

Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Der har siden den 1. juli 2002 været ydet lån fra det offentlige til medfinansiering af opførelse af nye boliger i form af én-familiehuse, rækkehuse og etageboliger.

Det offentliges lån til medfinansiering af opførelse af nye boliger er indgået i bestræbelserne på at skabe grundlag for, at borgerne kunne finansiere anskaffelse af deres egen bolig og dermed boligforsyne sig selv.

I de senere år er der konstateret en stigende tendens til, at private bygherrer og investorer opfører eller erhverver et større antal boliger med offentlige lån ydet til opførelse af nye boliger, med henblik på anvendelse af boligerne som udlejningsboliger.

Det er vurderingen, at dette ikke længere stemmer overens med bestræbelserne på at skabe et grundlag for, at borgerne kan opføre eller erhverve deres egen bolig og herved boligforsyne sig selv.

På denne baggrund fremsættes forslag til ændring af Inatsisartutlov om boligfinansiering, der indebærer, at der ikke kan opføres eller erhverves flere boliger med offentlige lån, ydet til opførelse af nye boliger, med henblik på udlejning.

2. Hovedpunkter i forslaget

a) Gældende ret

Det har siden 1. juli 2002 været muligt at yde anlægslån til såvel enkeltpersoner som virksomheder og selskaber til opførelse af nye ejerboliger. Ejerboligerne kan opføres som etageejendomme, rækkehuse, kædehuse eller enfamilie- og dobbelthuse. Boligerne kan anvendes til egen bolig, til udlejning eller som personaleboliger.

Offentlige lån forfalder ikke til betaling ved ejerskifte. Siden 1. januar 2018 betales ejerskifteafdrag på lånetilsagn meddelt efter den 1. januar 2018 og lån ydet på grundlag af disse lånetilsagn.

b) Forslaget

Det foreslås, at offentlige lån, til opførelse af nye boliger, fremover alene kan ydes til fysiske personer. Det foreslås, at fysiske personer, der allerede har 1 bolig med offentlige lån, ydet til opførelse af nye boliger, ikke kan opnå yderligere offentligt lån til opførelse af nye boliger eller overtage en allerede opført bolig med bestående offentlige lån ydet til opførelse af nye boliger.

Det foreslås, at private bygherrer fortsat kan opnå tilsagn om lån til opførelse af nye boliger. Lånetilsagn ydes på vilkår, at de nyopførte boliger skal sælges til fysiske personer senest 6 måneder efter, at der er meddelt ibrugtagningstilladelse. Herefter bortfalder lånetilsagn for de boliger, som ikke er solgt.

Det foreslås, at bestående lån videreføres på uændrede vilkår indtil eventuelt ejerskifte. Private bygherrer eller investorer med flere ejerlejligheder, med offentlige lån ydet til opførelse af nye boliger, kan uændret anvende boligerne som udlejningsboliger. Ved ejerskifte kan de offentlige lån alene overtages af fysiske personer, der ikke allerede har offentlige lån ydet til opførelse af nye boliger.

Det foreslås, at tilsagn om lån til opførelse af nye boliger meddelt før den 1. januar 2021, hvor der er indgået bindende entreprisetrakter, videreføres på uændrede vilkår. Bygherren kan overdrage en eller flere af boligerne med offentlige lån, ydet til opførelse af nye boliger, til fysiske og juridiske personer. Ved efterfølgende ejerskifte kan de offentlige lån alene overtages af fysiske personer, der ikke allerede har offentlige lån ydet til opførelse af ny bolig.

Forslaget sammenholdt med gældende lov	
<i>Gældende formulering</i>	<i>Forslaget</i>
	<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>I Inatsisartutlov nr. 39 af 23. november 2017 om boligfinansiering, som ændret ved Inatsisartutlov nr. 36 af 28. november 2019, foretages følgende ændringer:</p>
<p>§ 9. Lån efter §§ 5-8 kan kun ydes, såfremt låntager selv finansierer de resterende samlede opførelsesudgifter.</p>	<p>1. § 9 affattes således: ” § 9. Lån efter §§ 5-8 kan kun ydes til fysiske personer og mod dokumentation for finansiering af de resterende samlede opførelsesudgifter.”</p>
	<p>2. Efter § 9 indsættes: ” § 9a. En fysisk person kan alene opnå lån til 1 bolig.</p>

