

Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Det tilstræbes, at flest mulige borger kan boligforsyne sig selv. Inatsisartutlov om medbyggerhuse bidrager til, at personer, der bor i mindre byer og bygder, har mulighed for at anskaffe deres egen bolig.

De nuværende regler for kommunernes udlån til opførelse eller anskaffelse af medbyggerhuse forudsætter en vis egenfinansiering hos låntager. Kravet til låntagers egenfinansiering er stigende ved stigende husstandsindkomst. Egenfinansieringen vil typisk skulle tilvejebringes ved lån i pengeinstitut eller realkreditinstitut. Det må imidlertid konstateres, at det er forbundet med vanskeligheder at opnå bank- og realkreditfinansiering til opførelse eller anskaffelse af medbyggerhuse.

Nærværende forslag giver kommunerne mulighed for at yde lån på realkreditlignende vilkår til finansiering af køb eller anskaffelse af medbyggerhus. Forslaget giver kommunerne mulighed for at yde lån uanset ansøgers husstandsindkomst, men således at ydelsen på lånet gøres indkomstafhængig.

Der lægges med forslaget afgørende vægt på, at alle, der bor i mindre byer og bygder, skal have mulighed for at ansøge om lån til køb eller anskaffelse af et medbyggerhus. Der lægges tillige afgørende vægt på, at husstande i lav- og mellemindkomstgruppen skal have mulighed for at optage lån til en rimelig og overkommelig månedlige ydelse.

2. Hovedpunkter i forslaget

2.1 *Gældende ret*

Efter gældende regler kan kommunalbestyrelserne yde lån med op til 95% af udgifterne til køb af et medbyggerhus. De låneberettigede udgifter kan endvidere omfatte udgifter til projektering og udførelse af fundament, instruktørassistance samt montering af el-, vand- og varmeinstallationer.

De låneberettigede udgifter omfatter ikke udgifter til byggemodning eller udgifter som følge af offentlige krav til tilslutning til el, vand og kloak. Disse omkostninger afholdes af låneansøger.

Det maksimale lån fra kommunalbestyrelsen nedsættes med 1%-point for hver kr. 5.882 ansøgers skattepligtige husstandsindkomst overstiger 300.000. Når ansøgers gennemsnitlige skatelige husstandsindkomst overstiger kr. 600.000, kan kommunalbestyrelsen ikke yde lån.

Husstandsindkomst	Off. lån (%)	Off. lån (kr)	Egenandel (%)	Egenandel (kr)
300.000 kr.	95,00%	1.900.000 kr.	5,00%	100.000 kr.
350.000 kr.	86,50%	1.729.990 kr.	13,50%	270.010 kr.
400.000 kr.	78,00%	1.559.980 kr.	22,00%	440.020 kr.
450.000 kr.	69,50%	1.389.969 kr.	30,50%	610.031 kr.
500.000 kr.	61,00%	1.219.959 kr.	39,00%	780.041 kr.
550.000 kr.	52,50%	1.049.949 kr.	47,50%	950.051 kr.
600.000 kr.	44,00%	879.939 kr.	56,00%	1.120.061 kr.

(anslåede låneberettigede udgifter kr. 2.000.000)

Den del af de samlede udgifter til køb af medbyggerhus mv., der ikke kan lånes af kommunalbestyrelsen (se tabel ovenfor) samt udgifter til byggemodning og det offentlige krav til tilslutningsafgift til offentlig el, vand og kloak skal finansieres af låntager. Finansiering kan ske ved opsparing eller ved lån i bank eller realkreditinstitut.

Efter gældende bestemmelser behandler kommunalbestyrelsen ansøgninger om lån til medbyggerhuse i den rækkefølge, de indkommer.

Som opfølgning på anbefalingerne fra Strukturkommissionen blev finansieringsordningerne på boligområdet den 1. januar 2017 overdraget fra Selvstyret til kommunerne. Formålet med overdragelsen var at sikre en højere grad af nærhed i administrationen af ordningerne, ved at føre sagsbehandlingen tættere på borgerne.

Som opfølgning på overdragelsen, er der gennemført en evaluering, der har til formål at afklare, hvilke tilpasninger af boligfinansieringsordningerne, der er behov for. Dette for at sikre borgerne en optimal adgang og benyttelse af disse. Udgangspunktet for evalueringen er boligfinansieringsordningerne, som de fungerer i dag, hvor eventuelle udfordringer vil forsøges klarlagt og beskrevet.

Ved ordningerne under Boligprogram for bygder og yderdistrikter, herunder særligt medbyggerordningen, konstateres en lav aktivitet, hvor der gives få tilsagn og afholdes få udgifter. Dette indikerer, at der kan være udfordringer ved de gældende ordninger, der gør dem svært tilgængelige eller mindre attraktive for borgerne.

Evalueringen anbefaler, at ordningerne tilpasses således, at flere borgere får lettere adgang til ordningerne, og at sagsbehandling af ordningerne lettes, hvilket med nærværende forslag søges imødekommet.

2.2 Forslagets indhold

Det foreslås, at kommunalbestyrelserne kan yde lån med op til 100% af udgifterne til køb af et medbyggerhus m.v. med fradrag af låntagers egetindskud på kr. 25.000. De låneberettigede udgifter kan endvidere omfatte udgifter til projektering og udførelse af fundament, instruktør-assistance samt montering af el-, vand- og varmeinstallationer.

