



Inatsisartuts Anlægsudvalg  
/her

### Besvarelse af Anlægsudvalgets spørgsmål til EM2020/24 ændringsforslag om boligfinansiering

30-10-2020  
Sags nr.: 2019 - 19498  
ID nr. 58095562

Inatsisartuts Anlægsudvalg har i forbindelse med deres udvalgsarbejde stillet spørgsmål til forslag til Inatsisartutlov om ændring af boligfinansieringslov (EM2020/24). Spørgsmålene gengives enkeltvis nedenfor, efterfulgt af en besvarelse.

Postboks 909  
3900 Nuuk  
Tlf.: (+299) 34 50 00  
E-mail: box909@nanoq.gl  
Fax: (+299) 34 63 56  
www.naalakkersuisut.gl

#### Spørgsmål 1:

**Naalakkersuisut bedes redegøre for, hvor mange "et betydeligt antal boliger" dækker over.**

*Svar:* Der er forskellige faktorer der spiller ind, i forhold til Naalakkersuisuts vurdering af at forslaget formentlig vil lægge en dæmper på nyopførelse af etageejendomme med et betydeligt antal boliger. Det er ikke muligt at komme med et eksakt estimat på, hvor mange boliger der vil være tale om. Naalakkersuisut er opmærksomme på, at ændringen kan have indflydelse på investors lyst til at opføre store etageejendomme med mange enheder til udlejning og videresalg.

Naalakkersuisut vil gerne benytte lejligheden til at henvise til behandlingen af den nu gældende Inatsisartutlov nr. 39 af 23. november 2017 om boligfinansiering. Her blev der indført lånegrænser for boligfinansieringslån og specielt for Nuuk at der her blev indført en aftrapning af boligfinansieringslån.

Det fremgår i de almindelige bemærkninger til loven om boligfinansiering (side 5), "...at den ændrede finansiering kan muligvis få betydning for byggeaktiviteten i Nuuk i en overgangsperiode. Grønlandsbanken A/S og BankNordik har dog vurderet, at der fortsat vil kunne opnås realkreditfinansiering til opførelse af nye boliger i Nuuk, også ved nedtrapning og udfasning af de offentlige lån. Grønlandsbanken A/S og BankNordik har vurderet, at der også ved de foreslåede lånevilkår vil være grundlag for fortsat opførelse af nye boliger i Nuuk."

Det kan konstateres her næsten 3 år efter lovens ikrafttræden, at der stadig er god gang i byggebranchen i Nuuk, på trods af aftrapning af boligfinansieringslånet efter § 5, stk. 2.

Dertil skal der ligeledes henvises til høringssvaret fra BankNordik, som står på side 15 i udkast til bemærkninger til ændringsforslaget: "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."

**Spørgsmål 2:**

**Naalakkersuisut bedes redegøre for valget af 6 måneder som den maksimale tid, der må gå før lånetilsagn bortfalder.**

*Svar:* Naalakkersuisut har vurderet at bygherre har mulighed for at sælge boligerne som projektsalg, allerede fra det tidspunkt hvor projektet igangsættes. Muligheden for at sælge boliger som projektsalg sker allerede i dag.

**Spørgsmål 2a:**

**Hvilke fordele og ulemper vil en udvidet tidsperiode for salg have for private bygherrer og de borgere der vælger at købe disse boliger? Det bedes redegjort for udvidelse til hhv. 12, 18, 24 og 36 måneder.**

*Svar:* Som det er beskrevet under økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet på side 5 i udkast til bemærkninger til ændringsforslaget, er der i Nuuk opført et antal etageejendomme med et større antal boliger, hvor boligerne ses opført eller erhvervet med henblik på udlejning.

Ændringsforslaget 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.

En udvidelse af tidsperioden til henholdsvis 12, 18, 24 eller 36 måneder vil formegentlig betyde, at boligen kan stå til salg længere tid uden at være beboet, fordi bygherren vil videresælge boligen med lån. Investorens incitament til at sælge boligen hurtigt bliver mindre – især i det nuværende marked i Nuuk med meget høje priser.

Omvendt vil forlængelse af tidsperioden kunne være en fordel for private bygherre eller investorer, idet risikoen for ikke at sælge boligerne inden for tidsperioden vil være mindre.

Det er Naalakkersuisuts hensigt, at borgeren kommer i centrum, således ser Naalakkersuisut 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.

**Spørgsmål 3:**

**Hvor mange boliger er bygget af private borgere der er gået sammen om et byggeprojekt, som der søges medfinansiering til gennem nærværende lov, siden loven ikrafttræden?**

*Svar:* Private borgere kan gå sammen om at bygge en ejerlejlighedskompleks, men det er nok mere almindeligt at private bygherre eller investorer bygger boligerne med henblik på salg. Der er ingen tal for, hvor mange private borgere der er gået sammen om et byggeprojekt.