	<p><i>Stk. 2. Der kan ikke ydes lån til fysiske personer, der allerede har lån ydet til opførelse af nye boliger i medfør af Inatsisartutlov om boligfinansiering eller tidligere lovgivning om boligfinansiering.”</i></p>
	<p>” § 9b. En privat bygherre kan opføre nye boliger med henblik på salg til fysiske personer. Kommunalbestyrelsen kan meddele lånetilsagn til opførelse af nye boliger efter § 9. Bestemmelserne om lån til opførelse af nye boliger finder tilsvarende anvendelse.</p> <p><i>Stk. 2. Ved den private bygherres salg af nyopførte boliger senere end 6 måneder efter udstedelse af ibrugtagningstilladelse bortfalder lånetilsagn uden varsel for boliger, der ikke er solgt.”</i></p>
<p>§ 11. Kommunalbestyrelsen skal orienteres om ethvert ejerskifte af boliger omfattet af § 10, stk. 1. Lån efter §§ 5-8 forfalder ikke til betaling ved ejerskifte.</p>	<p>3. § 11, stk. 1, affattes således:</p> <p>” Kommunalbestyrelsen skal orienteres om ethvert ejerskifte af boliger omfattet af § 10, stk. 1. Lån efter §§ 5-8 forfalder til betaling ved ejerskifte, bortset fra ejerskifte til fysiske personer, der ikke allerede har lån til opførelse af nye boliger ydet i medfør af Inatsisartutlov om boligfinansiering eller tidligere lovgivning om boligfinansiering. Som ejerskifte anses tillige overdragelse af andele, anparter, aktier og lignende i selskaber, foreninger og lignende, hvis væsentligste formål er at eje, udleje eller på anden måde drive fast ejendom.”</p>
<p>5) Ansøgerens cpr-nummer, bopælsattest eller anden klar identifikation.</p> <p>6) Erklæring fra Inddrivelsesmyndigheden om ansøgers gæld til det offentlige.</p>	<p>4. I § 27, stk. 2, indsættes efter nr. 4, som nyt nummer:</p> <p>”5) Dokumentation for at ansøger ikke har eksisterende lån efter reglerne i denne inatsisartutlov eller andre love, jf. § 1, stk. 3.”</p> <p>Nr. 5 og 6 bliver herefter nr. 6 og 7.</p>

	<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>Inatsisartutloven træder i kraft den 1. januar 2021.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Bestående lån, ydet til opførelse af nye boliger i medfør af Inatsisartutlov om boligfinansiering eller tidligere lovgivning om boligfinansiering, videreføres uændret indtil ejerskifte.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Inatsisartutloven omfatter tilsagn om lån til opførelse af nye boliger meddelt før den 1. januar 2021 i medfør af Inatsisartutlov om boligfinansiering eller tidligere lovgivning om boligfinansiering, såfremt der ikke er indgået bindende entrepriscontrakter.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Tilsagn om lån til opførelse af nye boliger meddelt før den 1. januar 2021 og hvor der er indgået bindende entrepriscontrakter, videreføres på uændrede vilkår. § 1, nr. 2 og nr. 3 finder anvendelse ved ejerskifte fra låntagers aftaleerhverver til dennes aftaleerhverver.</p>

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Forslaget kan få betydning for private bygherrers fremtidige opførelse og udformning af etageejendomme til brug for udlejning. Forslaget vil formentlig lægge en dæmper på nyopførelse af etageejendomme med et betydeligt antal boliger. Det kan få indflydelse på kommunernes udgifter til lånetilsagn til nyopførelse af boliger.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Forslaget forventes ikke at have væsentlige administrative konsekvenser for erhvervslivet.

4.1 Eksisterende boliger med offentlige lån vil kunne udbydes til salg på sædvanlig vis. Køberne må, typisk i samarbejde med deres bankforbindelse, vurdere, hvorledes købet kan finansieres. Der er mulighed for førtidig indfrielse af offentlige lån, ydet til opførelse af nye boliger, til lavere kurs og refinansiering gennem lån i bank eller kreditforening.

Det er vurderingen, at efterspørgslen ved udbud til salg af enkeltstående boliger med offentlige lån, ydet til opførelse af nye boliger, næppe vil blive påvirket på kort eller længere sigt af det foreliggende forslag.

Forslaget kan formentlig have en vis mindre indflydelse på efterspørgslen og dermed prisen på kort sigt, hvis et større antal boliger inden for en kortere tidsperiode udbydes til salg.

Ved vurderingen af forslagens betydning for efterspørgslen bemærkes, at opførelse af etageejendomme med et stort antal boliger alene er set i Nuuk. I Nuuk udfases offentlig medfinansiering af nyopførelse af boliger og bortfalder med virkning fra 1. januar 2027.

Med virkning fra den 1. januar 2027 vil finansiering af nyopførelse af boliger skulle ske på almindelige markedsvilkår. Det er vurderingen, at udfasning af offentlig medfinansiering i Nuuk vil bidrage til at opretholde efterspørgsel i Nuuk efter allerede opførte boliger med offentlige lån, ydet til opførelse af nye boliger.

4.2 Private bygherrer vil fortsat kunne opnå tilsagn om lån til opførelse af nye boliger, herunder etageejendomme med flere ejerlejligheder. Lånetilsagn ydes på vilkår, at boligerne skal sælges til fysiske personer senest 6 måneder efter ibrugtagningstilladelse.

Private bygherrers salg af nyopførte boliger skal efter forslaget ske senest 6 måneder efter ibrugtagningstilladelse, hvis salg skal ske med delvis finansiering med offentlige lån, ydet til opførelse af nye boliger. Herefter bortfalder lånetilsagn for de boliger, som ikke er solgt.

