

Rettelsesblad
Erstatter forslag dateret den 15. august 2019
(Der er foretaget ændringer af sproglig karakter)

Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

1.1. Den overordnede baggrund for forslaget

Der er truffet principiel beslutning om kommunernes overtagelse af administrationen af det offentlige lån og tilskud til opførelse, istandsættelse, udvidelse og forbedring af boliger. Kommunerne har overtaget finansiering, opførelse og administration af kommunale udlejningsboliger. Kommunerne har overtaget administration af lån og tilskud til andelsboliger, ejerboliger (boligfinansiering) og medbyggerhuse.

Der har igennem en årrække ikke været afsat bevillinger på finansloven til lån i medfør af lovgivningen om boligstøtte til opførelse, istandsættelse, udvidelse og forbedring af boliger.

Nærværende forslag til inatsisartutlov om boligstøttelån formaliserer dette forhold således at Naalakkersuisut ikke længere kan yde nye lån eller tilskud til opførelse, erhvervelse, istandsættelse, udvidelse og forbedring af boliger.

1.2. Forslagets indhold i generelle træk

Forslaget danner den retlige ramme for administration og afvikling af bestående lån ydet i henhold til tidligere lovgivning om boligstøtte.

Forslaget indebærer, at Naalakkersuisut ikke kan yde nye lån eller tilskud til opførelse, erhvervelse, istandsættelse, udvidelse eller forbedring af boliger.

Forslaget fastsætter de retlige rammer for den fortsatte administration af bestående lån ydet i medfør af tidligere lovgivning om boligstøtte, og således at Naalakkersuisut har mulighed for at bistå de nuværende låntagere ved ejerskifte, med låneomlægning, konvertering, henstand og afskrivning.

Herudover foreslås mulighed for førtidig indfrielse af rentebærende lån samt nedsættelse af afskrivningsperioden for rente og afdragsfrie lån til selv- og medbyggerhus.

2. Hovedpunkter i forslaget

Hovedpunkterne i forslaget gennemgås i det følgende.

2.1 Støtte til kommunale udlejningsboliger og fælleshuse

Bestemmelserne om støtte til kommunale udlejningsboliger og fælleshuse i kapitel 2 og kapitel 3 i landstingsforordning nr. 11 af 19. november 2007 om støtte til boligbyggeri, fælleshuse, byggesæt m.v. bortfalder og videreføres ikke.

2.2 Lån og tilskud til opførelse, istandsættelse, udvidelse eller forbedring af boliger

Forslaget indebærer, at Naalakkersuisut ikke kan yde tilskud eller nye lån til opførelse, erhvervelse, istandsættelse, udvidelse eller forbedring af boliger med lån ydet i medfør af tidligere lovgivning om boligstøtte.

§§ 45-46 i landstingsforordning nr. 11 af 19. november 2007 om støtte til boligbyggeri, fælleshuse, byggesæt m.v. og finanslov for 2019, hovedkonto 87.72.23 har dannet grundlag for Grønlands Selvstyres tilskud til reovering, udvidelse og forbedring af nuværende og tidligere boligstøttehuse.

Der fremlægges særskilt forslag til Inatsisartutlov om ændring af Inatsisartutlov om boligfinansiering. Det foreslås herved, at der indsættes hjemmel for kommunerne til at yde tilskud til reovering, udvidelse og forbedring af nuværende og tidligere boligstøttehuse.

Der fremlægges særskilt forslag til finanslov for 2020 om overførsel af Grønlands Selvstyres hidtidige bevilling til tilskud, til reovering, udvidelse og forbedring af nuværende og tidligere boligstøttehuse til kommunerne.

2.3 Ejerskifte, forslagens §§ 8-10

I forslagens kapitel 2 foreslås at bestående lån ved ejerskifte kan overtages af ægtefælle, registreret partner, samlever eller livsarvinger. Den nye låntager indtræder i det bestående lån på uændrede lånevilkår og løbetid. Der kan ikke ydes den nye låntager lån på ændrede vilkår eller ændret løbetid.

Ved låntagers salg af bolig med bestående lån ydet af Grønlands Selvstyre, kan erhververen efter ansøgning indtræde i det bestående lån på uændrede lånevilkår og løbetid. Der kan ikke ydes den nye låntager lån på ændrede vilkår eller ændret løbetid.

2.4 Omlægning, konvertering og eftergivelse, forslagens §§ 11-14 og §§ 15-18

Naalakkersuisut kan fortsat yde lån til omlægning af bestående rentebærende lån med tilskud til ydelserne. Ved omlægning af lån kan løbetiden forlænges med op til 5 år og således at den samlede løbetid for det bestående lån og omlægningslånet samlet højst bliver 25 år. Låntagers ydelse på omlægningslånet fastsættes af Naalakkersuisut på baggrund af en vurdering af låntagers økonomiske stilling og omlægningslånets maksimale løbetid.

2.5 Konvertering og eftergivelse af lån, forslaget §§ 19-23

Naalakkersuisut kan fortsat konvertere bestående lån til et stående rente- og afdragsfrit lån. Som nyt foreslås, at konvertering gælder for en periode på 5 år, hvorefter lånet på ny afvikles i henhold til lånets oprindelige vilkår. Låntager kan genansøge om konvertering til et stående 5 årigt rente og afdragsfrit lån. Naalakkersuisut kan fortsat eftergive bestående lån og give henstand med betaling af bestående lån.

Det foreslås i § 22, at forfaldne ydelser, restancer, påkravsgebyrer og restgæld vedrørende en bolig, som låntager ikke længere ejer, og hvor gælden er opgjort i forbindelse med tilbagegivelse eller Naalakkersuisut tilbagesøgelse af boligen eftergives og afskrives straks. Forslagets § 22 skal ses i sammenhæng med forslaget § 27, stk. 3 sidste pkt. og § 29, stk. 3, sidste pkt. om straks afskrivning af låntagers gæld ved tilbagegivelse eller tilbagesøgning.

2.6 Konvertering af forbedringslån, forslaget §§ 24-25

Der er i medfør af boligstøttelovgivningen ydet rentebærende lån med tilskud til ydelserne til udvidelse eller forbedring af boliger.

Efter § 16 i inatsisartutlov om boligfinansiering ydes lån til istandsættelse, forbedring og udvidelse af eksisterende boliger rente- og afdragsfrit.

Forslagets § 24 indebærer at lån til udvidelse og forbedringer ydet i medfør af boligstøttelovgivningen fremadrettet og efter ansøgning kan konverteres til et rente og afdragsfrit lån som tilsvarende lån ydet i medfør af inatsisartutlov om boligfinansiering.

2.7 Rådighedsbegrænsning og udpantningsret for præmierestance på brandforsikring, forslaget § 26

Der gælder generelt forbud mod retsforfølgning og pantsætning af boliger med lån ydet i medfør af boligstøttelovgivningen. Det foreslås som undtagelse hertil, at forsikringsselskaber, der tegner bygningsbrandforsikring har udpantningsret og panteret forud for andre panthavere for præmierestancer i 1 år fra forfaldstid. Baggrunden for forslaget er beskrevet i bemærkninger til forslaget § 26, stk. 2.

2.8 Tilbagegivelse og tilbagesøgelse af bolig til Grønlands Selvstyre, forslaget §§ 27, 29-30

Der består uændret ret for låntager til at tilbagegive en bolig til Grønlands Selvstyre. Tilsvarende består der uændret mulighed for Grønlands Selvstyre for at overtage bolig hvor lån er forfaldet til betaling.

Som nyt foreslås det, at opgørelse af det økonomiske mellemværende mellem Grønlands Selvstyre og låntager sker på grundlag af boligens værdi i handel og vandel. Forslaget formaliserer en ændring af § 33 i landstingsforordning nr. 11 af 19. november 2007 om støtte til boligbyggeri, fælleshuse, byggesæt m.v. som er gennemført i finanslov for 2019, hovedkonto 20.30.07, tekstanmærkning nr. 2.

Som nyt foreslås, at saldo i Grønland Selvstyres favør straks afskrives. Saldo i låntagers favør udbetales. Lånet er herved afviklet. Grønlands Selvstyre skal ikke forestå inddrivelse og administration af lånet og låntager kan starte på en frisk.

Som nyt foreslås, at efterfølgende salg af en bolig der er tilbagegivet eller tilbagetaget skal ske til værdien i handel og vandel og minimum til boligen teknisk-økonomiske værdi. Ved salg til en kommune, kan købesummen dog aftales mellem parterne. Forslaget er en opfølgning Inatsisartuts Anlægsudvalgs betænkning til 3. behandling af EM2018/217 om Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse.

2.9 Førtidig indfrielse, forslagens § 31

Det foreslås, at der gives låntagere mulighed for førtidig indfrielse af rentebærende lån ydet på vilkår om tilskud til ydelserne. Forslaget omfatter bestående lån og omlægningslån ydet på vilkår om tilskud til ydelserne.

