

Høringsnotat

Forslag til: Inatsisartutlov nr. xx af xx. xxx 2020 om ændring af Inatsisartutlov om boligfinansiering
(Lån til opførelse af nye boliger ydes alene til fysiske personer og fysiske personer kan alene opnå lån til 1 bolig)

Offentlig høring (høringsperiode: 14. november 2019 – 19. december 2019)

Høringspart	Høringsvar modtaget: Ja / nej	Tilslutning tilkendegivet / anden mening tilkendegivet / ændringsforslag fremsat / ingen bemærkninger	Resumé af bemærkninger og evt. indarbejdelse af bemærkninger
Departementet for Natur og Miljø	Ja (14.11.19)	Ingen bemærkninger	
Akademikernes Sammenslutning i Grønland (ASG)	Ja (21.11.19)	Ingen bemærkninger	
Ejendomskontoret Igdlo	Ja (19.12.19)	Tilslutning tilkendegivet / anden mening tilkendegivet	<p>1) Igdlo ApS kan godt forstå motivationen for Naalakkersuisut til at komme med ændringsforslaget. Igdlo ApS påpeger dog, at det alene ikke kan ske ved at føre en boligpolitik der alene omhandler boligfinansiering. En boligpolitik bør også fokusere på andre områder, bl.a. ved at give lejere af offentlige boliger et større incitament til at være selvforsynende på boligområdet. Svar: Det kan dertil oplyses, at Naalakkersuisut er i gang med et større analysearbejde på boligområdet, kaldet helhedsplan for boliger. Konklusionerne af analysearbejdet er endnu ikke færdige. Naalakkersuisut fremkommer med ændringsforslaget nu, som en del af boligreformen. Ændringsforslaget skal derfor ikke ses som en isoleret boligpolitik.</p> <p>2) Igdlo ApS påpeger, at lejemarkedet er stærkt domineret af det offentliges boliger, og i begrænset mængde på det private marked. Denne skæve fordeling kan også forstærkes pga. nærværende lovforslag.</p>

			<p>Svar: Hensigten med ændringsforslaget er, at give mulighed for flere private personer, får mulighed for at få lån til at kunne bygge deres boliger.</p> <p>3) Igdlo ApS mener, at det på kort sigt bør overvejes, om den forestående politik kan skabe øget spekulation blandt investorer på de eksisterende offentlige belånte boliger. Igdlo ApS bemærker ligeledes, at bygningsudviklere – herunder entreprenører og investorer der selv opfører boliger, ikke er med på høringslisten. Svar: Hensigten med ændringsforslaget er, at flere private personer vil have større gavn af muligheden for at få lån til boligfinansiering. Ændringsforslaget har været offentligt tilgængeligt på Naalackersuisuts høringsportal, hvor enhver der gerne vil komme med deres høringssvar har haft muligheden.</p>
Departementet for Sundhed	Ja (16.12.19)	Anden mening tilkendegivet	<p>Departementet for Sundhed ser med bekymring på ændringen af lov om boligfinansiering. Såfremt bygherre kun kan optage offentlige lån til medfinansiering af opførelse af nye boliger med videresalg for øje, vil det vanskeliggøre eller fordyre sundhedsvæsenets muligheder for at indgå lejemål til indkvartering af personale i punkthuse m.v. Departementet for Sundhed henviser i øvrigt til hovedkonto 20.11.70 Reserve til nye initiativer, hvor der er afsat 3,0 mio. kr. årligt frem til 2022 til personaleboliger i sundhedsvæsenet, og mener at initiativet vil være yderst svært at gennemføre med ændringsforslaget. Ikrafttræden pr. 1. juli 2020 anses ligeledes som for kort frist. Svar: Naalackersuisut deler ikke bekymringen fra Departementet for Sundhed. Der afsættes allerede midler på de årlige finanslove til opførelse af nye personaleboliger, som ændringsforslaget ikke vil have en indvirkning på. Derudover mener Naalackersuisut at det foreslåede</p>