Det vil formentlig lægge en dæmper på nyopførelse af etageejendomme med et betydeligt antal boliger. Det kan være forbundet med nogen risiko at bygge et stort antal boliger med henblik på salg til fysiske personer. Det kan have indflydelse på efterspørgslen og dermed priserne på kort sigt, hvis et større antal boliger inden for en kortere tidsperiode udbydes til salg.

Det vil formentlig medføre, at private bygherrer i højere grad vil opføre etageejendomme med et mindre antal boliger, og hvor det senere salg i mindre grad påvirker efterspørgslen på kort sigt.

4.3 I Nuuk er opført et antal etageejendomme med et større antal boliger, og hvor boligerne ses opført eller erhvervet med henblik på udlejning. Nærværende forslag afskærer fremadrettet private bygherrer eller investorer fra at opføre eller erhverve boliger med offentlige lån, ydet til opførelse af nye boliger, med henblik på udlejning.

Nedenfor er anført 2 oversigter, der viser tilsagn på lån for henholdsvis opførelse af boliger efter boligfinansieringsloven og efter andelsboligloven for årene 2018 og 2019. Oversigterne

viser et øjebliksbillede af hvordan lånetilsagnene har set ud for 2018 og 2019, men ikke noget om hvordan det fremover forventes at se ud.

Oversigt over givne kommunale bevillinger til opførelse af boliger efter boligfinansieringsloven:

	Avannaata Kommunia	Kommune Qeqertalik	Qeqqata Kommunia	Kommuneqarfik Sermersooq	Kommune Kujalleq
2018	2 boliger	8 boliger	6 boliger	42 boliger	Data mangler
	587.500 kr.	1.878.702 kr.*	1.516.500 kr.	7.242.450 kr.	
2019	16 boliger	27 boliger	5 boliger	179 boliger	Data mangler
	6.600.000 kr.	7.185.405 kr.*	2.042.592 kr.	42.439.438 kr.	

*Der er udelukkende givet tilsagn til renoveringslån.

Oversigt over givne kommunale bevillinger til opførelse af andelsboliger efter andelsboligloven:

	Avannaata Kommunia	Kommune Qeqertalik	Qeqqata Kommunia	Kommuneqarfik Sermersooq	Kommune Kujalleq
2018	0 boliger	0 boliger	15 boliger	0 boliger	Data mangler
	0 kr.	0 kr.*	7.878.750 kr.	0 kr.	
2019	0 boliger	3 boliger	16 boliger	0 boliger	Data mangler
	0 kr.	3.300.000 kr.*	8.404.000 kr.	0 kr.	

5. Konsekvenser for miljø, natur og folkesundhed

Forslaget forventes umiddelbart ikke at have konsekvenser for miljøet eller naturen.

6. Konsekvenser for borgerne

Forslaget indebærer, at alene fysiske personer kan opnå lån til nyopførelse af boliger eller overtage boliger med bestående offentlige lån, ydet til opførelse af nye boliger.

Fysiske og juridiske personer, som ejer flere boliger med offentlige lån, ydet til opførelse af nye boliger og som f.eks. anvendes til udlejning, kan ikke købe yderligere lejligheder med offentlige lån, ydet til opførelse af nye boliger. I givet fald må de offentlige lån indfries som led i overdragelse af boligen.

7. Andre væsentlige konsekvenser

Forslaget forventes ikke at have andre væsentlige konsekvenser.

Bestående lån og lånetilsagn til opførelse af nye boliger, ydet forud for forslagets ikrafttræden, er ydet på vilkår, at lån ikke forfalder ved ejerskifte. Ved nærværende forslag ændres lånevilkårene, således at lån forfalder ved ejerskifte, bortset fra ejerskifte til fysiske personer, der ikke allerede har lån til opførelse af nye boliger ydet i medfør af Inatsisartutlov om boligfinansiering eller tidligere lovgivning om boligfinansiering.

Forslaget afskærer ikke bestående ejere af boliger med offentlige lån, ydet til opførelse af nye boliger, fra at sælge boligen og således at køber kan overtage de offentlige lån. Forslaget medfører, at alene fysiske personer kan overtage det offentlige lån ved ejerskifte, og kun hvis den fysiske køber ikke allerede har en bolig med offentlige lån.

Det har været overvejet, om den foreslåede ændring kan anses som et ekspropriationsretligt indgreb med ret til erstatning, eller om den foreslåede ændring er omfattet af lovgivers almindelige adgang til erstatningsfri regulering.

Der er i den juridiske litteratur enighed om, at vurderingen af om et indgreb har karakter af ekspropriation, beror på et samlet skøn. Der lægges herved vægt på, om indgrebet indebærer en overførelse af rettigheder eller blot en rådighedsindskrænkning, om indgrebet er generelt eller konkret, om begrundelsen for indgrebet taler for eller imod ekspropriation, samt indgrebets intensitet, herunder dets større eller mindre indvirkninger på ejerbeføjelserne.

Nærværende forslag indebærer ikke overførsel af rettigheder fra de nuværende låntagere til andre. Forslaget omfatter generelt alle bestående offentlige lån og lånetilsagn udbetalt eller meddelt før forslagets ikrafttræden og med en overgangsordning for tilsagn om lån til opførelse af nye boliger meddelt før forslagets ikrafttræden, hvor der er indgået bindende entreprisekontrakter.