Det foreslås som noget nyt, at de låneberettigede udgifter til køb af medbyggerhus mv. tillige skal omfatte udgifter til byggemodning og offentlige krav til tilslutning til offentlig el, vand og kloak.

Forslaget indebærer, at kommunalbestyrelsen kan yde lån til alle relevante udgifter i forbindelse med køb af et medbyggerhus og herunder udgifter til byggemodning og offentlige krav til tilslutning til offentlig el, vand og kloak. Der henvises til forslag til § 8.

Det foreslås, at lånansøger skal betale et kontant egetindskud på kr. 25.000. Egetindskuddet er fast og reguleres ikke med ansøgers husstandsindkomst. Der sker ikke nogen nedsættelse af kommunalbestyrelsens lån uanset ansøgers husstandsindkomst. Der henvises til forslag til § 10a, stk. 2 og bemærkningerne hertil.

Det foreslås, at det offentlige lån ydes som et annuitetslån med en løbetid på 20 år. Det foreslås, at lånet forrentes med en rente svarende til diskontoen med et tillæg på 3 %-point. Renten fastsættes for lånets samlede løbetid på datoen for ibrugtagningstilladelse til medbyggerhuset. Der henvises til forslag til § 9 og bemærkningerne hertil.

Det foreslås, at låntager betaler en forholdsmæssig del af den årlige bruttoydelse. Ydelsen betales med 1/12 hver den første i en måned. Første gang den 1. februar i året efter, der er meddelt ibrugtagningstilladelse. Der henvises til forslag til § 10 og bemærkningerne hertil.

Låntagers andel beregnes som 35% af den del af låntagers husstandsindkomst, der overstiger kr. 300.000. Det foreslås, at låntagers bruttoydelse beregnes 1 gang årligt den 1. januar på grundlag af låntager og dennes husstands aktuelle indkomst. Den beregnede bruttoydelse betales i de følgende 12 måneder. Det foreslås, at den del af den årlige bruttoydelse, som ikke betales af låntager, afskrives. Der henvises til forslag til § 10 og bemærkningerne hertil.

Der er ved fastlæggelse af låntagers andel af ydelsen på kommunalbestyrelsens lån, lagt vægt på at sikre husstande med en aktuel indkomst op til kr. 300.000 fritagelse for betaling af ydelse. For låntagere med en husstandsindkomst i intervallet kr. 300.000 - 575.000 er der lagt vægt på at sikre en vis reduktion af den månedlige ydelse sammenlignet med låntagers egenfinansiering efter de nugældende regler.

Ved en aktuel husstandsindkomst på kr. 575.000 – 605.864 er det vurderingen, at den månedlige ydelse nogenlunde svarer til den månedlige ydelse ved låntagers egenfinansiering efter de nugældende regler.

Låntagere med en husstandsindkomst over kr. 605.864 er efter de gældende regler afskåret fra lån til medbyggerhuse. Når disse indkomstgrupper nu omfattes af forslaget og vil kunne opnå lån til medbyggerhuse, vil de opleve en betydelig nedsættelse af den månedlige ydelse sammenlignet med finansiering på markedsvilkår uden offentlige lån.

De ydelser, i form af renter og afdrag, som indbetales på kommunalbestyrelsens lån overføres til en øremærket pulje (bevilling). Midlerne øremærkes til hel eller delvis finansiering af kommunalbestyrelsens lån og tilskud til planlagt periodisk vedligeholdelse og reovering af medbyggerhuse med bestående lån ydet i medfør af denne inatsisartutlov eller tidligere lovgivning om finansiering af medbyggerhuse. Der henvises til forslaget §§ 10b-10d.

Det foreslås, at kommunalbestyrelse 1 gang årligt i januar indkalder ansøgninger om lån til køb af nyt medbyggerhus. Ved ansøgningsfristens udløb skal kommunalbestyrelsen foretage en prioritering af ansøgningerne. Kommunalbestyrelsen skal prioritere ansøgere med størst boligbehov og uden mulighed for alternativ boligforsyning. Der henvises til forslag til § 27 a og bemærkningerne hertil.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Forslaget indebærer, at kommunalbestyrelsen kan yde lån på realkreditlignende vilkår. Det foreslås, at lånet kan ydes med op til 100% af de låneberettigede udgifter med fradrag af kr. 25.000 i egetindskud. Det foreslås, at alle kan ansøge uden hensyn til låntager og dennes husstands aktuelle indkomst. Det foreslås dog samtidig, at kommunalbestyrelsen skal prioritere de ansøgere, som har størst boligbehov, og som ikke har mulighed for alternativ boligforsyning.

Det vurderes på den baggrund, at lån til medbyggerhuse formentlig primært vil blive ydet til låntagere med en husstandsindkomst i mellemindkomstgruppen under kr. 500.000. Såfremt kommunalbestyrelsen yder lån med 100% af de støtteberettigede udgifter, er det vurderingen, at de hidtil afsatte offentlige midler til lån til anskaffelse af medbyggerhuse formentlig vil blive anvendt noget hurtigere. Det kan ikke udelukkes, at der kan opstå behov for, at kommunalbestyrelsen afsætter yderligere midler til området for at opretholde uændret antal nyopførte medbyggerhuse.

Der vil skulle udarbejdes lånesagsmodul til brug for beregning af ydelser på lån til anskaffelse af medbyggerhus og til beregning af låntagers månedlige andel heraf. Lånesagsmodulet forventes at kunne indarbejdes i kommunernes nuværende IT-løsninger. Som led i administration af medbyggerlånene vil kommunerne 1 gang årligt skulle foretage opgørelse af låntagers ren-

teudgifter. Kommunalbestyrelsen skal indberette disse til Skattestyrelsen efter gældende lovgivning.