Ved førtidig indfrielse nedskrives restgælden med 30 procent svarende til Grønlands Selvstyres tilskud til ydelserne ved normal afvikling af lånet. Herefter tilbagediskonteres den nedskrevne hovedstol med en rente på 6 procent p.a. for lånets resterende løbetid.

Antal børn		0	1	2	3	1	2	3
Diskonteringsrenten	3,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	7,00%	8,00%	9,00%
Restløbetid / nedskrivning	0%	30%	31%	32%	33%	30%	30%	30%
0	100,00	70,00	69,00	68,00	67,00	70,00	70,00	70,00
1	97,09	66,04	65,09	64,15	63,21	65,42	64,81	64,22
2	94,26	62,30	61,41	60,52	59,63	61,14	60,01	58,92
3	91,51	58,77	57,93	57,09	56,25	57,14	55,57	54,05
4	88,85	55,45	54,65	53,86	53,07	53,40	51,45	49,59
5	86,26	52,31	51,56	50,81	50,07	49,91	47,64	45,50

6	83,75	49,35	48,64	47,94	47,23	46,64	44,11	41,74
7	81,31	46,55	45,89	45,22	44,56	43,59	40,84	38,29
8	78,94	43,92	43,29	42,66	42,04	40,74	37,82	35,13
9	76,64	41,43	40,84	40,25	39,66	38,08	35,02	32,23
10	74,41	39,09	38,53	37,97	37,41	35,58	32,42	29,57
11	72,24	36,88	36,35	35,82	35,29	33,26	30,02	27,13
12	70,14	34,79	34,29	33,79	33,30	31,08	27,80	24,89
13	68,10	32,82	32,35	31,88	31,41	29,05	25,74	22,83
14	66,11	30,96	30,52	30,08	29,63	27,15	23,83	20,95
15	64,19	29,21	28,79	28,37	27,96	25,37	22,07	19,22

2.10 Ændring af afskrivningsperiode for rente- og afdragsfrie lån, forslaget § 32

Det foreslås at afskrivningsperioden for bestående rente og afdragsfrie selvbyggerlån og medbyggerlån ændres fra 33 år til 20 år. Den resterende afskrivningsperiode nedsættes forholdsmæssigt med faktor 20/33 og nedrundes til nærmest hele år. 20 år nedsættes f.eks. til 12 år. 10 år nedsættes f.eks. til 6 år. Restgælden afskrives herefter med lige store dele i den nedsatte afskrivningsperiode.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Forslaget forventes ikke at have væsentlige økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Forslaget indebærer at Grønlands Selvstyre ikke længere yder nye lån eller tilskud til opførelse, erhvervelse, istandsættelse, udvidelse og forbedring af boliger. Der vil i takt med nedbringelsen af den samlede låneportefølje ske reduktion i ydelserne til Grønlands Selvstyre. Det forventes, at forslaget kan medføre reduceret administrativ belastning og reduktion af betalingen til INI A/S for administration af boligstøtteområdet.

Det er vurderingen at forslaget kan have mindre likviditetsmæssig betydning. Det er vurderingen at forslaget ikke medfører nogen væsentlig ændringer i praksis og niveau for konvertering og eftergivelse af lån. En ændring af tilbagebetalingsbetingelserne vil medføre en likviditetsforskydning, hvis der sker en tidligere tilbagebetaling. Samlet set forventes der ikke økonomiske konsekvenser af forslaget, dels er der blot tale om en tidsforskydning, dels er der erfaringsmæssigt betydelige restancer på betalingerne, hvorfor en teoretisk omlægning af tidsprofilen ikke forventes vil have større praktiske konsekvenser.

Det er ikke muligt at vurdere om muligheden for førtidig indfrielse vil fremskynde afvikling af låneporteføljen. I visse byer og bygder er der god økonomisk aktivitet og med mulighed for opsparing eller lån, der kan anvendes til nedbringelse af boliggæld. Det vil i sagens natur bero på låntagernes prioritering om opsparing eller lån anvendes til nedbringelse af boliggæld.

Ændring af afskrivningsperioden for selvbyggerlån og medbyggerlån fra 33 til 20 har ikke nogen likviditetsmæssig virkning. Afskrivning sker over status og påvirker ikke DAU-saldoen.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Forslaget forventes ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

5. Konsekvenser for miljø, natur og folkesundhed

Forslaget forventes ikke at have konsekvenser for miljø, natur eller folkesundhed.

6. Konsekvenser for borgerne

Bestående lån ydet i medfør af lovgivningen om boligstøtte videreføres på uændrede lånevilkår, løbetid og med de ændringer, der følger af nærværende forslag.

Ved tilbagegivelse af kapitel 4 boligstøttehuse indarbejdes den nugældende ordning, jf. herved finanslov for 2019, hovedkonto 20.30.07, tekstanmærkning nr. 2, om opgørelse af det økonomisk mellemværende på grundlag af den tilbagegivende ejendoms markedsværdi. Bestemmelsen er præciseret således at et mellemværende i det offentlige favør nulstilles. Det svarer til reguleringen i inatsisartutlov om medbyggerhuse.

Der har ikke været ydet lån til nye kapitel 4 boligstøttehuse siden begyndelsen af 1990'erne. Lån til medbyggerhuse er overgået til kommunerne pr. 1. januar 2019 som led i kommunernes overtagelse af boligområdet. Kommunerne har endvidere overtaget lovgivningen om boligfinansiering samt lovgivningen om andelsboliger pr. 1. januar 2018.

Forslaget forventes på denne baggrund ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for borgerne.

7. Andre væsentlige konsekvenser

Det er vurderingen, at forslaget ikke har andre væsentlige konsekvenser.

8. Høring af myndigheder og organisationer m.v.

Forslaget har været i høring i perioden 26. april 2019 – 31. maj 2019, og har i perioden været offentliggjort på høringsportalen på www.naalakkersuisut.gl.

Forslaget har været i høring hos følgende høringsparter:

Formandens Departement

Departementet for Natur, Miljø og Forskning

Departementet for Finanser

Departementet for Råstoffer og Arbejdsmarked

Departementet for Fiskeri, Fangst og Landbrug

Departementet for Erhverv og Energi

Departementet for Sociale Anliggender og Justitsområdet

Departementet for Sundhed

Departementet for Uddannelse, Kultur og Kirke

Departementet for Udenrigsanliggender

Avannaata Kommunia

Qeqqata Kommunia

Kommuneqarfik Sermersooq

Kommune Kujalleq

Kommune Qeqertalik

INI A/S

Iserit A/S

Mittarfeqarfiit

Nukissiorfiit

Asiaq

Kalaallit Forsikring

Illit Forsikringit

Tryg

Grønlandsbanken A/S

Bank Nordik

KANUNUPE

Grønlands Erhverv (GE)

SIK (Sulinermik Inuussutissarsiateqartut Kattuffiat (Grønlands største fagforbund))

Peqqinnissaq Pillugu Kattuffiit (PPK (tjenestemænd inden for Sundhedsområdet))

Nunatsinni Perorsaasut Kattuffiat (NPK (Pædagogernes fagforening))

Atorfillit Kattuffiat (AK (Grønlands ældste fagforening))

IMAK (Lærernes fagforening)

Akademikernes Sammenslutning i Grønland (ASG)

Katuaq I/S

Rigsombudsmanden i Grønland

Politimesterembedet i Grønland

Grønlands Landsret

Der er ved høringsfristens udløb modtaget svar fra følgende høringsparter, kommentarer til høringsvarene er kursiveret:

IMAK, Departementet for Råstoffer og Arbejdsmarked, Departementet for Sociale Anliggender og Justitsområdet, Departementet for Natur og Miljø, Departementet for Sundhed, Grønlands Politi, Departementet for Uddannelse, Kultur og Kirke har meddelt, at de ikke har bemærkninger til forslaget.

SIK har ikke særskilte bemærkninger til forslaget. SIK henviser i øvrigt til deres bemærkninger til udkast til Inatsisartutlov om boligstøttelån, hvor SIK indstiller forslaget til forkastelse. SIK er bekymret for, at de afsatte midler til boligbyggeri ikke vil blive anvendt til formålet, når disse bliver overdraget til kommunerne.

Kommunerne vil pr. 1. januar 2020 kunne yde tilskud til boliger med bestående boligstøttelån og boliger hvor der har været boligstøttelån med de nuværende ejere som låntagere. Der er lagt op til, at kommunerne selv kan disponere deres midler, også på boligfinansieringsområdet.

Kommune Kujalleq påpeger, at der er behov for at konsekvensrette i bemærkningerne i forhold til henvisning til lovforslaget.

Taget til efterretning, der er foretaget konsekvensrettelser i forslaget.

INI A/S bemærker, at forslagets § 9, stk. 3 er ny, og påpeger at praksis i dag ved salg til tredjemand med godkendt debitorskifte er, at sælger er berettiget til kontant at modtage svarende til sine udgifter i forbindelse med forbedringer af boligen. INI A/S mener at der er risiko for, at betaling af forbedringer i boligen fremover vil ske ”under bordet” i forbindelse med salg. Derudover påpeger INI A/S at det eksisterende låneadministrationssystem ikke kan håndtere ejerskifteafdrag, og der skal afsættes midler til ændring af systemet.