Det er vurderingen, at forslaget er af begrænset intensitet. Forslaget indebærer alene indskrænkninger i hvem, der fremadrettet kan overtage de offentlige lån ved ejerskifte af en bolig med offentlige lån, ydet til opførelse af nye boliger. Det er vurderingen, at forslaget formentlig ikke vil få nogen væsentlig betydning for efterspørgslen på boliger med offentlige lån, ydet til opførelse af nye boliger. Hertil kommer, at betydningen vil kunne imødegås ved hensigtsmæssig tilrettelæggelse af udbud til salg af en flerhed af boliger med offentlige lån ydet til opførelse af nye boliger.

Forslaget tilsigter at føre boligfinansieringsordningen tilbage til sit oprindelige udgangspunkt og med henblik på at sikre, at boliger med offentlige lån, ydet til opførelse af nye boliger, i højere grad bidrager til, at den enkelte borger boligforsyner sig selv. Forslaget tilsigter i den forstand at rulle den eksisterende retstilstand tilbage til at være gældende også for bestående

offentlige lån og lånetilsagn. Forslaget tjener således til gennemførelse af en saglig og generel boligpolitik, der understøtter, at fysiske borgere erhverver sig ejerboliger som led i deres egen boligforsyning.

På denne baggrund er det vurderingen, at forslaget ikke har karakter af ekspropriation, men er omfattet af lovgivers almindelige adgang til erstatningsfri regulering.

8. Høring af myndigheder og organisationer

Forslaget har været i høring i perioden 14. november 2019 – 19. december 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 og Miljø

Departementet for Finanser

Departementet for Råstoffer og Arbejdsmarked

Departementet for Fiskeri, Fangst og Landbrug

Departementet for Erhverv, Energi og Forskning

Departementet for Sociale Anliggender og Justitsområdet

Departementet for Sundhed

Departementet for Uddannelse, Kultur og Kirke

Departementet for Udenrigsanliggender

Avannaata Kommunia

Qeqqata Kommunia

Kommuneqarfik Semersooq

Kommune Kujalleq

Kommune Qeqertalik

KANUNUPE

INI A/S

Iserit A/S

SIK (Sulinermik Inuussutissarsiuqartut Kattuffiat)

Sulisitsisut (Grønlands Erhverv)

Grønlandsbanken

Bank Nordik

Finanstilsynet

Finans Danmark

Grønlands Ejendomskontor

Ejendomskontoret Igdlo
Lynges.gl
Netbolig
LM Ejendomme

Peqqinnissaq Pillugu Kattuffiit (PPK)
Nunatsinni Perorsaat Kattuffiat (NPK)
Atorfillit Kattuffiat (AK)
IMAK (Ilinniartitsisut Meeqqat Atuarfianeersut Kattuffiat)
Akademikernes Sammenslutning i Grønland (ASG)

De høringssvar, der indeholder kommentarer til tekniske fejl samt sproglige fejl og mangler er uden yderligere bemærkninger indarbejdet i forslaget. Andre indkomne høringssvar vedrørende udkastets materielle indhold er i det væsentlige gengivet og kommenteret nedenfor.

Der er ved høringsfristens udløb modtaget svar fra følgende høringssparter, kommentarer til høringssvarene er kursiveret:

Akademikernes Sammenslutning i Grønland (ASG) og Departementet for Natur og Miljø har ingen bemærkninger.

Igdlo ApS kan godt forstå motivationen bag forslaget; at sikre den almindelige lønmodtagers mulighed for køb af bolig. Igdlo ApS påpeger dog, at dette 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.

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.

Igdlo ApS påpeger, at lejemarkedet er stærkt domineret af det offentlige boliger, og i begrænset mængde på det private marked. Denne skæve fordeling kan også forstærkes pga. nærværende lovforslag.

Hensigten med ændringsforslaget er, at give mulighed for, at flere private personer, får mulighed for at få lån til at kunne bygge deres boliger. Investorer har stadig mulighed for, at bygge boliger, uden offentlige lån til boligfinansiering, som også kan anvendes som udlejningsboliger.

Igdlo ApS mener, at det på kort sigt bør overvejes, om den forestående politik kan skabe øget spekulation blandt investorer på de eksisterende offentligt belånte boliger, hvilket kan være med til at skabe et marked i markedet, hvor den almindelige køber ikke nødvendigvis vil have mulighed for at deltage. Yderligere er det et spørgsmål, hvorledes dette vil påvirke øvrige boliger – uden offentlige lån eller med kort restløbetid.

Hensigten med forslaget er, at flere private personer vil have større gavn af muligheden for at få lån til boligfinansiering. Der er allerede et marked, hvor boliger uden offentlige lån eller med kort restløbetid, bliver solgt.