Der foreligger ikke på nuværende tidspunkt et estimat over omkostningerne til udvikling af lånemodulet. Når den endelige model foreligger for lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus indhentes tilbud hos leverandør.

Beregning af amortiseringstabel og opgørelse af låntagers andel heraf adskiller sig ikke væsentligt fra den beregning, der skal foretages ved amortisering af lån ydet til opførelse af nye boliger i medfør Inatsisartutlov om boligfinansiering. Der vil dog skulle udvikles modul til beregning af låntagers andel af de månedlige ydelser. Det forventes, at der afsættes midler på Finansloven til udvikling heraf.

Lån til medbyggerhuse ydes efter de gældende regler som rente- og afdragsfrie lån, der afskrives lineært over 20 år. Med forslaget skabes mulighed for en vis tilbagebetaling af lån. Indbetalte ydelser på lån samles i en pulje, der anvendes til lån og tilskud til planlagt periodisk vedligeholdelse og reovering af medbyggerhuse med bestående medbyggerlån.

De kommunale midler til lån til medbyggerhuse hidrører fra dels bloktilskud fra Grønlands Selvstyre og evt. supplerende midler fra de enkelte kommuner. Midlerne til lån til medbyggerhuse skal bevilges hvert år og udgiftsføres hvert år. Udlån vil uændret indgå som et aktiv på kommunernes balance.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Det er vurderingen, at forslaget ikke har økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet. Afhængig af de kommunale bevillinger til medbyggerområdet og antallet af ansøgninger kan der lokalt skabes supplerende beskæftigelse.

5. Konsekvenser for miljø, natur og folkesundhed

Det er vurderingen, at forslaget ikke har konsekvenser for miljø, natur og folkesundhed. Der kan for låntager og dennes husstand blive tale om en forbedring af boligforholdene og afledt heraf sundhedsforholdene for låntager og dennes husstand.

6. Konsekvenser for borgerne

Forslaget forventes at åbne for lettere adgang til lån til medbyggerhuse, da opførelse eller overtagelse af medbyggerhus ikke længere vil være afhængig af, at låntager kan opnå lån i bank eller realkreditinstitut.

Der foretages ikke ændringer i reglerne om, hvornår låntager opnår ejendomsret til medbyggerhuset. Efter § 15, stk. 3, opretholder kommunalbestyrelsen ejendomsretten til materialer og medbyggerhus under opførelse. Ejendomsretten overgår til låntager, når låntager har udstedt endeligt pantebrev til kommunalbestyrelsen, og pantebrevet er registreret i Retten i Grønland

uden anmærkninger. Registrering af pantebrev og overgang af ejendomsretten vil typisk ske i nær tilknytning til meddelelse af ibrugtagningstilladelse.

7. Andre væsentlige konsekvenser

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

8. Høring af myndigheder og organisationer mv.

Forslaget er den 10. oktober 2023 offentliggjort på høringsportalen på www.naalakkersuisut.gl og med høringsfrist den 31. oktober 2023.

Forslaget har i perioden 10. oktober til 31. oktober 2023 været i høring hos følgende høringsparter:

Formandens Departement

Departement for Finanser og Skatter

Departement for Selvstændighed og Udenrigsanliggender

Departementet for Fiskeri og Fangst

Departementet for Sociale Anliggender, Familier, Arbejdsmarked og Indenrigsanliggender

Departementet for Uddannelse, Kultur, Idræt og Kirke

Departementet for Råstoffer og Justitsområdet

Departementet for Landbrug, Selvforsyning, Energi og Miljø

Departementet for Børn og Unge

Departementet for Sundhed

Kommune Kujalleq

Kommuneqarfik Sermersooq

Qeqqata Kommunia

Kommune Qeqertalik

Avannaata Kommunia

KANUNUPE

Rigsombudsmanden i Grønland

Grønlands Politi

Boligklagenævnet- Forbruger og konkurrencestyrelsen

Nukissiorfiit

Mittarfeqarfiit

Asiaq

Nusuka

Grønlands Erhverv

SIK

PK

AK

IMAK

NPK

ASG

Der henvises til bilag 2 om høringen og de modtagne høringsvar.

Bemærkninger til forslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Bestemmelsen er ny.

Det foreslås, at lån til medbyggerhus tillige kan ydes i områder udlagt til landbrugsformål, når medbyggerhuset tjener til beboelse for indehaveren af tilladelse til at drive landbrug eller den, der forestår selve driften.

Det beror på gældende kommuneplan, om et landområde er udlagt til landbrugsformål. Det beror på gældende lovgivning om landbrug (Landstingslov nr. 5 af 2. maj 1996 om landbrug med senere ændringer), hvem der er indehaver af en tilladelse til at drive landbrug. Er tilladelse til at drive landbrug meddelt et selskab, beror det på gældende lovgivning om landbrug, hvem af selskabsdeltagerne, der kan forestå selve driften.

Til nr. 2

Kommunalbestyrelsen kan alene yde lån til opførelse eller erhvervelse af typegodkendt medbyggerhus. Kommunalbestyrelsen kan ikke yde lån til opførelse eller erhvervelse af huse, der ikke er typegodkendt af Naalakkersuisut, jf. § 35.

