § 4, stk. 1.

§ 8. Lån efter § 4, stk. 1, forfalder ikke til betaling ved ejerskifte. Landsstyret og kommunalbestyrelsen skal underrettes om ethvert ejerskifte.

Stk. 2. Ved ejerskifte respekterer Landsstyrets og kommunalbestyrelsens lån efter § 4, stk. 1, lån, der maksimalt udgør et beløb svarende til 90 procent af købsprisen fratrukket summen af de lån, der er ydet efter § 4, stk. 1.

§ 9. Landsstyrets og kommunalbestyrelsens lån forfalder til betaling, når:

1) Renter og afdrag på lånet ikke betales, og låntager ikke har betalt restancen inden fristens udløb ifølge reglerne om betaling af renter og afdrag efter et pantebrev i fast ejendom, jf. landstingslov for Grønland om pant.

2) Låntager undlader at holde boligen forsvarligt vedlige, og det konstateres, at Landsstyrets og kommunalbestyrelsens pantesikkerhed dermed forringes, jf. § 16, stk. 1.

3) Låntager undlader at holde boligen forsikret mod brand- og stormskade, jf. § 17.

4) Låntager udlejer boligen på vilkår, der er i strid med bestemmelserne om lejefastsættelse i landstingsforordning om leje af boliger.

5) Der indrettes erhvervslokaler i boligen eller bliver drevet erhverv fra boligen. Mindre, liberale erhverv er dog undtaget.

Kapitel 3

Istandsættelser, forbedringer og udvidelser af eksisterende boliger

§ 10. Landsstyret kan til istandsættelser, forbedringer og udvidelser af eksisterende boliger yde lån på 40 procent af de samlede udgifter hertil.

Stk. 2. Låneansøger opgør de samlede udgifter til istandsættelser, forbedringer og udvidelser, der blandt andet kan indeholde udgifter til projektering, håndværkerudgifter, byggelånsrenter, byggeadministration, udfærdigelse og registrering af pantebreve samt stempelafgifter.

Stk. 3. Låneansøgers værdi af eget arbejde indgår ikke i de samlede udgifter, jf. stk. 2.

§ 11. Lån til istandsættelser og forbedringer kan alene ydes til ejere af boliger, der er opført tidligere end 20 år før ansøgningstidspunktet og med et boligareal, der ikke overstiger 95 kvadratmeter.

Stk. 2. Istandsættelser og forbedringer omfatter for eksempel klimaskærm, vinduer og yderdøre, tag, elforsyning, kloakering, adgangsforhold, trykvand og lignende. Der ydes ikke lån til istandsættelser og forbedringer, der har karakter af luksus.

§ 12. Lån til udvidelser kan alene ydes til ejere af boliger, der er opført tidligere end 20 år før ansøgningstidspunktet og med et boligareal, der inden udvidelsen ikke overstiger 95 kvadratmeter. Der kan ikke ydes lån til udvidelser, hvor boligarealet efter udvidelsen udgør mere end 110 kvadratmeter.

§ 13. Lån efter § 10, stk. 1, kan maksimalt udgøre 283.500 kroner.

Stk. 2. Lån efter § 10, stk. 1, kan kun ydes, såfremt låntager selv finansierer den resterende del af de samlede udgifter til istandsættelser, forbedringer og udvidelser.

Stk. 3. Lån efter § 10, stk. 1, ydes som et rente- og afdragsfrit lån, der sikres ved pant i boligen. Lånet respekterer eventuelle andre lån, ydet mod sikkerhed i boligen.

Stk. 4. Landsstyrets lån forfalder til betaling ved ejerskifte, medmindre der sker ejerskifte mellem låntager og låntagers ægtefælle eller långiver bestemmer andet.

Stk. 5. Der ydes kun ét lån til den samme bolig, jf. § 10, stk. 1.

§ 14. Lån efter § 10, stk. 1, udbetales, når istandsættelsen, forbedringen eller udvidelsen er færdiggjort, og kun mod fremvisning af bekræftet byggeregnskab og et originalt anmærkningsfrit registreret samt stemplet pantebrev samt forsikring og original noteret panthaverdeklaration. Lånet udbetales dog tidligst i det år, hvor bevillingen til lånet er optaget på Landstingsfinanslov.

Stk. 2. Ved udvidelser kræves tillige en ibrugtagningstilladelse for at få udbetalt lånet.

§ 15. Landsstyrets lån forfalder til betaling når:

1) Låntager undlader at holde boligen forsvarligt vedlige, og Landsstyret konstaterer, at Landsstyrets pantsikkerhed dermed forringes, jf. § 16, stk. 1.

2) Låntager undlader at holde boligen forsikret mod brand- og stormskade, jf. § 17.

3) Låntager udlejer boligen på vilkår, der er i strid med reglerne om omkostningsbestemt leje i private udlejningsejendomme, jf. landstingsforordning om leje af boliger.

4) Der indrettes erhvervslokaler i boligen eller bliver drevet erhverv fra boligen. Mindre, liberale erhverv er dog undtaget.

5) Låntager fraflytter boligen.

Kapitel 4

Vedligeholdelse, forandringer og forsikring

§ 16. Boliger, hvortil der er ydet lån efter § 4, stk. 1, og § 10, stk. 1, skal holdes forsvarligt ved lige. Udgifter til vedligeholdelsen påhviler ejeren.