Igdlo ApS bemærker ligeledes, at bygningsudviklere – herunder entreprenører og investorer der selv opfører boliger, ikke er med på høringslisten. Dette undrer Igdlo ApS, da forslagets § 9b, stk. 2, om de offentlige låns forfald 6 måneder efter ibrugtagningstilladelsen udstedelse muligvis vil kunne anses som en for stor trussel blandt de private bygningsudviklere, som delvis bidrager til samfundet med privat opførte boligjendomme. Igdlo ApS noterer sig dog, at Grønlands Erhverv er blandt høringsparterne, og at forslaget derfor må formodes at nå Grønlands Erhvervs medlemmer i bl.a. byggebranchen.

Ændringsforslaget har været offentligt tilgængeligt på Naalakkersuisuts høringsportal, hvor enhver der gerne vil komme med deres høringssvar har haft muligheden.

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 lejemaal 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.

Departementet for Sundhed henviser i den forbindelse yderligere til budgetbidraget for den nævnte hovedkonto, hvori blandt andet oplyses følgende:

”Særligt i Nuuk er der udfordringer med personaleboliger til sundhedsvæsenet, hvilket bl.a. påvirker rekrutteringen og fastholdelsen. Udfordringerne med personaleboligerne omfatter bl.a. lang ventetid på at få tildelt en bolig. På nuværende tidspunkt er der indgået ca. 25 private lejemaal på lejligheder for at dække boligbehovet i sundhedsvæsenet. Dette giver en månedlig omkostning på 300 t.kr., svarende til 3,6 mio. kr. årligt. Det er vurderingen, at ved at opsiges de private lejemaal, og med de sparede udgifter herved samt de afsatte 3 mio. kr. årligt fra 2022, vil det være muligt at opføre 60 personaleboliger, som dermed vil øge antallet af personaleboliger væsentligt. Personaleboligerne vil blive opført med realkreditfinansiering på tilsvarende vis som boliger under Illuut A/S.”

Departementet for Sundhed vurderer, at initiativet vil være yderst svært at gennemføre med den foreslåede lovændring. Ikrafttræden pr. 1. juli 2020 anses ligeledes som for kort en frist. *Naalakkersuisut deler ikke bekymringen i dette henseende fra Departementet for Sundhed. Der afsættes allerede midler på de årlige finanslove til opførelse af nye personaleboliger, som forslaget ikke vil have en indvirkning på. Derudover mener Naalakkersuisut at det foreslåede 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.*

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.

Naalakkersuisut tager dette til efterretning.

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 forvriddningseffekter, som følge af den offentlige sektors tilbud om byggefinansiering.

Naalakkersuisut ser gerne, at flest muligt borgere, der kan boligforsyne sig selv, udnytter de eksisterende muligheder, således at de offentlige finansieringsmuligheder gør gavn, hvor det er hensigtsmæssigt.

Endelig mener IIAN, at med den foreslåede lovændring sikres følgende:

- Kommunekassernes belastning og eksponering reduceres
- Antallet af årsværk til sagsbehandling af låneansøgninger reduceres
- Offentlige midler frigøres til andre formål end større privat byggeri
- Private incitamentter til at benytte gælds- og kapitalmarkederne forøges

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.

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.

Vagn Andersen har gennem Grønlands Ejendomskontor/Grønlands Ejendomsselskab afgivet et høringssvar, hvori han støtter forslaget. Loven om offentlig boligfinansiering burde efter Vagn Andersens opfattelse have haft denne udformning lige fra begyndelsen. Den oprindelige lov havde imidlertid baggrund i en omstrukturering af den offentlige boligmasse, og ordningen blev bl.a. indført for at give de offentlige virksomheder, som blev frataget

bolignumre, mulighed for at etablere personaleboliger på lidt rimeligere vilkår. Vagn Andersen konstaterer dog, at muligheden for offentlig finansiering ikke kun anvendes af virksomheder med behov for personaleboliger, men også i spekulations-øjemed, hvilket naturligvis ikke kan være hensigten med ordningen.

Vagn Andersen konstaterer, at større aktører i dag opfører boliger med offentlig finansiering, som udlejes til stort set det dobbelte af, hvad man selv ville kunne finansiere et køb for. I dag blokeres mange boliger af større enkelte aktører, som udlejer til stort set det dobbelte af, hvad man selv ville kunne finansiere et køb for. På sigt vil loven medvirke til et større "flow" i ejendomsmarkedet; en bedre mulighed for at den enkelte kan skifte til en større eller mindre bolig efter behov.

Naalakkersuisut er opmærksomme på, at inatsisartutloven kan have utilsigtet virkning for nogle aktører. På baggrund heraf har Naalakkersuisut fremsat forslaget og igangsat andre initiativer.

Kommune Kujalleq noterer sig, at lovforslaget har til formål at forhindre, at offentlige boligfinansieringslån benyttes til opførelse eller erhvervelse af 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.

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.

Naalakkersuisut ser gerne, at flest muligt 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.

Kommune Kujalleq påpeger, at forslaget 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.

Naalakkersuisut tager dette til efterretning, men vurderer stadig, at der er behov for at fremsætte forslaget.