Det præciseres, at låntager er forpligtet til at antage den medbyggerassistance, som typegodkendelsen forudsætter. Det skal bidrage til at sikre, at låntager ved erhvervelse eller overtagelse af et medbyggerhus modtager den fornødne bistand til opførelse og færdiggørelse af huset.

Til nr. 3

Bestemmelsen viderefører den eksisterende § 8, men supplerer i stk. 3 med en udvidelse af de låneberettigede udgifter. Henvisning til den tidligere gældende § 10 er ikke relevant som følge af forslag til ændret affattelse af bestemmelsen, jf. § 1, nr. 5.

Til § 8, stk. 1

Kommunalbestyrelsen indhenter tilbud fra leverandører, så der kan oplyses faste priser med leverandøren, med mulighed for at fravælge installationer til helårsvand- og kloakering. De låneberettigede udgifter omfatter køb og levering af et samlet medbyggersæt inkl. udgifter til fragt, håndtering og forsikring.

Et medbyggersæt omfatter tillige sædvanlig varmforsyning i form af oliefyrr. I forbindelse

med typehusgodkendelse kan tillige godkendes alternative eller supplerende energikilder i form af f.eks. solceller og varmepumper.

Der henvises til § 35 om typegodkendelse af medbyggerhuse.

Til § 8, stk. 2

Det er kommunalbestyrelsen, der fastsætter prisen på overtagelse af det eksisterende ikke færdigopførte medbyggerhus. Det beror på en sædvanlig stadeopgørelse, hvilke supplerende materialer der må anses nødvendige for at færdigopføre medbyggerhuset.

Ubrugte materialer, der henligger på pladsen, bør alene indgå i byggeriet, såfremt der er sikkerhed for, at materialerne er egnede til at indgå i byggeriet og herunder, at materialerne ikke er angrebet af råd eller skimmelsvamp.

De låneberettigede udgifter omfatter overtagelse af det eksisterende ikke færdigopførte medbyggerhus samt udgifter til indkøb, levering, fragt, håndtering og forsikring af supplerende materialer, således medbyggerhuset kan færdigopføres, og der kan meddeles ibrugtagningstil-ladelse.

I almindelighed bør prisen på overtagelse af det eksisterende ikke færdigopførte medbyggerhus fastsættes således, at de samlede låneberettigede udgifter modsvarer de låneberettigede udgifter for et tilsvarende medbyggerhus til opførelse.

Til § 8, stk. 3

Opførelse af et medbyggerhus forudsætter instruktørbistand samt bistand fra faglærte håndværkere. Til brug for behandling af ansøgning om lån til opførelse af medbyggerhus indhentes tilbud på projektering og opførelse af fundament, råhus, el- og vvs-installationer og tilslutning til offentligt el, vand og kloak samt instruktørassistance. Endvidere indhentes oplysning om udgifter til byggemodning samt udgifter til offentlige krav til tilslutning til el, vand og kloak. De låneberettigede udgifter omfatter udgifter hertil.

Oplysning om udgifter til byggemodning (fra kommunen)

Tilbud til projektering og opførelse af fundament (fra tømrer eller tømrerfirma)

Tilbud til opførelse af råhus (fra tømrer eller tømrerfirma)

Tilbud til installation af vvs i huset (fra smed/blikkenslager eller vvs-firma).

Tilbud til installation af el samt stikledning (fra autoriseret elinstallatør).

Tilbud på tilslutning til el, vand og kloak

Oplysning om tilslutningsafgifter til el, vand og varme (fra kommunen og Nukissiorfiit)

Hvad et tilbud skal indeholde, afhænger af, hvilke arbejder medbyggeren selv kan varetage. I princippet kan en medbygger udføre alle fag i byggeriet, bortset fra arbejder, som kræver en

særlig autorisation, og medbyggeren ikke selv er autoriseret. Dette kan f.eks. være visse el- eller VVS-installationer. Som led i Naalakkersuisuts typegodkendelse af medbyggerhus kan der dog være stillet krav om pligt til at antage medbyggerassistance. Det er vigtigt, at kommunalbestyrelsen i samarbejde med medbyggeren indhenter tilbud, hvor det står klart beskrevet, hvad der forventes, bliver udført af faglærte håndværkere. Tilbud skal være udspecificeret, således der er fuldstændigt klarhed over, hvilke arbejder der tilbydes og indgås aftale om.

De låneberettigede udgifter omfatter ikke udgifter udover standard materialeleverancer på typegodkendt medbyggerhus.

Til § 8, stk. 4

Bestemmelsen er en hjemmel for Naalakkersuisut til at fastsætte regler om indhentelse af supplerende oplysninger. Inatsisartutlov om medbyggerhuse varetages af kommunalbestyrelserne. Erfaringerne med administration af sagsområdet kan afdække behov for supplerende regler om frister, kommunalbestyrelsernes bistand til ansøgere om lån til medbyggerhuse mv.

Til nr. 4

Bestemmelsen er ny.

Til § 9, stk. 1

Det foreslås, at Kommunalbestyrelsen bemyndiges til at yde lån til anskaffelse eller overtagelse af medbyggerhus som et annuitetslån.

Et annuitetslån er et lån, hvor man betaler samme ydelse igennem hele lånets løbetid. Dette betyder, at man betaler mindre i afdrag på lånet i starten af lånets løbetid end i slutningen. I starten, hvor der endnu ikke er betalt af på lånet, eller kun i ganske begrænset grad, så vil en stor del af ydelsen være renter. I takt med, at lånet betales tilbage, så vil rentebetalingen blive mindre, hvilket giver plads til større afdrag. Med et annuitetslån betales lånet dermed kun ganske langsomt tilbage i starten af lånets løbetid, mens der betales langt hurtigere tilbage i slutningen af lånets løbetid.