			<p>ikrafttrædelsestidspunkt er passende. Ikrafttrædelsestidspunktet er ændret til 1. januar 2021, da forslaget først fremsættes til behandling under Inatsisartuts efterårssamling. Derudover er der en arbejdsgruppe i helhedsplan for boliger som inddrager personaleboliger.</p>
<p>Departementet for Sociale Anliggender og Justitsområdet</p>	<p>Ja (18.11.19)</p>	<p>Tilslutning tilkendegivet</p>	<p>1) Departementet for Sociale Anliggender og Justitsområdet (IIAN) mener generelt set, at den offentlige sektor ikke bør tilbyde ydelser, som skævvrider markedet. IIAN konkluderer, at der med forslaget sættes en stopper for det. Svar: Naalakkersuisut tager dette til efterretning.</p> <p>2) IIAN påpeger, at med den stigende efterspørgsel på boliger og det haltende udbud, er der ikke udsigt til, at der kan bygges for mange boliger. Kvadratmeter priserne for privat udlejning og privat salg af boliger er tårnhøje. Dette kan kun betyde, at der tilsvarende må være mange lånefinansierede midler at hente på realkreditmarkedet. IIAN påpeger ligeledes, at der kan eksistere samfundsøkonomiske forvridningseffekter, som følge af den offentlige sektors tilbud om byggefinansiering. Svar: Naalakkersuisut ser gerne, at så mange borgere der kan boligforsyne sig selv, udnytter de eksisterende muligheder, således at de offentlige finansieringsmuligheder gør gavn hvor det er hensigtsmæssigt.</p> <p>3) Endelig mener IIAN, at med den foreslåede lovændring sikres følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kommunekassernes belastning og eksponering reduceres • Antallet af årsværk til sagsbehandling af låneansøgninger reduceres • Offentlige midler frigøres til andre formål end større privat byggeri

			<ul style="list-style-type: none"> • Private incitamentter til at benytte gælds- og kapitalmarkederne forøges <p>Med en reduceret belastning af den offentlige sektor kan der potentielt set frigøres ressourcer i kommunerne, til at arbejde med eks. sociale indsatser, heriblandt på boligområdet. Svar: Der er overført boligfinansieringsmidler til kommunerne, og Naalakkersuisut håber på at de afsatte midler til boligfinansiering bliver udnyttet fuld ud i kommunerne, således at efterspørgsel på boligerne kan blive mødt.</p>
Grønlands Ejendoms kontor/Grønlands Ejendomsselskab	Ja (18.11.19)	Tilslutning tilkendegivet	<p>1) Grønlands Ejendoms kontor/Grønlands Ejendomsselskab støtter ændringsforslaget. Derved vil loven få den gode hensigt, at så mange boligejere som muligt, ikke ”hænger” på store enkelte investorer, der i dagens marked udlejer til stort set det dobbelte i leje af, hvad man selv kan finansiere et køb. I dag blokeres mange boliger af større enkelte aktører. Svar: Naalakkersuisut er opmærksomme på, at inatsisartutloven kan have utilsigtet virkning for nogle aktører. På baggrund heraf har Naalakkersuisut fremsat ændringsforslaget og igangsat andre initiativer.</p> <p>2) Grønlands Ejendoms kontor/Grønlands Ejendomsselskab ser gerne, at nyopførte boliger sker til enkeltpersoner som ungdoms- og ældreboliger, altså førstegangs købere eller ældre personer der flytter fra et større hus til en mere passende bolig. Svar: Naalakkersuisut ser gerne, at så mange borgere der kan boligforsyne sig selv, udnytter de eksisterende muligheder, således at de offentlige finansieringsmuligheder gør gavn hvor det er hensigtsmæssigt.</p>
Kommune Kujalleq	Ja (18.12.19)	Tilslutning tilkendegivet / anden mening tilkendegivet	1) Kommune Kujalleq noterer sig, at lovforslaget har til formål at forhindre at offentlige boligfinansieringslån benyttes til opførelse eller erhvervelse af