Boligen bliver salgsvurderet under et, det er derfor vurderet, at der ikke er behov for særskilt at udbetale for forbedring af boligen.

INI A/S gør opmærksom på til forslagets § 11, stk. 2, at samtlige forsikringsudlæg uden afdragsaftale eller med misligholdt afdragsaftale efter aftale er overført til inddrivelsesmyndigheden og nulstillet i låneadministrationssystemet. Oplysning om eventuel restgæld på forsikringsudlæg skal således indhentes hos inddrivelsesmyndigheden.

Taget til efterretning. Restgæld på forsikringsudlæg skal under alle omstændigheder indhentes for at fastslå det aktuelle beløb.

INI A/S påpeger, at et afsnit i bemærkningerne til § 13 stk. 1 og 2 er byttet om.

Taget til efterretning, dette er nu rettet.

INI A/S gør opmærksom på, at det af § 14, stk. 2 fremgår, at omlægningslånet respekterer lån til 3. mand, og det er ikke en betingelse at det lån, der ønskes omlagt, allerede respekterer 3. mands pant.

Der skal gøres opmærksom på, at der er tale om allerede indgåede lån, som vil blive videreført.

INI A/S bemærker til forslaget § 16, stk. 2, at den samlede tilbagebetalingstid for de bestående lån og omlægningslånet højst må udgøre 25 år. De bestående lån kunne højst have en løbetid på 20 år. Derudover kan låneadministrationssystemet ikke håndtere ændringerne. *Omlægningslån skal give mulighed for, at låntager kan betale en mindre månedlig ydelse.*

INI A/S gør opmærksom på, at der er en uoverensstemmelse med § 19, stk. 2 og dets bemærkninger. Forslag til lovtæksten lyder ”forfalder til betaling” mens bemærkningerne giver mulighed for at genoptage lånets normale afvikling.

Der er ikke tale om en uoverensstemmelse, idet henvisningen til muligheden for at lånet forfalder til betaling retter sig til det tilfælde, hvor lånevilkårene er blevet misligholdt.

Bestemmelsen i § 19, stk. 4 er ikke proportional med de tilsvarende bestemmelser i forslaget § 8 og § 25, hvor det rente- og afdragsfrie lån uden krav om indfrielse kan ejerskiftes i en række tilfælde, der ikke er mulige efter § 19, stk. 4.

§ 19, stk. 4 skal sikre, at låntager ikke foretager vederlagsfri overdragelse til for eksempel en samlever for at undgå at betale restgælden.

INI A/S mener ikke, at der til § 21 vil være tale om en indtægt ved et ejerskifte, som man efterfølgende kan konstatere er af et stort nok omfang til at kunne dække restgælden på lånet i huset.

Forslag til bestemmelsen giver mulighed for at låntager, for eksempel i tilfælde af konkurs, kommer fri af en restgæld, som låntager ikke vil være i stand til at tilbagebetale.

Det er uhensigtsmæssigt at låntager kan slippe ud af sine forpligtelser ved at aflevere boligens nøgler til Selvstyret, uden at Selvstyret forbeholder sig retten til at gøre regres for negativt økonomisk mellemværende i låntagers øvrige formue.

Der er vurderet at der er større risiko for, at boligerne blot forfalder i deres stand, og at disse blot bliver efterladte uden at blive anvendte.

Til § 23, stk. 1 mener INI A/S, at der mangler en angivelse af, om henstanden er tidsbegrænset eller tidsubegrænset. Derudover bør det i stk. 3 være husstandens økonomiske forhold der vurderes, og ikke kun låntagers.

Der er behov for at få foretaget en konkret vurdering i hvert tilfælde. Hensigten med forslaget er, at låntager skal have mulighed for at blive boende i boligen, såfremt det er det der er ønsket.

INI A/S mener, at det er gælden på ansøgningstidspunktet, og ikke pr. 1. januar 2020 der skal konverteres. INI A/S bemærker til forslaget § 27, stk. 1, at der til ”konverterede lån” skal

tilføjes ”og eventuelle restancer til samme”. Udtrykket ”boligens værdi i handel og vandel” bør erstattes af ”boligens markedsværdi”.

INI A/S bemærker at det af forslaget § 29, stk. 1 fremgår ”Tilbagebetaling forudsætter ikke retslig afgørelse. Naalakkersuisuts afgørelse kan gennemtvinges ved umiddelbar fogedforretning.” INI A/S bemærker, at det er anført at Selvstyret ved salg af en bolig skal sikre, at boligen sælges til markedsværdi, dog ikke til et beløb lavere end boligens teknisk-økonomisk-værdi. Begrundelsen er ifølge bemærkningerne, at det offentlige ikke skal underbyde markedet for fast ejendom. Man underbyder vel næppe markedet, hvis man altid sælger til markedsværdi.

Det er med forslaget gjort muligt, at foretage en fogedforretning uden en retslig afgørelse, for at smidiggøre processen.

Bestemmelsen om, at boligen skal sælges for mindst det teknisk-økonomiske-værdi skal sikre, at boligerne ikke bliver solgt for billigt.

Endelig påpeger INI A/S, at departementet tidligere havde oplyst at Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 2 af 26. januar 2006 om administration af ansøgninger om eftergivelse af forfaldne ydelser og restgæld, konvertering af lån samt omlægningslån ikke længere er gældende.

Den nævnte bekendtgørelse er stadig gældende.

Departementet for Finanser påpeger, at Økonomi- og Personalestyrelsen har ansvaret for finanslovskonto 20.30.07, og har udbudt løsningen af opgaven vedrørende administration af lånene og indbetalingerne. Det er endvidere Økonomi- og Personalestyrelsen, DcR, der har ansvaret for at Selvstyrets lånemodul bliver udviklet i forhold til lovgivningen, og at sikre at der sker support af lånemodulet.

Departementet for Finanser mener derfor, at det er vigtigt for DcR at gøre opmærksom på, at en ændring af perioden for nedskrivning på rente- og afdragsfri lån, vil medføre en større ressourcemæssig opgave, og det er forventeligt, at der enten skal ske en udvikling af lånesystemet, eller at der skal ske en omlægning af lån i lånesystemet.

Det opfordres således til at overveje hvilke årsager der er til en forkortelse af nedskrivningsperioden, eller om det er nødvendigt at medtage ændringen.

Økonomi- og Personalestyrelsen ønsker, at lovgivning af låneområdet og lånevilkårene skal være så simpelt som muligt, således at de er nemme at håndtere administrativt. Dette vil skabe bedre gennemsigtighed i forhold til låneordningerne.

Forslaget er udarbejdet på baggrund af et ønske om, at gøre lånesagerne mere gennemsigtige for låntagerne. Der er i dag flere forskellige lånesager under boligstøttelånet, der hver især

har forskellige betingelser tilknyttet, se de forskellige lånetyper under bemærkningerne til § 1. De er disse lånesager der nu skal gøres mere simple at administrerer.

En ændring af tilbagebetalingsbetingelserne, vil medføre en likviditetsforskydning, hvis der sker en tidligere tilbagebetaling. Samlet set forventes der ikke økonomiske konsekvenser af forslaget, dels er der blot tale om en tidsforskydning, dels er der erfaringsmæssigt betydelige restancer på betalingerne, hvorfor en teoretisk omlægning af tidsprofilen ikke forventes at vil have større praktiske konsekvenser.

Departementet for Finanser bemærker til § 26, om pantsætning for forsikringsselskaber, er en fin tilføjelse, som også gælder for lån ydet i medfør af inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse. Bestemmelsen giver forsikringsselskaberne mulighed for, at inddrive restancerne til forsikringspræmierne, som tidligere ikke var en mulighed.

Departementet for Finanser påpeger i forhold til forslagets § 30, hvor der står at boligens skal sælges "mindst til teknisk og økonomisk værdi, salgsværdi" at der er tale om en ændring af den nuværende praksis, hvor husene bliver solgt efter vurderingsprisen. Markedsværdien for BS huse ligger generelt på ca. 50.000 kr., den tekniske og økonomiske værdi overstiger således ofte markedsværdien af et BS hus.

Forslaget skal sikre, at det offentlige ikke underbyder markedet for fast ejendom. Såfremt boligen ikke kan sælges til markedsværdien, dog minimum til boligens teknisk-økonomiske værdi, må boligen anvendes som offentlig udlejningsbolig, til andet formål eller eventuelt saneres.

Bemærkninger til forslagens enkelte bestemmelser

Til § 1

Forslaget finder anvendelse på lån ydet i medfør af landstingsforordning nr. 10 af 22. december 1986 om støtte til boligbyggeri i Grønland, landstingsforordning nr. 1 af 9. april 1992 om støtte til boligbyggeri, fælleshuse, byggesæt m.v. og landstingsforordning nr. 11 af 19. november 2007 om støtte til boligbyggeri, fælleshuse, byggesæt m.v..