**Spørgsmål 4:**

**Naalakkersuisut bedes uddybe disse "andre igangsatte initiativer".**

*Svar:* "Andre igangsatte initiativer" der bliver refereret til på side 12 i udkast til bemærkninger, er den igangværende boligreform generelt, herunder særligt initiativer der er igangsat under Helhedsplan for Boliger. Disse initiativer har borgeren i centrum, hvor effekterne af de forskellige tiltag vil komme borgeren til gode, da formålet med indsatserne blandt andet er at sikre at husstande med lav- og mellemindkomster gives mulighed for en offentlig lejebolig med en tilpasset boligsikringsordning.

Indsatserne udelukker ikke at større entreprenører fortsat kan bygge boliger til det frie boligmarked.

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.

**Spørgsmål 5:**

**Naalakkersuisut bedes redegøre for uoverensstemmelsen mellem § 9b, stk. 2 og §§ 32 og 33.**

*Svar:* Naalakkersuisut har vurderet, at kommune Kujalleq har misforstået sammenhængen mellem de forskellige §§.

Således skal der ikke kun ses på § 9b, men også 9 og 9a. Det væsentlige er, at det kun er fysiske personer, der kan opnå de offentlige lån og at hver person kun kan opnå ét lån.

I forhold til forslaget § 9b, stk. 2 vil det være et krav, at investoren skal have videresolgt til en privat person inden for 6 måneder efter der er givet en ibrugtagningstilladelse. Såfremt boligen ikke er videresolgt til en privat person, vil lånet ikke blive udbetalt.

Kravet om salg af boliger 6 måneder efter ibrugtagningstilladelsen er givet, har til hensigt at sikre, at flest mulige borgere får direkte adgang til boligfinansieringsordningerne og dermed, at borgerne i højere grad boligforsyner sig selv.

Såfremt spørgsmålet omhandler udbetaling af lån, så er omdrejningspunktet, at der skal være givet en ibrugtagningstilladelse før lånet kan udbetales, dette krav i §§ 32 og 33 er der ikke ændret ved.

Med venlig hilsen

  
Karl Frederik Danielsen



Inatsisartuts Anlægsudvalg  
/her

### Besvarelse af opfølgende spørgsmål fra Inatsisartuts Anlægsudvalg til EM2020/24 ændringsforslag om boligfinansiering

Inatsisartuts Anlægsudvalg har i forbindelse med deres udvalgsarbejde stillet yderligere spørgsmål til forslag til Inatsisartutlov om ændring af boligfinansieringslov (EM2020/24). Spørgsmålene gengives enkeltvis nedenfor, efterfulgt af en besvarelse.

Inatsisartuts Anlægsudvalg begrundet de opfølgende spørgsmål med:

Af Nunatsinni Advokaatits høringsbrev fremgår det, at to paragraffer er modstridende, da forslaget § 9 fastslår følgende:

*§ 9. Lån efter §§ 5-8 kan kun ydes til fysiske personer og mod dokumentation for finansiering af de resterende samlede opførelsesudgifter."*

(Udvalgets fremhævning)

Og at det af § 9 b fremgår:

*"§ 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."*

(Udvalgets fremhævning)

I § 9 fastslås det altså, at det kun er **fysiske personer**, der kan modtage lån, hvilket ikke stemmer overens med, at der i § 9b nævnes private bygherrer (juridiske personer). Udvalget er bekendt med, at denne modstridighed også er blevet nævnt i det lovtekniske notat dateret d. 2. august 2020, hvor en alternativ formulering er foreslået.

#### Spørgsmål 1: Naalakkersuisut bedes redegøre for denne uoverensstemmelse.

*Svar:* Hovedreglen i udkast til ændringsforslaget er, at lån kun kan ydes til fysiske personer. I udkast til ændringsforslagets § 9 b er der givet mulighed for som en undtagelse til § 9, at en privat bygherre kan opføre nye boliger med henblik på salg til fysiske personer.

Der er mulighed for at få lånetilsagn til en privat bygherre, dog med krav om at boligerne skal sælges senest 6 måneder efter ibrugtagningstilladelse er givet. Lånetilsagnet kan overdrages såfremt boligen bliver solgt 6 måneder efter til en fysisk person, som ikke allerede har et eksisterende aktivt lån til opførelse af nye boliger ydet i medfør af Inatsisartutlov om boligfinansiering eller tidligere lovgivning om boligfinansiering.

06-11-2020  
Sags nr.: 2019 - 19498  
ID nr. 58385684

Postboks 909  
3900 Nuuk  
Tlf.: (+299) 34 50 00  
E-mail: box909@nanoq.gl  
Fax: (+299) 34 63 56  
www.naalakkersuisut.gl

**Spørgsmål 2: Naalakkersuisut bedes redegøre for beslutningen om ikke at indarbejde de forslag som fremgår af det lovtekniske notat.**

*Svar:* Ændringsforslaget vil give mulighed for kun at give lån til fysiske personer. Forskellen består i at kommunalbestyrelsen kan give lånetilsagn til bygherre til opførelse af nye boliger, der dog ikke kommer til udbetaling, når der er givet ibrugtagningstilladelse.

Lånet kan først udbetales, når boligen er solgt til en fysisk person, der ikke allerede har et eksisterende aktivt lån til opførelse af nye boliger ydet i medfør af Inatsisartutlov om boligfinansiering eller tidligere lovgivning om boligfinansiering.

Med venlig hilsen



Karl Frederik Danielsen