			<p>udlejningsboliger. Kommunen ser gerne, at en stadig større andel af borgerne kan blive ejere af deres boliger, og det er samtidigt magtpåliggende for kommunen, at presset på den offentlige udlejningsboligmasse formindskes.</p> <p>Kommune Kujalleq bemærker dog samtidig, at den oprindelige tanke med boligfinansieringslån ikke var helt at udelukke finansiering af udlejningsboliger, og kommunen henviser til forarbejderne til den ophævede lov fra 2007. Det er klart et ønske i kommunen, at der ikke med den nu foreslåede ændring af boligfinansieringsmodellen lægges hindringer i vejen for, at private og offentligt ejede virksomheder kan opnå finansiering til opførelse af personaleboliger, som kommunen anser som et naturligt element i en styrkelse af kommunens erhvervsliv. Svar: Naalakkersuisut ser gerne, at så mange borgere der kan boligforsyne sig selv, udnytter de eksisterende muligheder, således at de offentlige finansieringsmuligheder gør gavn hvor det er hensigtsmæssigt. Samtidigt skal det stadig være en mulighed for større entreprenører at bygge boliger med videresalg for øje.</p> <p>2) Kommune Kujalleq påpeger, at ændringsforslaget kunne udformes enklere, hvor det blot tydeliggøres at boliger med lån ikke må benyttes til udlejning, dog bortset fra personaleboliger og boliger, der ikke udlejes erhvervsmæssigt. Svar: Naalakkersuisut tager dette til efterretning, men vurderer stadig at der er behov for at fremsætte et ændringsforslag.</p>
Kommuneqarfik Sermersooq	Ja (19.12.19)	Tilslutning tilkendegivet / anden mening tilkendegivet	1) Overordnet set, er det Kommuneqarfik Sermersooqs vurdering, at ændringsforslaget lever op til sin målsætning om, ikke at medfinansiere privat udlejningsforretning. Det vurderes dog at medføre nogle uhensigtsmæssige konsekvenser, set ud fra et bredere

			<p>perspektiv.</p> <p>Kommuneqarfik Sermersooq mener, at den foreslåede ændring vil give kommunerne en tung administrativ opgave i forhold til opfølgning på tilsagnene. Kommunen skal aktivt udføre kontrol med hvilke boliger der er solgt. Det er Kommuneqarfik Sermersooqs skøn, at det vil blive et stort arbejde, og det højst sandsynligt vil være kommunen som skal foretage opsøgende arbejde, idet bestemmelsen er til ugunst for bygherre eller investor, som derved ikke har interesse i at oplyse kommunen herom. Ændringen vil medføre nye opgaver, og nye processer for kommunernes sagsbehandling af lånene. Svar: Det vurderes at kommunen ikke vil have øgede administrativ byrde på baggrund af ændringsforslaget. Kommunen vil som långiver få besked om ændringer i ejerforholdet. Såfremt kommunen ikke har modtaget andet, må det derfor formodes at bygherre stadig ejer boligerne, hvorefter lånetilsagnet bortfalder efter 6 måneder. Bygherre vil have incitament til at sælge boligerne. Derudover kan det nævnes, at kommunerne allerede har mulighed for, at tage betaling for sagsbehandling af lånesagerne.</p> <p>2) Derudover vurderes det, især for Nuuk, at være til ugunst for den udvikling der er i Nuuk by, set i forhold til en jævn stigning i indbyggerantallet, og en massiv boligmangel som allerede er til stede. Tendensen for kommuneplanlægningen er, at byggefeltene udlægges til etageboliger frem for enfamiliehuse. Plangrundlaget i Nuuk understøtter derfor ikke tanken om enkeltpersoners opførelse af énfamiliehuse. Svar: Incitamentet er ikke alene at få bygget énfamiliehuse, men forskellige boligtyper der passer til de enkelte lokationer. Det kan således også opfyldes ved at bygge en større boligblok, hvor køberne er privatpersoner.</p> <p>3) Kommuneqarfik Sermersooq er</p>
--	--	--	--