Forslaget omfatter følgende lån og tilhørende restancer og udlæg:

Aktive RB kap. 4 med tilskud	Rentebærende med tilskud
Aktive RB kap. 6	Rentebærende uden tilskud
Rep/forb. lån Kap. 4+5 med tilskud	Rentebærende forbedringslån
Rep/forb. lån Kap. 4+5 med tilskud	Rentebærende forbedringslån
Selvbyggerlån	Rente- og afdragsfrie lån
Konverteringslån - til nedskrivning	Bevilliget til nedskrivning tidl. Kap. 4
Konverteringslån - Ikke nedskrivning	Bevilliget berosat lån tidl. Kap. 4
Omlægningslån med tilskud til ydelserne	Rentebærende som er omlagt
Medbyggerhus	Rente- og afdragsfrie lån
Forsikringsudlæg	Forsikringsudlæg
Restancer aktive lån	Restancer med aktive rentebærende lån
Restancer uden lån	Restance uden aktive rentebærende lån
Restancer nedskrives over 60 terminer	Restancer bevilliget til nedskrivning

Til § 2

Forslaget angiver hvilke ændringer i bestående låneforhold Naalakkersuisut har muligheder at træffe afgørelse om. Rammer og betingelser for de enkelte afgørelser er reguleret i senere bestemmelser.

Der kan ikke ved ændring i de bestående låneforhold ske forhøjelse ved nyudlån og tilhørende udbetaling af låneprovenu til låntager.

Til § 3

Naalakkersuisut kan som hidtil yde tilskud til ydelserne på bestående rentebærende lån ydet på vilkår om tilskud til ydelserne og lån til omlægning af bestående rentebærende lån ydet på vilkår om tilskud til ydelserne. Rammer og betingelser for tilskud til ydelserne er reguleret i senere bestemmelser.

Til § 4

Låntager skal forsikre boligstøttehuset mod brand- og bygningsskade, når låntageren har lånt ydet af Grønlands Selvstyre efter boligstøttelovgivningen. Låntager kan tegne en forsikring med et bredere dækningsområde.

Krav om forsikring mod brand- og bygningsskade tjener til sikring af långivers pant i boligstøttehuset. Med brand- og bygningsskade tænkes på en sædvanlig forsikring, der tegnes til sikring af fast ejendom mod brand- og bygningsskader.

Til § 5

Til stk. 1

Ansøgning om ændring af bestående lån skal indsendes skriftligt til Naalakkersuisut. Der stilles ikke krav til tidspunktet for aflevering af ansøgning, som kan ske løbende. Sagsbehandlingen varetages af det ressortansvarlige departement.

Til stk. 2

Låntager har pligt til at tilbagebetale uberettiget modtagne ydelser fra Naalakkersuisut. Tilbagebetalingskravet kan gøres gældende såvel på ansøgningstidspunktet som i hele perioden, hvor låneforholdet består. Naalakkersuisut kan kræve tilbagebetaling af det eller de beløb som Naalakkersuisut uberettiget har ydet låntager. Låntager kan f.eks. have afgivet urigtige oplysninger for eksempel om indkomstforhold eller antal husstandsmedlemmer. Låntager kan f.eks. også have undladt at give meddelelse om ændret husstand, jf. forslagens § 17, stk. 3.

Til § 6

Til stk. 1

Naalakkersuisut bemyndiges til at fastsætte regler for behandling af ansøgninger efter forslaget.

Med indhentelse af supplerende oplysninger tænkes for eksempel på oplysninger om ansøgers folkeregisteradresse eller oplysninger om ansøgers skattepligtige årsindkomst.

Der kan udarbejdes standardiserede ansøgningsblanketter, eller bestemmelser om prioritering og vægtning af forskellige forhold i en ansøgning. Der kan alene fastsættes regler som supplerer forslagens enkelte bestemmelser.

Til stk. 2

Bestemmelsen indebærer, at Naalakkersuisut kan videreføre de gældende aftaler med INI A/S og indgå supplerende aftaler med f.eks. pengeinstitutter, kommuner, selskaber eller

virksomheder om løsning af opgaver. Der kan ikke ved aftale overlades til andre at træffe afgørelse i henhold til forslaget enkelte bestemmelser.

En aftale kan for eksempel dreje sig om ekspeditioner og sagsforberedende skridt i forbindelse med administration af lån, låneopkrævning, eftergivelse og konvertering af forfaldne ydelser og restgæld, låneomlægning, afslutning og afstemning af lånesager med videre.

Opkrævning af Grønlands Selvstyres tilgodehavender vil blive varetaget af Skattestyrelsen. Skattestyrelsen er ressortansvarlig for landstingslov om inddrivelse og forebyggelse af restancer til det offentlige. Landstingsloven omfatter blandt andet tilgodehavender omfattet af nærværende forslag.

Til § 7

Naalakkersuisut kan fastsætte regler for vurdering af boligstøttehuse, når Naalakkersuisut har overtaget en bolig fra låntager med lån omfattet af forslaget.

Der er ikke hidtil fastsat regler i bekendtgørelse om teknisk økonomisk vurdering af boligstøttehuse. Den teknisk- økonomiske værdi er hidtil beregnet på baggrund af principper fastsat i Direktoratet for Boliger og Infrastrukturs cirkulære nr. 13.011 af 17. august 1987.

En teknisk- økonomisk vurdering bygger i hovedtræk på det princip, at boligstøttehusets værdi opgøres som boligstøttehusets genanskaffelsespris uden hensyntagen til markedsværdi, beliggenhed eller herlighedsværdi.

I medfør af landstingsforordning om leje af boliger er der fastsat regler i Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 25 af 9. oktober 2008 om teknisk-økonomisk vurdering af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger.

Til § 8

Til stk. 1

Lån omfattet af forslaget forfalder til betaling ved ejerskifte med undtagelse af ejerskifte omfattet af stk. 2. Naalakkersuisut kan indenfor rammerne af forslaget § 9 meddele tilladelse til at køber af et boligstøttehus overtager bestående lån på uændrede lånevilkår og løbetid.

Til stk. 2

Bestemmelsen er en undtagelse til stk. 1 og fastslår, at der kan ske ejerskifte og gældsovertagelse af lån på uændrede lånevilkår og løbetid i en række situationer, der samlet kan betegnes som familiære ejerskifter.

Til stk. 3

Det er en forudsætning for en samlevers ret til at overtage medbyggerhuset og gældsovertagelse af lån på uændrede vilkår, at pågældende i mindst 2 år har haft både fælles og folkeregistreret husstand med låntager. Det er således ikke tilstrækkeligt, hvis samleveren kun har haft registreret folkeregisteradresse hos låntager, men de facto har boet et andet sted.

Til stk. 4

Det beror på de arveretlige regler og evt. aftale mellem livsarvingerne, hvem af låntagers livsarvinger, der i givet fald overtager boligstøttehuset og boligstøttelånet.

Til § 9

Til stk. 1-2

Ved salg af et boligstøttehus og hvor ejerskifte ikke er omfattet af forslagets § 8 er gældsovertagelse betinget af, at Naalakkersuisut kan godkende erhverver som ny debitor på lånet. Godkendelse beror på en sædvanlig kreditvurdering.

Ved kreditvurdering af ny debitor på rentebærende lån lægges afgørende vægt på ny debitors evne til at betale løbende ydelser. Ved kreditorvurdering af ny debitor på rente- og afdragsfrie lån lægges afgørende vægt på ny debitors evne til at vedligeholde boligstøttehuset.

Naalakkersuisut skal afslå ansøgning om debtorskifte såfremt den nye debitor i seneste slutlignede år har haft en skattepligtig årlig husstandsindkomst på 180.000 kr. eller derunder eller i nærmeste fremtid forventes at få en skattepligtig årlig husstandsindkomst på 180.000 kr. eller derunder, uanset hidtidige indkomst.

Til stk. 3

Naalakkersuisut kan fastsætte vilkår om ejerskifteafdrag ved overdragelse af boligstøttehuse med bestående lån. Bestemmelsen bør særligt finde anvendelse ved ejerskifte, hvor den aftalte købesum og berigtigelsen heraf indebærer kontant udbetaling til sælger.

Naalakkersuisut bør som overvejende hovedregel meddele afslag på debtorskifte, hvis overdragelsen indebærer kontant udbetaling til sælger uden samtidig indfrielse eller nedbringelse af lån.

Til § 10

Debtorskifte kan alene ske til myndige fysiske personer. Derved afskæres umyndiggjorte personer og personer under 18 år samt juridiske personer fra at ansøge om debtorskifte. Ny debitor skal have folkeregisteradresse i Grønland.

Til § 11

Til stk. 1

Naalakkersuisut kan yde et nyt samlet lån til omlægning af alle eksisterende lån med tilskud til ydelserne. Ved en låneomlægning vil de bestående lån blive sammenlagt til et nyt lån.