Stk. 2. Ejeren har ret til at foretage forandringer i boligen, såvel indvendig som udvendig. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen med videre, så Landsstyrets og kommunalbestyrelsens pantsikkerhed ikke forringes.

§ 17. Boliger, hvortil der ydes lån, skal til enhver tid som minimum være forsikret mod brand- og stormskade.

Kapitel 5

Administration af låneansøgninger med videre

§ 18. Til dækning af omkostningerne ved sagsbehandling efter denne landstingsforordning opkræves et gebyr på 0,5 procent af de endelige samlede offentlige lån, jf. § 4, stk. 1, § 10, stk. 1 og § 22, stk. 2.

Stk. 2. Låntager indbetaler gebyret til långiver på det tidspunkt, hvor låntager anmoder långiver om udbetaling af lån.

§ 19. Landsstyret og kommunalbestyrelsen kan hver opkræve et gebyr på 1.250 kr. til sagsbehandling i forbindelse med påtegning på pantebrev, herunder ved ejerskifte, jf. § 8, stk. 1, ved låntagers låneomlægning, ved skiftebehandling og ved rykningspåtegning.

Stk. 2. Landsstyret og kommunalbestyrelsen kan give et eller flere pengeinstitutter fuldmagt til at foretage påtegning på pantebreve samt opkræve gebyr.

§ 20. Skriftlig ansøgning om lån til finansiering af nye boliger sendes til Landsstyret og kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Ansøgningen skal være vedlagt:

- 1) Projektbeskrivelse med oplysninger om antal boliger og boligareal per bolig.
- 2) Overslag over de samlede opførelsesudgifter ved byggeriet.
- 3) Arealreservation eller arealtildeling fra kommunalbestyrelsen.
- 4) Dokumentation for at egenfinansiering kan tilvejebringes, jf. § 4, stk. 4.
- 5) Klar identifikation af ansøgeren.

Stk. 3. På baggrund af de fremsendte ansøgninger tager Landsstyret og kommunalbestyrelsen hver især stilling til, om det ansøgte kan bevilges.

§ 21. Skriftlig ansøgning om lån til istandsættelser, forbedringer og udvidelser af eksisterende boliger sendes til Landsstyret.

Stk. 2. Ansøgningen skal være vedlagt:

- 1) Beskrivelse af den ønskede istandsættelse, forbedring og udvidelse.
- 2) Beskrivelse af boligen, herunder alder, størrelse og stand.
- 3) Overslag over de samlede udgifter ved arbejdet.
- 4) Arealreservation eller arealtildeling fra kommunalbestyrelsen, såfremt det pågældende arbejde kræver en arealtildeling.
- 5) Dokumentation for at egenfinansiering kan tilvejebringes, jf. § 13, stk. 2.
- 6) Ansøgerens cpr. nummer og bopælsattest.

Stk. 3. På baggrund af de fremsendte ansøgninger tager Landsstyret stilling til, om det ansøgte kan bevilges.

§ 22. Godkender Landsstyret eller kommunalbestyrelsen en ansøgning om lån, udstedes et lånetilsagn, hvoraf lånets foreløbige størrelse og vilkårene for lånet fremgår.

Stk. 2. Lånets endelige størrelse beregnes på baggrund af det endelige bekræftede byggeregnskab.

Stk. 3. Sker der ændringer i det overslag over udgifter, der har dannet baggrund for bevillingen af de offentlige lån, og får ændringen indflydelse på lånenes endelige størrelse, skal låneansøger uden ugrundet ophold meddele dette til Landsstyret og kommunalbestyrelsen. I modsat fald vil det endelige lån ikke kunne udgøre et større beløb, end der er givet tilsagn om.

§ 23. Opførelse, istandsættelse, forbedring og udvidelse af bolig skal være påbegyndt inden 2 år samt afsluttet og ibrugtaget inden 3 år efter udstedelse af tilsagnsskrivelse. I modsat fald bortfalder tilsagnet uden yderligere varsel.

Stk. 2. Låntageren skal inden 2 år fra datoen for udstedelse af tilsagnsskrivelse indsende oplysning til Landsstyret om, hvorvidt aktiviteten er igangsat eller ej. Såfremt aktiviteten er igangsat, skal der vedlægges en erklæring herom udstedt af låntageren og ved nybyggeri bekræftet af kommunen.

Stk. 3. Låntageren skal inden 3 år fra datoen for udstedelse af tilsagnsskrivelse indsende kopi af ibrugtagningstilladelsen til Landsstyret.

Stk. 4. Landsstyret kan i særlige tilfælde dispensere fra de i stk. 1 anførte tidsgrænser.

Kapitel 6

Ikrafttrædelses-, ophævelses- og overgangsbestemmelser

§ 24. Forordningen træder i kraft den 1. juli 2007.

Stk. 2. Samtidig ophæves Landstingsforordning nr. 4 af 30. oktober 1998 om boligfinansiering.

§ 25. Bestemmelserne i §§ 4 og 10 finder ikke anvendelse på lånetilsagn, der er udstedt før forordningens ikrafttræden.

Grønlands Hjemmestyre, den xx.xx 2007

Hans Enoksen

/

Jørgen Wæver Johansen