			<p>bekymret for, at såfremt man forringer vilkårene for de private aktører, ved at gøre lånene mere usikker, ved at tilføje krav om salg indenfor 6 måneder, kan man risikere at antallet af nye boliger mindskes. Lysten til at opføre boliger i det tempo der er i dag, vil sandsynligvis blive nedbragt.</p> <p>Svar: Naalakkersuisut ser gerne, at så mange borgere der kan boligforsyne sig selv, udnytter de eksisterende muligheder, således at de offentlige finansieringsmuligheder gør gavn hvor det er hensigtsmæssigt. Samtidigt skal det stadig være en mulighed for større entreprenører at bygge boliger med videresalg for øje.</p> <p>4) Kommuneqarfik Sermersooq modtager ikke mange ansøgninger om lånetilsagn fra enkeltpersoner til opførelse af énfamiliehuse. Det samme er gældende for renoveringslån. I forhold til de ansøgninger der bliver modtaget, giver kommunen lånetilsagn til alle, dog ikke nødvendigvis til udbetaling ved ansøgningstidspunktet. Svar: Incitamentet er ikke alene at få bygget énfamiliehuse, men forskellige boligtyper der passer til de enkelte lokationer. Det kan således også opfyldes ved at bygge en større boligblok, hvor køberne er privatpersoner.</p>
Sulisitsisut / Grønlands Erhverv (GE)	Ja (18.12.19)	Anden mening tilkendegivet	<p>1) GE indstiller overfor Naalakkersuisut at ændringsforslaget droppes. Dette begrundes af GE med, at om end det måske ikke har været hensigten, at investering i opførelse / erhvervelse af boliger med henblik på at bruge disse i udlejningshenseende, også skulle kunne anvendes som grundlag for et investeringsprojekt, forekommer det, at der ikke er taget højde for at der kontinuerligt er blevet bygget boliger i Nuuk. Svar: Naalakkersuisut er opmærksomme på, at inatsisartutloven kan have utilsigtet virkning for nogle aktører.</p> <p>2) Derudover mener GE at forslaget ikke tager højde for, at den form for</p>

			<p>boligfinansiering der ydes i dag, er billigere for det offentlige, end hvis det offentlige selv skulle opføre udlejningsboliger. Dertil skal det offentlige ikke stå for den administration, der er forbundet med de offentlige udlejningsboliger. Svar: Naalakkersuisut ser gerne, at så mange borgere der kan boligforsyne sig selv, udnytter de eksisterende muligheder, således at de offentlige finansieringsmuligheder gør gavn hvor det er hensigtsmæssigt. Samtidigt skal det stadig være en mulighed for større entreprenører at bygge boliger med videresalg for øje.</p> <p>3) GE mener, at ændringsforslaget skyder ”gråspurve med kanoner”, idet denne form for boligfinansiering udfases i løbet af de næste 7 år. Selve udfasningen betyder, at den private lånoptagelse/ overtagelse i den henseende, som forslaget søger at stoppe, kun vil være relevant de næste 2 til 3 år. Svar: Naalakkersuisut er opmærksomme på, udfasningen af lånemulighederne efter boligfinansieringsloven i Nuuk, men gør opmærksom på, at inatsisartutloven gælder for hele landet. De samme problematikker kan således være relevante i de andre større byer og ikke kun i Nuuk.</p>
Nunatsinni Advokatit	Ja (18.12.19)	Anden mening tilkendegivet	<p>1) Nunatsinni Advokatit påpeger, at det ikke i bemærkningerne kan udledes, hvorvidt der forud for høringen er gennemført nøjere undersøgelser, som kan belyse konsekvenser af, at der formentlig ikke vil blive bygget så mange etageejendomme længere. Alt andet lige må det forventes at der ikke vil være så mange udlejningsboliger til boligsøgende. Svar: Naalakkersuisut ser gerne, at så mange borgere der kan boligforsyne sig selv, udnytter de eksisterende muligheder, således at de offentlige finansieringsmuligheder gør gavn hvor det er hensigtsmæssigt. Samtidigt skal det stadig være en mulighed for større entreprenører at bygge boliger med</p>