Til stk. 2

Bestemmelsen fastlægger de enkelte bestanddele i omlægningslånet. Formålet er at få samling og overblik over låntagers samlede mellemværende med Grønlands Selvstyre.

Til stk. 3

Afviklingsplanen har til formål at hjælpe låntager med at få et overblik over sin økonomi. Afviklingsplanen skal derfor indeholde størrelsen på låntagers månedlige ydelse og omlægningslånets løbetid. Lånevilkårene fastlægges i låneaftalen.

Til § 12

Til stk. 1

Lån med tilskud til ydelserne til omlægning af bestående lån med tilskud til ydelserne kan ydes til personer, hvis skattepligtig årlige husstandsindkomst i de seneste to slutlignede år har været højere end 180.000 kr. Personer, der i nærmeste fremtid har udsigt til en årlig skattepligtig husstandsindkomst på 180.000 kr. eller derover kan også søge omlægningslån.

Med nærmeste fremtid menes, at der allerede er indtrådt en hændelse, der gør, at personens indkomst vil stige til over 180.000 kr. om året. For eksempel kan personen være kommet i job efter afsluttet studie eller efter en periode som arbejdsløs, fået lønforhøjelse eller vendt tilbage til arbejde efter barsel på dagpenge. Udsigten til en fremtidig husstandsindkomst på over 180.000 kr. medfører, at personen også må forventes at have mulighed for at afdrage på lånet fra Grønlands Selvstyre.

Låntagere med en årlig skattepligtig husstandsindkomst på 180.000 kr. eller derunder og som ikke er i stand til at betale ydelser på lån henvises i stedet til at ansøge om konvertering eller eftergivelse, jf. forslagens kapitel 5 eller tilbagegive boligstøttehuset, jf. forslagens kapitel 7.

Til stk. 2

Indkomstgrænsen for omlægningslån forhøjes såfremt låntager har hjemmeboende børn. Der kompenseres herved for låntagers udgifter til hjemmeboende børn. Indkomstgrænsen kan maksimalt forhøjes med i alt 24.000 kr.

Til § 13

Til stk. 1

Naalakkersuisut skal foretage en konkret vurdering af, hvorvidt låntager har mulighed for at afvikle omlægningslånet. Det er således ikke tilstrækkeligt, at låntager opfylder indkomstkrauet i forslaget § 12.

Bestemmelsen indeholder retningslinjer for vurderingen, som foretages af Naalakkersuisut. De opregnede momenter skal tilsammen danne et billede af, hvorvidt ansøgeren vil være i stand til at forrente og afdrage et omlægningslån.

Naalakkersuisut skal tillige lægge vægt på låntagers hidtidige betalingsevne- og vilje samt størrelsen på restgælden. Har låntager hidtil overholdt sine betalingsforpligtelser, kan det tale for at låntager ydes et omlægningslån.

Til stk. 2

Såfremt boligstøttehuset er af ældre dato og uden særlig markedsværdi kan det tale for at Naalakkersuisut yder et omlægningslån. Tilsvarende gælder hvis der ikke er udsigt til salg af ejendommen til anden side.

Til § 14

Omlægningslån ydes mod 1. prioritets panteret i boligen. Såfremt bestående lån fra Grønlands Selvstyre respekterer lån fra 3. mand med sikkerhed i boligstøttehuset ændres dette ikke. Omlægningslånet vil da på uændrede vilkår og prioritet respektere lån fra 3. mand.

Til § 15

Med "lån med tilskud til ydelserne" forstås, at Naalakkersuisut har ydet et rentebærende lån. Derefter yder Naalakkersuisut et tilskud til låntagers månedlige ydelser på lånet til Naalakkersuisut. Dermed skal låntager ikke afholde samtlige udgifter til den månedlige ydelse, men kun den del, som Naalakkersuisut ikke yder tilskud til.

Såfremt låntager ikke betaler sin del af den månedlige ydelse, yder Naalakkersuisut ikke tilskud til af ydelsen. Resultatet bliver herefter, at låntager kommer i restance med den samlede ydelse, og ikke kun den del af ydelsen, som låntager skal afholde.

Tilskud til ydelserne fra Naalakkersuisut beregnes på grundlag af de konkrete lånevilkår og den konkrete ydelse.

Til § 16

Til stk. 1

Bestående rentebærende lån med tilskud til ydelserne videreføres uændret. Lånet afvikles uændret på de for lånet gældende vilkår om rente og løbetid.

Til stk. 2

Ved lån til omlægning af bestående lån med tilskud til ydelserne ydes et nyt samlet lån. Samtidig kvitteres bestående lån. Med et omlægningslån er der mulighed for at give låntager en mindre månedlig ydelse.

Uanset vilkårene for bestående lån ydes omlægningslånet som et annuitetslån, der forrentes med 6 procent pro anno. Løbetiden og dermed den månedlige ydelse på omlægningslånet fastsættes af Naalakkersuisut. Løbetiden og den månedlige ydelse tilpasses låntagers betalingsevne.

Den samlede løbetid for bestående lån og omlægningslånet set under et, kan dog ikke overstige 25 år. Hvis bestående lån har en løbetid på 20 år og med et restløbetid på 5 år kan omlægningslånet maksimalt ydes med en løbetid på 10 år.

Til stk. 3

Låntager kan betale ekstraordinære afdrag. Et ekstraordinært afdrag medfører, at lånets resterende løbetid forkortes, idet lånets ydelse forbliver uændret. Et ekstraordinært afdrag fra låntager indebærer, at Naalakkersuisut yder 30 procent tilskud til ydelsen.

Til § 17

Til stk. 1

Naalakkersuisut yder et tilskud på 30 procent af ydelsen, uanset om låntager foretager ordinære afdrag, ekstraordinære afdrag eller om låntager foretager fuldstændig indfrielse af restgælden. Dette følger af henvisningen til forslagets §§ 15-16.

Til stk. 2

Naalakkersuisuts tilskud til låntagers ordinære ydelser stiger i det omfang låntager har hjemmeboende børn under 18 år med folkeregisteradresse på boligen. Naalakkersuisut yder højst tilskud for 6 børn, svarende til et tilskud på 45 procent. Sammen med tilskuddet på 30 procent vil Grønlands Selvstyres tilskud maksimalt kunne komme til at udgøre op til 75 procent af den månedlige ydelse i alt.

Såfremt låntager betaler et ekstraordinært afdrag eller foretager førtidig indfrielse udløser det ikke et børnetilskud, jf. forslagets § 16, stk. 3. Børnetilskud ydes alene ved betaling af ordinære ydelser og i takt med at disse forfalder til betaling.

Om førtidig indfrielse af lånet henvises til forslaget § 31.

Til stk. 3

Låntager har pligt til at give Naalakkersuisut meddelelse, hvis et barn, som der gives ydelsesnedsættelse for, ikke er hjemmeboende eller ikke har folkeregisteradresse i boligen. Låntagers pligt udspringer af, at låntager ikke har krav på at modtage ydelsesnedsættelse for børn, der ikke er hjemmeboende og med folkeregisteradresse i boligen, og at det er låntager der er nærmest til at oplyse, hvor mange børn, der er hjemmeboende med folkeregisteradresse på boligen.

Til § 18

Betaler låntager ikke forfalden ydelse på rentebærende lån skal Naalakkersuisut fremsætte skriftligt påkrav om betaling af en forfalden låneydelse. I forbindelse med fremsættelse af skriftligt påkrav tillægges restancen et påkravsgebyr, der opgøres som et grundbeløb på 50 kr. plus 2 procent af den del af det skyldige beløb, der overstiger 1.000 kr.

Låntagers betalingsforpligtelse og forrentning af restancen består uafhængigt af betalingspåkravet. Restancen forrentes fra forfaldsdag.

Til § 19

Til stk. 1

Naalakkersuisut kan konvertere forfaldne ydelser, restancer, påkravsgebyrer og restgæld på et bestående rentebærende lån eller omlægningslån.

Indkomstbetingelsen, vedrørende låntagers husstandsindkomst i nærmeste fremtid, tænkes anvendt i tilfælde, hvor der allerede er indtrådt en hændelse, der gør, at låntagers indkomst vil komme til at ligge på under 180.000 kr. om året. For eksempel kan låntager være tilkendt førtidspension eller alderspension, låntager kan have mistet sin ægtefælle eller samlever, og låntagers skattepligtige husstandsindkomst må derfor antages at være væsentligt varigt forringet i forhold til tidligere.

Det stående lån er et pauselån, idet der ikke tilskrives rente, og der skal ikke betales afdrag.

Til stk. 2

Det foreslås at konvertering til et stående rente og afdragsfrit lån meddeles for en 5 årig periode og med mulighed for forlængelse. Ved udløb af den 5 årige periode genoptages lånets normale afvikling med mindre den rente- og afdragsfrie periode forlænges.

Ved udløb af den 5 årige periode behandles ansøgning om forlængelse på ny og på grundlag af låntagers husstandsindkomst opgjort på ansøgningstidspunkt og i henhold til forslaget § 19, stk. 1.