Det foreslås, at lånet tilbagebetales over en periode på 20 år. Det foreslås, at lånet forrentes med en fast rente i hele lånets løbetid svarende til diskontoen + 3 %-point. Diskontoen udgjorde den 25. juli 2023 3,1 %. Renten på et lån efter forslag til § 9, stk. 1, ville herefter kunne beregnes til 6,1%. Renten fastsættes på datoen for meddelelse af ibrugtagningstilladelse til medbyggerhuset.

Til § 9, stk. 2

Det foreslås, at lånet tilbagebetales med månedlige ydelser. Den første ydelse skal betales 1. februar i det kalenderår, der følger efter det kalenderår, hvor der er meddelt ibrugtagningstilladelse. Den første ydelse vil omfatte perioden 1. – 31. januar. Der er herved lagt vægt på, at

administrationen og afvikling af lån følger kalenderåret. Der henvises til forslaget § 1, nr. 5, om beregning af låntagers andel af den samlede månedlige ydelse.

Til nr. 5

Bestemmelsen er ny.

Til § 10, stk. 1

Det foreslås, at låntagers månedlige ydelse beregnes en gang årligt den 1. januar gældende for de næste 12 måneder. Beregningen foretages på grundlag af låntager og dennes husstands aktuelle indkomst opgjort pr. 1. januar i beregningsåret. På dette grundlag beregnes låntagers ydelse gældende for de følgende 12 måneder første gang den 1. februar.

Beregning af låntager og dennes husstands aktuelle indkomst sker på grundlag af Inatsisartutlov om en satstilpasningsprocent og om aktuel indkomst, jf. Selvstyrets lovbekendtgørelse nr. 6 af 14. maj 2020 og tilhørende administrative forskrifter.

Dette sikrer, at låntagers andel af den månedlige ydelse falder eller stiger i takt med ændring i låntager og dennes husstands samlede aktuelle husstandsindkomst. Låntagers ydelser vil således afspejle låntagers husstandsindkomst og dermed betalingsevne.

Har låntager fået ibrugtagningstilladelse den 15. juni 2024, opgøres den samlede aktuelle husstandsindkomst første gang den 1. januar 2025. Denne opgørelse danner grundlag for beregning af låntagers månedlige ydelse for perioden 1. februar 2025 – 1. januar 2026. Herefter opgøres den samlede aktuelle husstandsindkomst igen den 1. januar 2026. Denne opgørelse danner grundlag for beregning af låntagers månedlige ydelse for perioden 1. februar 2026 - 1. januar 2027.

Til § 10, stk. 2

Det foreslås, at låntager ikke betaler nogen del af den månedlige ydelse, når låntager og dennes samlede aktuelle husstandsindkomst udgør kr. 300.000 eller derunder.

Det foreslås, at låntagers andel af den samlede årlige ydelse på lånet beregnes som 35% af den del af låntager og dennes husstands samlede aktuelle husstandsindkomst beregnet efter stk. 1, der overstiger kr. 300.000.

Låntagers andel af den samlede årlige ydelse beregnes 1 gang årligt gældende for 12 måneder, jf. stk. 1. Låntagers andel af den samlede årlige ydelse på lånet fordeles og betales med 1/12 ved udgangen af en måned i en periode på 12 måneder. Den del af den månedlige ydelse, som ikke betales af låntager, afskrives.

Hvis den månedlige ydelse på lånet udgør kr. 14.264 og låntager heraf betaler kr. 2.971, vil den resterende del af ydelsen i alt kr. 11.347 blive afskrevet.

Til illustration vejledende beregning af låntagers andel af den månedlige ydelse ved forskellige husstandsindkomster:

Husstandsindkomst	Off. Lån (kr)	Bruttoydelse, mdr	Låntagers andel, mdr
200.000 kr.	1.975.000 kr.	14.264 kr.	- kr.
300.000 kr.	1.975.000 kr.	14.264 kr.	- kr.
350.000 kr.	1.975.000 kr.	14.264 kr.	1.458 kr.
400.000 kr.	1.975.000 kr.	14.264 kr.	2.917 kr.
450.000 kr.	1.975.000 kr.	14.264 kr.	4.375 kr.
500.000 kr.	1.975.000 kr.	14.264 kr.	5.833 kr.
550.000 kr.	1.975.000 kr.	14.264 kr.	7.292 kr.
600.000 kr.	1.975.000 kr.	14.264 kr.	8.750 kr.
650.000 kr.	1.975.000 kr.	14.264 kr.	10.208 kr.
700.000 kr.	1.975.000 kr.	14.264 kr.	11.667 kr.
750.000 kr.	1.975.000 kr.	14.264 kr.	13.125 kr.
800.000 kr.	1.975.000 kr.	14.264 kr.	14.264 kr.
850.000 kr.	1.975.000 kr.	14.264 kr.	14.264 kr.
900.000 kr.	1.975.000 kr.	14.264 kr.	14.264 kr.
950.000 kr.	1.975.000 kr.	14.264 kr.	14.264 kr.
1.000.000 kr.	1.975.000 kr.	14.264 kr.	14.264 kr.