Overordnet set, er det Kommuneqarfik Sermersooqs vurdering, at forslaget lever op til sin målsætning om, ikke at medfinansiere privat udlejningsforretning. Det vurderes dog at medføre nogle u hensigtsmæssige konsekvenser, set ud fra et bredere perspektiv.

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 at 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.

Det vurderes, at kommunen ikke vil have en øget 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.

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 byggefelterne udlægges til etageboliger frem for enfamiliehuse. Plangrundlaget i Nuuk understøtter derfor ikke tanken om enkeltpersoners opførelse af énfamiliehuse.

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.

Kommuneqarfik Sermersooq er bekymret for, at såfremt man forringer vilkårene for de private aktører, ved at gøre lånene mere usikre, 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. Derved kan man risikere, at bolig manglen ikke imødekommes.

Naalakkersuisut ser gerne, at flest muligt 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.

Kommuneqarfik Sermersooq modtager ikke mange ansøgninger om lånetilsagn fra enkeltpersoner til opførelse af énfamiliehuse. Det samme er gældende for reoveringslån. I forhold til de ansøgninger der bliver modtaget, giver kommunen lånetilsagn til alle, dog ikke nødvendigvis til udbetaling ved ansøgningstidspunktet. Da Kommuneqarfik Sermersooq således er i stand til at give lånetilsagn til samtlige de ansøgninger, som kommunen modtager, har kommunen vanskeligt ved at se, hvorfor den foreslåede lovændring skulle være nødvendig.

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.

Grønlands Erhverv indstiller overfor Naalakkersuisut, at forslaget droppes. Grønlands Erhverv anerkender, at det måske ikke har været hensigten, at offentlig boligfinansiering skulle kunne bruges som grundlag for opførelse / erhvervelse af boliger til udlejning, som et

investeringsprojekt. Grønlands Erhverv påpeger imidlertid, at man herved har skabt en kontinuitet i boligforsyningen, som er helt nødvendig, specielt i Nuuk. Man har herved givet personer med et boligproblem mulighed for at få en bolig til en fornuftig pris og i en ordentlig kvalitet.

Naalakkarsuisut er opmærksomme på, at inatsisartutloven kan have utilsigtet virkning for nogle aktører. Naalakkarsuisut ser gerne, at flest muligt 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. Investorer har ligeledes stadig mulighed for, at bygge boliger, uden offentlige lån til boligfinansiering, som kan anvendes som udlejningsboliger.

Derudover mener Grønlands Erhverv, at den form for 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.

Naalakkarsuisut 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.

Grønlands Erhverv mener endvidere, at forslaget 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.

Naalakkarsuisut 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.

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, hvilket igen må forventes at få konsekvenser for lejens størrelse og for mulighederne for, at borgerne kan få et sted at bo.

Naalakkarsuisut 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, måske ikke i samme grad, men muligheden vil stadig være der. Der er dog ikke gennemført nøjere undersøgelser af dette forhold.

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.

Som det er nu, er det enkelte entreprenører der har gavn af muligheden. Forslaget 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.

Nunatsinni Advokatit bemærker, at forslaget må antages at medføre administrative konsekvenser for det offentlige, derved at ansøgninger om lån fremover vil skulle undersøges i forhold til eventuelle tidligere lån, meddelt samme ansøger. Derved må sagsbehandlingstiden i forbindelse med meddelelse af lånetilsagn også antages at blive forlænget, hvilket vil kunne have store konsekvenser for bygherrens gennemførelse af byggeriet.

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.

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.

Nunatsinni Advokatit mener, at det forekommer uklart, hvornår 6-måneders fristen i forslagets § 9 b, stk. 2, træder i kraft.

Fristen løber fra det tidspunkt, hvor der bliver givet ibrugtagningstilladelse til boligen.

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.

Som det er nu, er det enkelte entreprenører, der har gavn af muligheden. Forslaget 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 flest muligt borgere, der kan boligforsyne sig selv, kan bygge boliger til dem selv og deres familier.

Banknordik bemærker, at såfremt der lægges en dæmper på opførelsen af nye boliger, må det alt andet lige indebære et muligt fald i beskæftigelsen og i skatteindtægterne.

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, forventeligt vil være nødt til at købe en bolig til en dyrere pris, hvilket kan have den konsekvens, at der købes færre boliger.

Naalakkersuisut tager dette til efterretning. Naalakkersuisut vil med ændringsforslaget gøre det lettere for almindelige borgere at erhverve en bolig.

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.

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.

Banknordik noterer sig, at det i bemærkningerne til forslaget anføres, at lovændringen formentlig vil lægge en dæmper på nyopførelse af etageejendomme med et betydeligt antal boliger. Hertil bemærker Banknordik, at det er forholdvis dyrere at bygge få enheder end mange enheder, og at en konsekvens dermed vil være, at byggeprisen stiger.

Yderligere bemærker Banknordik, at hvis boligtilvæksten mindskes, vil der med den nuværende befolkningstilvækst i Nuuk blive lagt pres på lejemarkedet, som ligeledes kan medføre, at priserne stiger.