Til stk. 3.

Indkomstgrænserne i forslaget i § 19, stk. 1 forhøjes med 4.000 kr. for hvert hjemmeboende barn under 18 år med folkeregisteradresse på boligen. Dette gælder højst for 6 børn.

Har en låntager for eksempel 5 hjemmeboende børn under 18 år med folkeregisteradresse på boligen, kan låntageren søge om konvertering af sin gæld, såfremt låntageren har en årlig skattepligtig husstandsindkomst under 200.000 kr.

Til stk. 4

Bestemmelsen er tillige en forfaldsbestemmelse. Er låntager bortbleven, kræver det en dom, hvor det bestemmes, at låntager er bortbleven og skal anses som død, jf. Lov om bortblevne. Bestemmelsen om bortblevne vil næppe have væsentligt praktisk betydning, da lånet formentlig vil være forfaldent til betaling forinden.

Bestemmelsen indeholder yderligere en definition på ejerskifte. Ved ejerskifte forstås ethvert debtorskift, herunder ved handel og vederlagsfri overdragelse, ligesom overdragelse eller overgang til medejer, ægtefælle, registreret partner, livsarvinger eller samlever anses for et ejerskifte.

Til § 20

Bestemmelsen omhandler konvertering af låntagers gæld, hvor låntager alene har restancer men ikke nogen restgæld. I de tilfælde konverteres gælden automatisk til et rente- og afdragsfrit lån, der afskrives med lige store beløb over en periode på 60 måneder.

Låntagers ret til at tilbagegive boligen til Naalakkersuisut, jf. forslaget § 28, berøres ikke af bestemmelsen, idet der fortsat er lån i boligen, på trods af at lånet eller lånene er blevet konverteret til et rente- og afdragsfrit lån.

Til § 21

Til stk. 1

Et stående lån jf. § 19, stk. 1 er rente- og afdragsfrit, så længe låntager ejer huset. Når betingelsen for lånets forfald til betaling indtræder, skal låntager tilbagebetale det rente- og afdragsfrie lån på en gang og kontant.

Det er et faktum, at værdien af fast ejendom i fri handel og vandel varierer meget afhængig af hvilken lokalitet ejendommen er beliggende i. Således vil f.eks. et type 67/12 have meget forskellig markeds eller handelspris afhængig af om huset er beliggende i Nanortalik, Nuuk, Sisimiut eller Qaanaaq. Men husene har det til fælles, at de næsten har haft den samme opførelsespris, det vil sige at deres teknisk-økonomiske værdi har været den samme.

Når 3 identiske huse på samme alder afhændes i frit udbud til højstbydende i henholdsvis Nanortalik, Nuuk, eller Qaanaaq, vil salgsprisen kunne svinge betydeligt. Sælgeren i Nuuk vil

forventeligt kunne indfri det stående lån, mens sælgeren i Qaanaaq givetvis vil sidde tilbage med en restgæld, der ikke kan dækkes af salgsprovenuet. I disse tilfælde vil låntageren under visse betingelser kunne ansøge Naalakkersuisut om eftergivelse af restgælden i det nu solgte hus, som låntageren ikke længere er ejer af.

Til stk. 2

Naalakkersuisut skal foretage en konkret vurdering af, hvorvidt låntager har mulighed for at afvikle lånet. Det er således ikke tilstrækkeligt, at låntager i de seneste 2 slutlignede år har haft, eller i den nærmeste fremtid forventes at få, en skattepligtig årlig husstandsindkomst på 180.000 kr. eller derover.

Naalakkersuisut skal lægge vægt på ansøgerens formueforhold og forventede erhvervsevne samt husets alder, stand og det opnåede salgsprovenu. Derimod spiller restgældens størrelse ikke en selvstændig rolle i vurderingen af, om ansøger kan få eftergivet restgælden. Der kan således ske eftergivelse af såvel små som store lån.

Har boligen f.eks. ikke indlagt trykvand, kloak eller el, medfører det, at boligens værdi alt andet lige fastsættes forholdsvis lavere, end hvis de nævnte installationer havde været der. Fremstår boligen som nyistandsat, for eksempel med nye vinduer, nyt tag eller ny efterisolering, medfører det, at boligens salgsværdi burde være forholdsvis højere, end hvis boligen ikke havde fremstået nyistandsat.

Eftergivelse af gæld bør generelt kun ske, såfremt boligen ligger på et sted, hvor den ikke repræsenterer en markedsrettet værdi, og låntager ingen udsigt har til at kunne afdrage restgælden. Er disse betingelser ikke opfyldt, bør der generelt ikke ske eftergivelse af restgælden. Der kan ligge et spekulationsmoment for låntager i at afhænde huset til favørpris og efterfølgende ansøge om eftergivelse af restgæld.

Til stk. 3

Naalakkersuisut kan fastsætte regler om udfærdigelse, sagsbehandling og vurdering af ansøgninger, herunder hvilke indtægts- og formuemæssige kriterier der skal være opfyldt for at kunne opnå eftergivelse.

Til § 22

Forfaldne ydelser, restancer, påkravsgebyrer og restgæld vedrørende en bolig, som låntager ikke længere ejer, og hvor gælden er opgjort i forbindelse med tilbagegivelse eller tilbagetagelse af boligen eftergives og afskrives straks.

Forslagets § 22 skal ses i sammenhæng med forslagets § 27, stk. 3 sidste pkt. og § 29, stk. 3, sidste pkt. om straks afskrivning af låntagers gæld ved tilbagegivelse eller tilbagetagning.

Gamle restancer opstået i forbindelse med tidligere tilbagegivelse eller tilbagetagelse af en bolig til Grønlands Selvstyre behandles på samme måde som nye restancer opstået i forbindelse med tilbagegivelse eller tilbagetagelse efter nærværende forslag til inatsisartutlov.

Til § 23

Til stk. 1

Låntagere, der har væsentlige økonomiske vanskeligheder kan ansøge om henstand med betaling af ydelser på lån til Naalakkersuisut vedrørende deres bolig, såfremt de i øvrigt ikke opfylder betingelserne for at få eftergivet eller konverteret deres forfaldne ydelser, restancer, påkravsgebyrer og restgæld.

Bestemmelsen skal medvirke til at ejere af boliger med lån til Naalakkersuisut ikke opgiver at afdrage deres månedlige ydelser. Bestemmelsen skal endvidere medvirke til at Naalakkersuisut ikke er tvunget til at tilbagetage boliger og udsætte familier for derefter at genhuse dem et andet sted.

En ordning om midlertidig henstand kan måske være hjælp nok for låntager til, at låntager på et senere tidspunkt genoptager betaling af sine månedlige ydelser på lånet til Naalakkersuisut. En ordning om midlertidig henstand med ydelser på lån fritager ikke låntager fra at afholde udgifter til forbrug, det vil sige udgifter til el, vand og varme, forsikring og så videre.

Til stk. 2

Naalakkersuisut kan yde henstand, når forudsætningerne i enten nr. 1 eller 2 er opfyldte.

Efter nr. 1 skal der være væsentlig sikkerhed for, at låntageren kan genoptage betalingen af sine ydelser. Låntager kan for eksempel være blevet syg med udsigt til en raskmelding inden for et år.

Efter nr. 2 skal der ikke være nævneværdig tvivl om, at låntageren i løbet af maksimalt 2 år vil kunne opfylde betingelserne for at kunne få eftergivet eller konverteret sin gæld.

Til stk. 3

De momenter Naalakkersuisut skal lægge vægt på ved behandling af ansøgning om henstand har til formål at danne et samlet billede af, om låntager senere har mulighed for at genoptage betaling af afdrag, efter samme principper som ligger til grund i forbindelse med gældssanering efter de regler der er herfor.

Til § 24

Til stk. 1

Der er i medfør af boligstøttelovgivningen ydet rentebærende lån med tilskud til ydelserne til udvidelse eller forbedring af boliger.

Efter § 16 i inatsisartutlov om boligfinansiering ydes lån til istandsættelse, forbedring og udvidelse af eksisterende boliger rente- og afdragsfrit.

Forslagets § 24 indebærer, at lån til udvidelse og forbedringer ydet i medfør af boligstøttelovgivningen fremadrettet og efter ansøgning kan konverteres til et rente og afdragsfrit lån som tilsvarende lån ydet i medfør af inatsisartutlov om boligfinansiering.

Ved konvertering af rentebærende lån med tilskud til ydelserne til udvidelse eller forbedring af boliger til rente- og afdragsfrie lån bortfalder muligheden for førtidig indfrielse efter forslagets § 31.

Til stk. 2

Det bestående rentebærende lån opgøres pr. 1. januar 2020 og konverteres herefter til et rente og afdragsfrit lån. Allerede meddelt pant til sikkerhed for lånet videreføres på uændrede vilkår og prioritet.

Der sker ikke tilbagebetaling af allerede betalte renter og afdrag på det bestående lån.