Anslåede låneberettigede udgifter kr. 2.000.000. Diskonto pr. 25. juli 2023, 3,1%)

Til nr. 6

Til § 10a

Bestemmelsen er ny.

Til § 10a, stk. 1-2

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen kan yde lån til samtlige de låneberettigede udgifter til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus. Dog fradrages låntagers egetindskud på kr. 25.000.

Kommunalbestyrelsens tilsagn om lån er betinget af faktisk indbetaling til kommunen af låntagers egetindskud kr. 25.000. Kommunalbestyrelsen eller låntager kan ikke iværksætte indkøb af medbyggerhus eller indgå aftaler om medbyggerassistance, før lånetilsagn og tilhørende vilkår er accepteret og egetindskud indbetalt.

Til § 10b

Bestemmelsen er ny.

Det foreslås, at låntageres betaling af renter og afdrag til kommunalbestyrelsen skal indestå som en særskilt pulje (bevilling). Kommunalbestyrelsen skal holde indbetalingerne regnskabsmæssigt adskilt og løbende sikre genbevilling heraf.

Låntageres betalinger tjener som kommunal opsparing til senere lån eller tilskud til renovering af medbyggerhuse. Låntageres betaling af renter og afdrag kan ikke af kommunalbestyrelsen anvendes til andre formål end lån eller tilskud til planlagt periodisk vedligeholdelse og renovering af medbyggerhuse.

Til § 10c

Bestemmelsen er ny.

Til § 10c, stk. 1

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen skal kunne yde lån og tilskud til planlagt periodisk vedligeholdelse og til renovering af medbyggerhuse med bestående medbyggerlån. Bestemmelsen omfatter også bestående medbyggerhuse og medbyggerhuse under opførelse på grundlag af lån og lånetilsagn efter de nu gældende regler.

Lån og tilskud skal medgå til at sikre udførelse af de tiltag, som er beskrevet i plan for planlagt periodisk vedligeholdelse af medbyggerhuset, og som er godkendt af Naalakkersuisut.

Der kan alene ydes lån eller tilskud til planlagt periodisk vedligeholdelse og til renovering i overensstemmelse medbyggerhusets godkendte plan for planlagt periodisk vedligeholdelse af medbyggerhuset. Der henvises til § 35 om typegodkendelse af medbyggerhuse. Såfremt medbyggerhuset ikke har en vedligeholdelsesplan, anvendes den til enhver tid gældende typegodkendte vedligeholdelsesplan, med de fornødne tilpasninger.

Lån eller tilskud til renovering omfatter fornyelse af bygningsdele, som er omfattet af plan for planlagt periodisk vedligeholdelse, men hvor vedligeholdelse ikke er gennemført i fornødent omfang og renovering derfor er nødvendig.

Selvom låntager i forbindelse med ansøgning om lån har fremlagt dokumentation for at kunne afholde udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse kan de økonomiske forhold have ændret sig efter opførelse eller erhvervelse af medbyggerhuset.

Lån eller tilskud til planlagt periodisk vedligeholdelse eller til renovering kan medvirke til, at medbyggerhuset kan levetidsforlænges og forsat fungere som en god bolig for låntager og dennes husstand. Lån eller tilskud til vedligeholdelse eller til renovering kan endvidere sikre, at der ikke opstår spørgsmål om misligholdelse af bestående lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus, jf. herved § 23, stk. 1 om låneforfald, hvis et medbyggerhus ikke holdes forsvarligt vedlige.

Kommunalbestyrelsen yder lån og tilskud inden for rammerne af de årlige bevillinger og herunder midler omfattet af forslaget § 10b.

Til § 10c, stk. 2

Kommunalbestyrelsens sagsbehandling og afgørelse af ansøgning om tilsagn om lån eller tilskud skal være afsluttet, inden der indgås entreprisekontrakter eller igangsættes byggearbejder. Kommunalbestyrelsen skal give afslag på ansøgning om lån eller tilskud, hvis der forud for meddelelse af tilsagn er indgået entreprisekontrakter eller igangsat byggeri.

Det medvirker til, at der ikke disponeres på et ufuldstændigt finansieringsgrundlag. Det sikrer endvidere kommunalbestyrelsen mod utilbørligt pres fra ansøgere, der måtte igangsætte byggeri i forventning om, at kommunalbestyrelsen dermed kan have vanskeligt ved at meddele afslag.

Til § 10c, stk. 3

Såfremt en bolig er omfattet af anden lovgivning om offentlig støtte til boliger, tilskud eller finansiering af opførelse, istandsættelse, udvidelse og forbedring af boliger, kan der ikke samtidig ydes lån eller tilskud efter nærværende forslag. I givet fald må ansøger meddele, på hvilket regelgrundlag der ansøges om lån eller tilskud.

Til § 10c, stk. 4

Tilskud eller lån til renovering kan ikke udbetales til låntager. Der kan alene ske udbetaling til håndværker eller leverandør og alene mod dokumentation for udført arbejde eller leverance.

Til § 10c, stk. 5

Naalakkersuisut bemyndiges til at fastsætte regler om vilkår for tilskud og lån, herunder regler om rente- og afdragsfrie lån, regler om tilbagebetaling ved ejerskifte og regler om tilbagebetaling af lån ved misligholdelse. Det skal tilstræbes, at reglerne så vidt muligt svarer til reglerne for kommunalbestyrelsernes lån og tilskud til istandsættelse efter kapitel 4 og 4a i Inatsisartutlov om boligfinansiering.