Banknordik vurderer, at forslaget alt andet lige må forventes at lægge en dæmper på den praksis, der er indført ved udbud af arealer, hvor det er det private erhvervsliv, man ønsker skal stå for udarbejdelse af lokalplanforslag, og hvor bygherren selv står for byggemodning. *Naalakkersuisut ser gerne, at flest muligt 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. Investorer har ligeledes stadig mulighed for, at bygge boliger, uden offentlige lån til boligfinansiering, som kan anvendes som udlejningsboliger.*

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 ejerskifte problematik, hvor der i lovforslaget kan savnes en smidig overgang.

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.

Endelig bemærker Banknordik, at det offentlige lån efter §§ 5-8 vil forfalde til betaling ved ejerskifte, således også generationsskifte i en virksomhed.

Dette er korrekt.

Banknordik vurderer, at dette kan medføre, at virksomhederne i princippet bliver mindre salgbare i en periode. Samtidig vil virksomhederne forventeligt kunne mærke et øget pres i forbindelse med lånefinansiering.

Grønlandsbanken bemærker vedrørende lovforslagets bestemmelse om, at en fysisk person kun kan ydes offentlig lån til 1 bolig, at denne begrænsning vil kunne have u hensigtsmæssige konsekvenser i forhold til almindelige private boligejere, som ønsker at skifte bolig.

Grønlandsbanken påpeger, at hensigten med lovforslagets bestemmelse er at sikre 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.

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 ikke være et problem.

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.

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.

Vedrørende § 11, stk. 1, om offentlig låns forfald ved ejerskifte efterlyser Grønlandsbanken en stillingtagen i lovbemærkningerne til, hvorledes der skal forholdes ved dødsfald, konkurs og fusion.

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 inden for en kort periode kan findes tilstrækkeligt med fysiske købere. Boligmarkederne i grønlandske byer må betragtes som små og dermed mere påvirkelige.

Naalakkersuisut tager dette til efterretning. Der er altid en risiko ved forskellige investeringer. De rente- og afdragsfrie lån skal også betales på et tidspunkt.

Bemærkninger til forslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det foreslås, at lån til opførelse af nye boliger alene kan ydes til fysiske personer. Lån ydes til de fysiske personer, der ejer boligen. Der kan uændret ydes lånetilsagn og senere udbetales lån som led i opførelse af etageejendom med flere ejerboliger. Forslaget indebærer, at der ikke kan ydes lån til opførelse af nye boliger til juridiske personer, som f.eks. aktie- eller anpartsselskaber, iværksætterselskaber, fonde og foreninger.

Tilsagn om lån fra kommunalbestyrelsen er betinget af, at låntager selv finansierer de resterende samlede opførelsesudgifter. Det fremgår tillige af § 27 i Inatsisartutloven, at ansøgning skal vedlægges dokumentation for egenfinansiering.

Dokumentation for egenfinansiering vil typisk bestå af finansieringstilsagn fra bank og/eller realkreditinstitut til opførelse af nye boliger. Finansieringstilsagn vil skulle svare til overslag over de samlede udgifter til opførelse af nye boliger.

Det følger af § 4 i Inatsisartutloven, at låntager både kan bygge større end 110 kvadratmeter og dyrere end 20.000 kr. pr. m². Låntager må imidlertid selv finansiere samtlige udgifter til opførelsen af den nye bolig, udover de låneberettigede udgifter. Der kan ske optagelse af banklån, realkreditlån eller anden finansiering.

Til nr. 2

Til § 9 a, stk. 1

Det foreslås, at en fysisk person alene kan opnå lån, til opførelse af nye boliger, til 1 bolig. Lån ydes til de fysiske personer, der ejer boligen. Såfremt 1 person er medejer af 1 bolig med lån ydet til opførelse af boligen, anses denne person for at have opnået lån til 1 bolig.

Til § 9 a, stk. 2

En fysisk person, som allerede har 1 lån, ydet til opførelse af en bolig, kan ikke opnå yderligere lån til opførelse af nye boliger eller overtage bestående lån ydet til opførelse af nye boliger.

Fysiske personer med lån til 1 bolig kan fortsat udleje boligen. Der foreslås ikke bopælspligt for fysiske personer med lån til opførelse af nye boliger. Det sikrer, at fysiske personer kan flytte med mulighed for at vende tilbage til boligen, for eksempel i forbindelse med uddannelse eller sygdom.

Til § 9 b stk. 1

Det foreslås, at private bygherrer fortsat skal kunne ansøge om og opnå tilsagn om lån til opførelse af 1 eller flere nye boliger.

Forslaget sikrer, at private bygherrer og entreprenører fortsat har mulighed for at stå for projektering, finansiering og opførelse af boliger med offentlige lån ydet til opførelse af nye boliger. Der er herved lagt vægt på, at de færreste fysiske personer har ressourcerne til at stå for opførelse af etageejendomme og rækkehuse.

Til § 9 b, stk. 2

Tilsagn om lån ydes på vilkår, at de nyopførte boliger skal sælges til fysiske personer senest 6 måneder efter, at der er meddelt ibrugtagningstilladelse til ejendommen og den enkelte bolig. Herefter bortfalder lånetilsagnet. Boligen anses for solgt, når der foreligger underskrevet købsaftale.