			<p>videresalg for øje, måske ikke i samme grad, men muligheden vil stadig være der. Der er dog ikke gennemført nøjere undersøgelser af dette forhold.</p> <p>2) Nunatsinni Advokatit mener, at det er betænkeligt at gennemføre ændringer i regler, som vedrører borgernes helt grundlæggende behov for bolig, uden nøje at have belyst konsekvenserne af regelændringen. Svar: Som det er nu, er det enkelte entreprenører der har gavn af muligheden. Ændringsforslaget skal være med til at åbne op for, at boligfinansieringsmidlerne bliver brugt af de borgere der har brug for midlerne. Hensigten med ændringsforslaget er derfor, at så mange borgere der kan boligforsyne sig selv, kan bygge boliger til dem selv og deres familier.</p> <p>3) Nunatsinni Advokatit påpeger, at i forbindelse med overdragelse af ejendomme med offentlige lån vil bestemmelserne om købesummens sammensætning være afhængig af, om lån kan overtages eller ikke, hvilket ikke længere alene vil kunne konstateres via pantebrevets ordlyd. Dette vil medføre yderligere opgaver for ejendomsmægler og advokat med deraf følgende forhøjede handelsomkostninger, samt at ikke alle handler sker via ejendomsmægler eller advokat, hvorfor risikoen for fejl med deraf følgende omkostninger i ejendomshandelens forskellige led alt andet lige må forventes øget. Svar: Naalakkersuisut taget dette til efterretning. Ejendomsmægler eller advokat kunne også formode, at det rente- og afdragsfrie lån allerede i starten ikke kan videreføres, således at ejendomsvurderingen ikke tager højde for, om lånet kan videreføres eller ej. Såfremt lånet kan videreføres vil det kun være til fordel for køber, og vil ikke kunne være en del af prissætningen.</p> <p>4) Nunatsinni Advokatit mener, at det forekommer uklart hvornår 6-måneders</p>
--	--	--	---

			fristen i forslaget § 9 b, stk. 2 træder i kraft. Svar: Fristen løber fra det tidspunkt hvor der bliver givet ibrugtagningstilladelse til boligen.
Banknordik	Ja (19.12.19)	Anden mening tilkendegivet	<p>1) Banknordik gør opmærksom på, at private bygherrer blot kan opnå tilsagn om lån til opførelse af nye boliger, såfremt boligerne sælges til fysiske personer senest 6 måneder efter, at der er meddelt ibrugtagningstilladelse. Med en sådan ændring vil der enten stilles et større krav til egenfinansiering fra bygherrer i forhold til bankfinansiering eller krav om salg af hele byggeriet inden igangsætning af selve byggeriet. Svar: Som det er nu, er det enkelte entreprenører der har gavn af muligheden. Ændringsforslaget skal være med til at åbne op for, at boligfinansieringsmidlerne bliver brugt af de borgere der har brug for midlerne. Hensigten med ændringsforslaget er derfor, at så mange borgere der kan boligforsyne sig selv, kan bygge boliger til dem selv og deres familier.</p> <p>2) Banknordik gør ligeledes opmærksom på, at virksomheder som i dag køber en delbolig for at imødekomme bolig manglen således at deres ansatte har et sted at bo, vil forventeligt være nødt til at købe en bolig til en dyrere pris, som kan have den konsekvens, at der købes færre boliger. Svar: Naalakkersuisut tager dette til efterretning. Naalakkersuisut vil med ændringsforslaget gøre det lettere for almindelige borgere at erhverve en bolig.</p> <p>3) Det er Banknordiks vurdering, at det kan være af stor betydning for salgsprisen, hvis et selskab, der primært lever af at leje ejendomme ud, ønsker at sælge flere boliger. Det samme gør sig gældende såfremt der ønskes generationsskifte i virksomheden, som i henhold til lovforslaget, vil medføre at et eventuelt lån skal indfries. Svar: Naalakkersuisut taget dette til efterretning. Ejendomsmægler eller advokat kunne også formode, at det</p>