Til § 10d

Bestemmelsen er ny.

Tilskud til renovering kan alene ydes låntagere med en samlet aktuel husstandsindkomst, der ikke overstiger kr. 300.000. Der er herved lagt vægt på, at muligheden for at søge om tilskud skal forbeholdes låntagere, som må anses at have vanskeligt ved at foretage fornøden opsparring til vedligeholdelse.

Til § 10 e

Bestemmelsen er ny

Der kan ydes lån med op til kr. 100.000. Indtil et renoveringslån er tilbagebetalt, kan der ikke ydes nyt eller supplerende lån til finansiering af nye renoveringsopgaver. Når et bestående renoveringslån er tilbagebetalt, kan der på ny ydes renoveringslån.

Lånet ydes som et annuitetslån over 15 år med en rente svarende til nationalbankens diskonto med et tillæg på 3 %-point. Renten fastsættes på datoen for lånets udbetaling.

Kommunalbestyrelsen kan ved kombination af stk. 1 og stk. 2 yde en blandet finansiering af lån og tilskud og således lette tilbagebetalingsforpligtelsen for den enkelte låntager. Det er hensigten, at kommunalbestyrelsen yder finansiering til større istandsættelse og renoveringer.

Kommunalbestyrelsen kan fastlægge en administrativ praksis for at yde lån eller tilskud inden for rammerne af § 10d og de af Naalakkersuisut fastsatte regler. Kommunalbestyrelsen kan for eksempel beslutte en praksis for minimum og maksimum for tilskud og lån.

Til nr. 7

Til § 11, stk. 1

Der består ikke efter forslaget § 7 og § 8 eller nærværende bestemmelse noget retskrav på, at kommunalbestyrelsen yder lån til 100% finansiering af de låneberettigede udgifter forbundet med opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus. Kommunalbestyrelsen kan fastlægge en administrativ praksis som indebærer, at der ydes lån med en lavere procentsats, f.eks. 90% af de låneberettigede omkostninger.

Den del af de låneberettigede udgifter til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus, som ikke dækkes af lån fra kommunalbestyrelsen, skal låntager selv finansiere.

Kommunalbestyrelsens tilsagn om lån er betinget af dokumentation for, at låntager faktisk er i stand til at betale disse udgifter. Dette for sikre, at medbyggeren er i stand til at gennemføre projektet, og således at kommunalbestyrelsen alene yder lån til projekter, der må forventes gennemført. Låneansøgers dokumentation for egenfinansiering kan bestå af en kort erklæring fra låneansøgers bank, hvori der står, at låneansøger har mulighed for at råde over sin del af finansieringen.

Kommunalbestyrelsen eller låntager kan ikke iværksætte indkøb af medbyggerhus eller indgå aftaler om medbyggerassistance mv., før lånetilsagn og tilhørende vilkår er accepteret og der foreligger dokumentation for låntagers finansiering af de udgifter, som ikke er omfattet af kommunens lånetilsagn, og som er en forudsætning for opførelse af medbyggerhuset.

Til § 11, stk. 2

Kommunalbestyrelsen kan stille krav om bankgaranti for betaling af låntagers udgifter, som ikke er omfattet af kommunens lånetilsagn, og som er en forudsætning for opførelse af medbyggerhuset.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen kan gøre lånetilsagn betinget af, at låntager stiller betalingsgaranti overfor kommunalbestyrelsen for de udgifter, som ikke er omfattet af kommunens lånetilsagn, og som er en forudsætning for opførelse af medbyggerhuset.

Hvis medbyggerhuset ikke kan færdiggøres, fordi låntager ikke kan betale de udgifter, som ikke er omfattet af kommunens lånetilsagn, og som er en forudsætning for opførelse af medbyggerhuset, vil kommunalbestyrelsen kunne beholde medbyggerhuset og afholde de resterende udgifter til opførelse af medbyggerhuset mv. Det er i denne situation afgørende, at kommunalbestyrelsen kan anvende medbyggerhuset til andet formål og herunder udlejning.

Hvis det på tidspunktet for meddelelse af lånetilsagn er vurderingen, at kommunalbestyrelsen ikke vil kunne anvende medbyggerhuset til andet formål, tilsiger det, at der stilles krav om betalingsgaranti.

Til nr. 8

Til § 12, stk. 1

Låntagerens eventuelle lån til finansiering af den del af de samlede låneberettigede udgifter til opførelse eller overtagelse af et medbyggerhus, som ikke finansieres af lån fra kommunalbestyrelsen, kan sikres ved pant i medbyggerhuset.

Ved registrering af pantebrevet i Retten i Grønland skal kommunalbestyrelsen bekræfte, at pantebrevets hovedstol alene omfatter lån til finansiering af den del af de samlede låneberettigede udgifter til opførelse eller overtagelse af et medbyggerhus, som ikke finansieres af lån fra kommunalbestyrelsen.

Til § 12, stk. 2-4

Lån ydet af kommunalbestyrelsen til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus skal sikres ved pantebrev i medbyggerhuset.

Kommunalbestyrelsens lån ydes med oprykkende panteret i medbyggerhuset. Pantebrevet til kommunalbestyrelsen kan derfor alene respektere foranstående pantebrev til sikkerhed for lån til finansiering af den del af de samlede låneberettigede udgifter til opførelse eller overtagelse af et medbyggerhus, som ikke finansieres af lån fra kommunalbestyrelsen.