Hvis fristen overskrides, må bygherren eller entreprenøren selv finansiere de boliger, som ikke er solgt til fysiske personer.

Til nr. 3

Kommunalbestyrelsen skal altid orienteres om ejerskifte. Bestemmelsen er en ordensregel, således at der sikres vedvarende klarhed over, hvem der skal anses som debitor i henhold til pantebrevet og herunder om der skal betales ejerskifteafdrag, eller om pantebrevet er forfaldent til betaling.

Kommunalbestyrelsens lån forfalder som udgangspunkt til betaling ved ejerskifte. Bestemmelsen gælder alle former for ejerskifte, for eksempel ejerskifte mellem fysiske personer, juridiske personer eller ejerskifte mellem en fysisk og en juridisk person.

Kommunalbestyrelsens lån forfalder kun til betaling ved ejerskifte til fysiske personer, der allerede har lån ydet til opførelse af ny bolig, jf. forslagens § 9a, stk. 2.

I praksis vil sælger af en ejendom sikre sig, at kommunalbestyrelsen, som långiver, tiltræder et formelt debtorskifte og således, at sælger har dokumentation for frigørelse for hæftelse i henhold til pantebrev. Det sker typisk ved udarbejdelse af tillæg til pantebrev eller ved gælds-overtagelseserklæring, som tiltrædes af långiver. I praksis vil køber tillige skulle ansøge kommunalbestyrelsen om tiltrædelse af ejendommens fremtidige belåning.

Tilsvarende vil køber i praksis sikre, at offentlige lån, ydet til opførelse af nye boliger, enten kan overtages eller bliver indfriet til afregistrering på boligens blad i registreringsprotokollen i Retten i Grønland.

Offentlige lån er ved større byggerier typisk ydet til selskaber. Tilsvarende sker erhvervelse af et større antal boliger, med offentlige lån ydet til opførelse af boligerne, typisk i selskabsregi. Det foreslås, at overdragelse af ejerandele i sådanne ejendomsselskaber tillige anses som ejerskifte, og således at offentlige lån ydet til opførelse af nye boliger forfalder til betaling.

Enhver overdragelse af ejerandele anses som ejerskifte. Det gælder også, selvom der ikke sker overdragelse af en bestemmende kapitalandel eller ejerandel.

Til nr. 4

Dokumentation for, at ansøger ikke har eksisterende lån efter reglerne i denne Inatsisartutlov eller andre love jf. § 1, stk. 3, vil kunne lette sagsbehandlingen af låneansøgningen, idet det vil være op til ansøger at dokumentere, at der ikke er bestående lån fra kommunen, andre kommuner eller Selvstyret.

Til § 2

Til stk. 1

Bestemmelsen angiver forslagets ikrafttrædelsestidspunkt.

Til stk. 2

Forslaget har ikke betydning for bestående låneforhold. Bestående låneforhold videreføres på de gældende vilkår og med uændret låntager indtil et senere ejerskifte. Fysiske personer eller selskaber med flere boliger med bestående offentlige lån ydet til opførelse af nye boliger kan opretholde låneforholdet og herunder anvende boligen til f.eks. udlejning.

Ved senere salg af en bolig med offentlige lån, ydet til opførelse af nye boliger, vil det offentlige lån forfalde til betaling, medmindre salg sker til en fysisk person, der ikke allerede er ejer af en bolig med offentligt lån ydet til opførelse af nye boliger, i medfør af lovgivning om boligfinansiering, jf. forslagets § 1, nr. 2 (§ 9a) og nr. 4 (§ 11, stk. 1)

Til stk. 3

Lånetilsagn meddelt før forslagets ikrafttræden og hvor der ikke er indgået bindende entreprisekontrakter om opførelse af nye boliger omfattes af ændringsforslaget. Forslaget indebærer en ændring af vilkårene for lånetilsagnet.

Det indebærer, at lånetilsagnet omfattes af forslagets § 1, nr. 1-2 (alene en fysisk person kan opnå lån og alene til 1 bolig), § 1, nr. 3 (lånetilsagn bortfalder 6 måneder efter

ibrugtagningstilladelse, hvis boligen ikke er solgt til en fysisk person, der ikke allerede har offentligt lån ydet til opførelse af nye boliger), samt § 1, nr. 4 (lån forfalder til betaling ved ejerskifte, bortset fra ejerskifte til en fysisk person, der ikke allerede har offentligt lån ydet til opførelse af nye boliger).

Til stk. 4

Lånetilsagn meddelt før forslaget ikrafttræden, og hvor der er indgået bindende entreprisekontrakter om opførelse af nye boliger videreføres som udgangspunkt på uændrede vilkår. Der er herved lagt vægt på, at byggeriet og finansieringen kan være baseret på muligheden for at udleje eller sælge boligerne til investorer til udlejning.

Det efterfølgende salg (i andet led) omfattes af reglen om kun 1 lån pr. fysisk person og forfald ved overdragelse af en bolig til andre end fysiske personer, der ikke allerede har offentligt lån ydet til opførelse af nye boliger.