Til § 25

Forslagets § 25 indebærer at det rente og afdragsfrie lån forfalder til betaling ved ejerskifte som tilsvarende lån ydet i medfør af Inatsisartutlov om boligfinansiering.

Til § 26

Til stk. 1

Som udgangspunkt gælder forbud mod pantsætning og retsforfølgelse i boliger med lån fra Grønlands Selvstyre ydet i medfør af boligstøttelovgivningen. Alene hvor der er positiv hjemmel for pantsætning eller retsforfølgning kan dette ske.

Forbuddet hænger sammen med låntagers mulighed for at give boligen tilbage til Naalakkersuisut, der overtager boligen, efter der er foretaget en opgørelse over det økonomiske mellemværende mellem Grønlands Selvstyre og låntager.

Domstolene påser bestemmelsen og afviser dokumenter til registrering som indebærer pantsætning af boligen og afviser sagsanlæg og retslige skridt som indebærer retsforfølgning mod boligen.

Rådighedsbegrænsningerne gælder så længe der er lån, forfaldne ydelser eller restancer til Grønlands Selvstyre i boligen. Låntager kan på et hvilket som helst tidspunkt frigøre sig for de anførte rådighedsbegrænsninger ved at indfri restgæld, forfaldne ydelser og eventuelle restancer. Låntagers konkursbo har på samme måde mulighed for at frigøre sig for de anførte rådighedsbegrænsninger.

Som undtagelse til forbud mod pantsætning og retsforfølgning gælder forsikringsselskabers mulighed for at tvangsinddrive præmierestancer, jf. stk. 2.

Til stk. 2

Forslagets stk. 2 er med enkelte sproglige justeringer en ordret gengivelse af § 60, stk. 3 i anordning nr. 838 af 14. august 2012 om ikrafttræden for Grønland af lov om finansiel virksomhed. Forslagets stk. 2 vil skulle anvendes og fortolkes i overensstemmelse § 60, stk. 3 i anordning nr. 838 af 14. august 2012 om ikrafttræden for Grønland af lov om finansiel virksomhed.

Forslaget skal ses i sammenhæng med § 60, stk. 1 i anordning nr. 838 af 14. august 2012 om ikrafttræden for Grønland af lov om finansiel virksomhed.

§ 60, stk. 1 indebærer, at et forsikringsselskab, der tegner bygningsbrandforsikring ikke kan bringe en bygningsbrandforsikring til ophør på grund af manglende betaling af præmie.

Forslaget indebærer, at forsikringsselskaber, der tegner bygningsbrandforsikring kan tvangsinddrive skyldige præmier med påløbne renter og andre omkostninger ved udlæg i et boligstøttehus og med henblik på tvangssalg heraf.

Forslaget indebærer, at forsikringsselskaber, der tegner bygningsbrandforsikringer har udpantningsret for præmier med påløbne renter og andre omkostninger. Udpantningsret indebærer, at tvangsfuldbyrdelse kan ske på grundlag af forsikringsselskabets opgørelse af den skyldige præmie med påløbne renter og andre omkostninger. Tvangsfuldbyrdelse kan således ske uden, at der skal foreligge dom, forlig eller andet tilsvarende grundlag for tvangsfuldbyrdelse. Udlæg med henblik på tvangssalg af boligstøttehus sker i øvrigt i henhold til bestemmelserne herom i lov om rettens pleje i Grønland.

Forslaget indebærer endvidere, at der indrømmes forsikringsselskaber, der tegner bygningsbrandforsikringer panteret i boligstøttehuset forud for Grønlands Selvstyre og andre panthavere for skyldig præmier med påløbne renter og andre omkostninger i 1 år fra forfaldsdagen.

Som følge af selskabets udpantningsret for præmier med påløbne renter og andre omkostninger samt panteret for ydelserne i det forsikrede boligstøttehus i 1 år fra forfaldsdag, er der for et forsikringsselskab, der har tegnet bygningsbrandforsikring, i praksis ikke nogen risiko forbundet med, at selskabet ikke kan opsigte forsikringen på grund af den manglende præmiebetaling.

Til § 27

Til stk. 1

Der vil ofte ikke være harmoni mellem boligens markedsværdi og lånet til Grønland

Selvstyre. Grønlands Selvstyres lån vil typisk lyde på et større beløb end boligens markedsværdi. Dette sammenholdt med pantsætningsforbuddet, jf. forslaget § 26.

Naalakkersuisut har derfor pligt til at modtage en bolig, når låntager ønsker at tilbagegive den til Grønlands Selvstyre. Långiver kan alene tilbagegive boligen til Grønlands Selvstyre så længe der er lån til Grønlands Selvstyre i boligen.

Til stk. 2

Naalakkersuisut skal udarbejde en opgørelse over det økonomiske mellemværende med låntager. Skæringstidspunktet for opgørelsen er den dag, hvor låntager skriftligt og ubetinget meddeler Naalakkersuisut, at boligen tilbagegives til Grønlands Selvstyre.

Til stk. 3

Naalakkersuisut opgør det økonomiske mellemværende som boligens værdi i handel og vandel fratrukket Grønlands Selvstyres krav mod låntager. Saldo i låntagers favør udbetales. Saldo i Grønlands Selvstyres favør afskrives.

Opgørelse af det økonomiske mellemværende på grundlag af boligens i handel og vandel er en videreførelse af de nugældende regler som er gennemført på finanslov for 2019, hovedkonto 20.30.07, tekstanmærkning 2.

Opgørelse på grundlag af boligens værdi i handel og vandel i stedet for boligens teknisk økonomiske værdi imødegår, at låntager kan opnå en utilsigtet spekulationsgevinst og Grønlands Selvstyre et tilsvarende tab.

Naalakkersuisuts eventuelle udlæg til dækning af restancer på bygningsbrandforsikring skal indgå i opgørelse af det økonomiske mellemværende. Forslaget er en konsekvens af, at der indrømmes forsikringsselskaber, der tegner bygningsbrandforsikringer, panteret i den forsikrede ejendom forud for andre panthavere til sikkerhed for præmierestance på bygningsbrandforsikring med påløbne renter og andre omkostninger. Grønlands Selvstyre vil som led i tilbagetagelse af boligstøttehuset skulle indfri det pantsikrede krav på vegne af den tidligere ejer af boligstøttehuset.

Til stk. 4

Boligens værdi i handel og vandel fastsættes af en ejendomsmægler udpeget af Grønlands Selvstyre. Ejendomsmægleren skal drive virksomhed i Grønland og have erfaring med vurdering af boliger i de byer og bygder, hvor boligstøttehuse er beliggende.

Naalakkersuisut kan indhente supplerende vurdering, hvis der rejses begrundede indsigelser mod en vurdering af boligens værdi i handel og vandel.

Til § 28

Bestemmelsen angiver, i hvilke tilfælde Grønlands Selvstyres lån forfalder til betaling.

Til nr. 1

Konsekvensen af, at låntager ikke betaler renter og afdrag til tiden er, at lånet forfalder til betaling. Der er således ikke mulighed for, at låntager kan indgå en afdragsordning med Naalakkersuisut, såfremt låntager ikke kan afdrage sit lån.

Ifølge gældende lov 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 Naalakkersuisut. 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.

Til nr. 3

Manglende forsikring af boligen mod brand- og bygningskade er forfaldsgrund, da eventuelle alvorlige skader på en uforsikret bolig vil kunne føre til en væsentlig forringelse af Grønlands Selvstyres pant. Med forsikring mod brand- og bygningskade tænkes på en sædvanlig forsikring, der tegnes for fast ejendom mod brand- og bygningskader.

Til nr. 4

Foretager låntager en hel eller delvis nedrivning af boligen, medfører dette, at lån ydet af Naalakkersuisut forfalder til betaling.

Til nr. 5

Det er Naalakkersuisut, der foretager en konkret vurdering af, hvorvidt låntager driver erhverv fra sin bolig.

Med erhverv menes, at boligen anvendes til erhvervsvirksomhed. Både hvor der drives erhverv fra hele eller dele af boligen, vil lånet forfalde til betaling. Det er dog tilladt at drive

mindre liberale erhverv fra en bolig, så længe boligen primært bruges til beboelse. Gæstehjem eller gæsteværelser, motel, cabin, hotel eller lignende falder ikke ind under beboelse.

Naalakkersuisut foretager en konkret vurdering af, hvorvidt en bolig primært bruges til beboelse. Som hovedregel må der ikke indrettes mere end et enkelt rum i boligen til liberalt erhverv, for eksempel et enkelt værelse til oversættervirksomhed. 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 nr. 6

Lån forfalder til betaling, når låntager fraflytter sin bolig eller udlejer den uden samtykke fra Naalakkersuisut. Det er således som udgangspunkt et krav, at låntager aktuelt bebor den bolig, der er ydet lån til, såfremt lånet ikke skal forfalde til betaling.