			<p>rente- og afdragsfrie lån allerede i starten ikke kan videreføres, således at ejendomsvurderingen ikke tager højde for, om lånet kan videreføres eller ej. Såfremt lånet kan videreføres vil det kun være til fordel for køber, og vil ikke kunne være en del af prissætningen.</p> <p>4) Banknordik påpeger at, såfremt en køber erhverver sig en ny bolig inden den gamle er solgt, eksempelvis hvor en bolig først kan sælges nogle måneder efter, er køberen reelt set ejer af 2 boliger samtidig. Her vil han rende sig i en ejerskiftes problematik, hvor der i lovforslaget kan savnes en smidig overgang. Svar: Naalakkersuisut tager dette til efterretning. Dog må det formodes, at såfremt køber kan få lånetilsagn uden at have solgt sin anden bolig, må køber også være i stand til at foretage købet uden det rente- og afdragsfrie lån.</p> <p>5) Endelig bemærker Banknordik, at det offentlige lån efter §§ 5-8 vil forfalde til betaling ved ejerskifte, således også generationsskifte i en virksomhed. Svar: Dette er korrekt.</p>
Grønlandsbanken	Ja (5.12.19)	Anden mening tilkendegivet	<p>1) Grønlandsbanken påpeger, at hensigten med lovforslagets bestemmelse er at sikre, at samfundet imod spekulation i ordningen og ikke at hindre eller fordyre bolighandel. Mange boligejere i Grønland vil have ejendomme med offentlig boligfinansiering, og det er sædvanligt at boligejere ved ønske om at flytte i større bolig, køber en ejendom, der også har offentlige lån. Der kan muligvis indarbejdes en bestemmelse, der sikrer boligejerne imod at miste det offentlige lån når dobbeltejerskabet kun er forbigående. Svar: Naalakkersuisut tager det til efterretning. Muligheden for at få rente- og afdragsfrie lån indgår desværre som en spekulationsmulighed. Såfremt prissætningen af boligen ikke tager højde for det rente- og afdragsfrie lån vil dette</p>

			<p>ikke være et problem.</p> <p>2) I forhold til 6 måneders fristen påpeger Grønlandsbanken, at det kan have uforholdsmæssig stor betydning for den private bygherre om lånetilsagnet bortfalder. Banken opfordrer til en mere afdæmpet løsning således det kun er lånetilsagn til boliger, hvor der i byggeperioden ikke har været købere til de opførte ejendomme, der bortfalder. Har bygherre indhentet forhåndstilsagn fra interesserede købere som efterfølgende ikke kan overtage ejendommen bør lånetilsagn kunne opretholdes i perioden frem til der er fundet en ny køber. Svar: Lånetilsagnet bortfalder 6 måneder efter der er givet ibrugtagningstilladelse. Bygherre har således i hele byggeperioden og 6 måneder efter ibrugtagning, tid til at finde en køber til boligen.</p> <p>3) Endelig bemærker Grønlandsbanken at hensigten bag lovforslaget er klar, hvad banken skal advare imod er pludselige prisforskydninger på boligmarkedet på grund af risikoen ved pludselig afvikling af en række ejendomme, hvor der ikke indenfor en kort periode kan findes tilstrækkeligt med fysiske købere. Boligmarkederne i grønlandske byer må betragtes som små og dermed mere påvirkelige. Svar: Naalakkersuisut tager dette til efterretning. Der er altid en risiko ved forskellige investeringer. De rente- og afdragsfrie lån skal også betales på et tidspunkt.</p>
Formandens Departement	Nej		
Departementet for Finanser	Nej		
Departementet for Råstoffer og Arbejdsmarked	Nej		
Departementet for Fiskeri, Fangst og Landbrug	Nej		
Departementet for Erhverv, Energi og Forskning	Nej		

Departementet for Uddannelse, Kultur og Kirke	Nej		
Departementet for Udenrigsanliggender	Nej		
Avannaata Kommunia	Nej		
Qeqqata Kommunia	Nej		
Kommune Qeqertalik	Nej		
KANUNUPE	Nej		
INI A/S	Nej		
Iserit A/S	Nej		
SIK	Nej		
Finanstilsynet	Nej		
Finans Danmark	Nej		
Lynges.gl	Nej		
Netbolig	Nej		
LM Ejendomme	Nej		
Peqqinnissaq Pillugu Kattuffiit (PPK)	Nej		
Nunatsinni Perorsaasut Kattuffiat (NPK)	Nej		
Atorfillit Kattuffiat (AK)	Nej		
IMAK	Nej		