Naalakkersuisut kan give samtykke til, at låntager udlejer sin bolig i en afgrænset periode eller fraflytter sin bolig i en afgrænset periode uden at udleje den, for eksempel fordi det ikke er muligt at finde en lejer eller fordi der er mange ledige boliger på lokaliteten. Samtykke vil navnlig kunne opnås, når låntager i en periode vælger at tage ophold et andet sted for at kunne arbejde, fordi beskæftigelsessituationen i den by eller bygd, hvor låntagers bolig er beliggende, gør det nødvendigt.

Til nr. 7

Låntager må ikke optage lån mod pantesikkerhed i boligen, uanset at pantet gives prioritet efter lån ydet af Naalakkersuisut. Forbuddet hænger sammen med låntagers mulighed for at give boligen tilbage til Naalakkersuisut, der overtager boligen, efter der er foretaget en opgørelse over det økonomiske mellemværende mellem Grønlands Selvstyre og låntager.

Til nr. 8

Naalakkersuisut har som pantthaver ret til at sikre sig, at boligen holdes forsvarligt vedlige og at pantet dermed er tilstede. For at sikre sig dette, kan det være nødvendigt, at Naalakkersuisut får adgang til at efterse boligen indvendigt, hvorfor det er en forfaldsgrund, hvis Naalakkersuisut nægtes adgang til dette.

Til nr. 9

Bestemmelsen er indsat for at sikre, at der er sikkerhed i boligen med lån ydet af Naalakkersuisut til finansiering af en istandsættelse, udvidelse eller en forbedring. Gennemfører låntager ikke den udvidelse eller forbedring Naalakkersuisut har ydet lån til, er der risiko for at boligen ikke tilføres en yderligere værdi, og dermed risiko for at Naalakkersuisut ikke har sikkerhed for sit lån i boligen.

Til § 29

Til stk. 1

Naalakkersuisut kan ensidigt træffe beslutning om at tilbagetage en bolig, når Naalakkersuisuts lån er forfaldet til betaling af en af de i forslagets § 28, beskrevne årsager. Tilbagebetaling sker på grundlag af afgørelse fra Naalakkersuisut. Tilbagebetaling forudsætter ikke retslige afgørelse. Naalakkersuisuts afgørelse kan gennemtvinges ved umiddelbar fogedforretning.

Til stk. 2

Naalakkersuisut skal udarbejde en opgørelse over det økonomiske mellemværende med låntager. Skæringstidspunktet for opgørelsen er den dag, hvor låntager skriftligt og ubetinget meddeler Naalakkersuisut, at boligen tilbagegives til Grønlands Selvstyre.

Til stk. 3

Naalakkersuisut opgør det økonomiske mellemværende som boligens værdi i handel og vandel fratrukket Grønlands Selvstyres krav mod låntager. Saldo i låntagers favør udbetales. Saldo i Grønlands Selvstyres favør afskrives.

Opgørelse af det økonomiske mellemværende på grundlag af boligens i handel og vandel svarer til forslagets § 27, stk. 3. Opgørelse af det økonomiske mellemværende ved tilbagegivelse og tilbagebetaling beror herefter på identisk regelgrundlag.

Opgørelse på grundlag af boligens værdi i handel og vandel i stedet for boligens teknisk økonomiske værdi imødegår at låntager kan opnå en utilsigtet spekulationsgevinst og Grønlands Selvstyre et tilsvarende tab.

Eventuelle udlæg fra Naalakkersuisut til dækning af restancer på bygningsbrandforsikring skal indgå i opgørelse af det økonomiske mellemværende. Forslaget er en konsekvens af, at der indrømmes forsikringselskaber, der tegner bygningsbrandforsikringer, panteret i den forsikrede ejendom forud for andre panthavere til sikkerhed for præmierestancer på bygningsbrandforsikring med påløbne renter og andre omkostninger. Grønlands Selvstyre vil som led i tilbagebetaling af boligstøttehuset skulle indfri det pantsikrede krav på vegne af den tidligere ejer af boligstøttehuset.

Til stk. 4

Boligens værdi i handel og vandel fastsættes af en ejendomsmægler udpeget af Grønlands Selvstyre. Ejendomsmægler skal drive virksomhed i Grønland og have erfaring med vurdering af boliger i de byer og bygder hvor boligstøttehuse er beliggende.

Naalakkersuisut kan indhente supplerende vurdering, hvis der rejses begrundede indsigelser mod en vurdering af boligens værdi i handel og vandel.

Til § 30

Til stk. 1

Boligstøttehuse som er tilbagegivet til eller overtaget af Grønlands Selvstyre efter forslaget §§ 28 eller 30 kan sælges til 3. mand. Salg skal som udgangspunkt ske til markedsværdien dog minimum til boligens teknisk-økonomiske værdi.

Forslaget skal sikre, at det offentlige ikke underbyder markedet for fast ejendom. Såfremt boligen ikke kan sælges til markedsværdien, dog minimum til boligens teknisk-økonomiske værdi, må boligen anvendes som offentlig udlejningsbolig, til andet formål eller eventuelt saneres.

Forslag til § 30, stk. 1 er indsat på baggrund af Inatsisartut, Anlægsudvalgets betænkning til 3. behandling af EM2018/217 om forslag til: Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse. Forslaget svarer til § 24, stk. 5 i Inatsisartutlov nr. 28 af 3. december 2018 om lån til medbyggerhuse.

Til stk. 2

Naalakkersuisut kan, uanset stk. 1, overdrage boligstøttehuse, som er tilbagegivet til eller overtaget af Grønlands Selvstyre, til en kommune. Overdragelse kan ske til en af parterne aftalt købesum. Naalakkersuisut skal sikre at overdragelse sker på vilkår, at kommunens eventuelle senere videresalg sker til markedsværdien, dog mindst boligens teknisk-økonomiske værdi.

Forslaget sikrer, at Grønlands Selvstyre har mulighed for at overdrage en bolig til en kommune hvor dette findes hensigtsmæssigt. Det kan f.eks. være for at sikre en samlet administration af udlejningsboliger på en given lokalitet.

Til § 31

Til stk. 1

Det foreslås, at der gives låntagere mulighed for førtidig indfrielse af rentebærende lån ydet på vilkår om tilskud til ydelserne. Forslaget omfatter bestående lån og omlægningslån ydet på vilkår om tilskud til ydelserne.

Forslaget kan bidrage til at nedbringe Grønlands Selvstyres udlånsportefølje på boligstøtteområdet. Det vil samtidig sikre boligejer fri rådighed over boligen.

I inatsisartutlov nr. 39. af 23. november 2017 om boligfinansiering er der indarbejdet mulighed for førtidig indfrielse med tilbagediskontering til nutidsværdi. Denne mulighed har været flittigt benyttet af låntagerne.

Ved førtidig indfrielse nedskrives restgælden med 30 procent svarende til Grønlands Selvstyres tilskud til ydelserne ved normal afvikling af lånet. Herefter tilbagediskonteres den

nedskrevne hovedstol med en rente på 6 procent for lånets resterende løbetid. Renten svarer til renten på lånet ydet efter boligstøtteleven fra 1992 og 2007 samt omlægningslån ydet efter forslaget kapitel 3.

Til stk. 2

Grundlaget for førtidig indfrielse er Grønlands Selvstyres samlede tilgodehavende og herunder restancer mv.

Til stk. 3

Det foreslås at der sker yderligere nedskrivning af restgælden med 1 procent for hvert hjemmeboende barn under 18 år med folkeregisteradresse på boligen. Antallet af børn fastsættes på tidspunktet for låntagers skriftlige anmodning om indfrielse.

Til § 32

Til stk. 1

Det foreslås, at bestående rente og afdragsfrie lån med en afskrivningsperiode på 33 år ændres således at afskrivningsperioden nedsættes til 20 år. Forslaget omfatter lån til selvbyggerhuse og medbyggerhuse ydet i medfør af landsforordning om boligstøtte fra 1992 og 2007.

Forslaget skal ses i sammenhæng med § 9 i Inatsisartutlov nr. 28 af 3. december 2018 om lån til medbyggerhuse. Afskrivningsperioden for kommunale lån til medbyggerhuse er 20 år.

Afskrivningsperioden nedsættes forholdsmæssigt med faktor 20/33. Et bestående lån med en resterende afskrivningsperiode på 10 år nedsættes til 6 år.

Til stk. 2

Det rente og afdragsfrie lån opgøres pr. 1. januar 2020. Den opgjorte restgæld afskrives herefter over den nedsatte afskrivningsperiode og første gang for perioden 1. januar – 31. december 2020.

Til § 33

Til stk. 1-2

Det foreslås, at Inatsisartutloven træder i kraft den 1. januar 2020.

Samtidig ophæves Landstingsforordning nr. 11. af 19. november 2007 om støtte til boligbyggeri, fælleshuse, byggesæt mv.

Til stk. 3

En række gældende bekendtgørelser fastsat eller opretholdt i medfør af landstingsforordning nr. 11. af 19. november 2007 om støtte til boligbyggeri, fælleshuse, byggesæt mv. forbliver i kraft.