I øvrigt gælder lov for Grønland om pant og almindelig panteretlige regler.

Til nr. 9

Bestemmelsen fastslår, at såfremt ejendomsretten til medbyggerhuset ikke kan overgå til låntager, skal kommunalbestyrelsen refundere låntagers dokumenterede og afholdte udgifter til den del af de samlede låneberettigede udgifter til opførelse eller overtagelse af et medbyggerhus, som ikke finansieres af lån fra kommunalbestyrelsen, samt egetindskud kr. 25.000. Kommunalbestyrelsen refunderer alene faktisk afholdte udgifter. Refusion er derfor betinget af dokumentation for, hvilke arbejder mv. der er udført og dokumentation for låntagers betaling heraf.

Kommunalbestyrelsen kan ikke godtgøre låntagerværdien af eventuelt eget arbejde i forbindelse med opførelse eller overtagelse af medbyggerhuset. Kommunalbestyrelsen kan endvidere ikke godtgøre låntagers udgifter til håndværkerbistand, som var forudsat udført af medbyggeren.

Til nr. 10

Bestemmelsen er ny.

Låntager skal efter forslaget § 9 og § 10 betale en månedlig ydelse på medbyggerlånet. Den månedlige ydelse forfalder til betaling hver den første i en måned. Ydelsen vil være sammensat af et afdrag på hovedstolen og en rente af hovedstolen.

Lånet forfalder til betaling, hvis låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt og i overensstemmelse med § 2a i den for Grønland gældende lov pant. § 2a har følgende ordlyd:

” § 2 a. Indbetaling efter et pantebrev i fast ejendom i Grønland til postvæsenet her i riget til befordring til betalingsstedet er rettidig, når den sker inden for den betalingsfrist, der gælder efter pantebrevet. Skal det skyldige beløb for at komme frem til betalingsstedet sendes mellem beboede steder i Grønland og mellem Grønland og det øvrige rige, og når beløbet ikke frem til betalingsstedet inden betalingsfristens udløb, anses indbetalingen dog kun som rettidig, hvis beløbet inden betalingsfristens udløb er afsendt telegrafisk til betalingsstedet.

Stk. 2. Betales renter eller afdrag efter et pantebrev i fast ejendom ikke rettidigt, kan kreditor kun forlange kapitalen indfriet, såfremt debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkelig angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jfr. herved stk. 1. 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.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og 2 kan ikke ved aftale fraviges til ugunst for debitor.”

Hvis låntager misligholder lånet, forfalder hele lånet til betaling, med mindre låntager bringer misligholdelsen til ophør. Når lånet forfalder til betaling, kan kommunalbestyrelsen overtage huset eller begære huset solgt på tvangsauktion. Misligholdelse foreligger f.eks., hvis låntager ikke betaler renter og afdrag på lånet, undlader at vedligeholde huset eller undlader at holde

huset forsikret mod brand- og bygningskade. Der henvises til inatsisartutlovens §§ 23-24 om misligholdelse af kommunalbestyrelsens lån.

Til nr. 11

Bestemmelsen er ny.

Til § 27a, stk. 1

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen 1 gang årligt i januar måned indkalder ansøgninger om lån til opførelse af nye medbyggerhuse. Det foreslås, at ansøgninger skal være indgivet senest den 1. marts. Det giver ansøgere tid til at ansøge om arealtildeling og indhente fornøden dokumentation til brug for ansøgningen, jf. § 28 i inatsisartutlov om medbyggerhuse.

Såfremt de afsatte midler disponeres i første ansøgningsrunde, kan kommunalbestyrelsen beslutte at afsætte yderligere midler til lån til opførelse af nye medbyggerhuse. I givet fald skal der foretages fornyet indkaldelse med en passende ansøgningsfrist.

Det medfører, at kommunalbestyrelsen kan foretage en samlet behandling og prioritering af ansøgninger om lån til opførelse af nye medbyggerhuse i kommunen.

Til § 27a, stk. 2

Lån til opførelse af nye medbyggerhuse skal bidrage til at løse et boligbehov og samtidig medvirke til, at flest mulige personer boligforsyner sig selv. Ved modtagelse af ansøgninger om lån til opførelse af nye medbyggerhuse foretages i første omgang en vurdering af, om ansøgningerne opfylder betingelserne.

Kommunalbestyrelsen påser, at ansøger kan betale egetindskud kr. 25.000. Kommunalbestyrelsen påser, at ansøger kan finansiere den del af de samlede udgifter til opførelse eller anskaffelse af medbyggerhuset, som ikke finansieres af lån fra kommunalbestyrelsen. Endelig foretager kommunalbestyrelsen en vurdering af, om låntager vil kunne afholde udgifterne til planlagt og periodisk vedligeholdelse af medbyggerhuset.

Ansøgninger, som lever op til disse krav, skal herefter prioriteres inden for de afsatte midler til opførelse eller erhvervelse af nye medbyggerhuse. Ansøgere med størst boligbehov og uden mulighed for alternativ boligforsyning skal prioriteres først.

Såfremt antallet af ansøgninger overskrider de afsatte bevillinger, meddeles afslag på de resterende ansøgninger. Disse ansøgere må genansøge næste år eller i forbindelse med ny ansøgningsrunde som følge af tillægsbevilling.

Til § 27a, stk. 3

Såfremt der er ledige bevillinger, når ansøgninger efter stk. 1 og 2 er behandlet og afgjort, kan

senere indkomne ansøgninger behandles i den rækkefølge, de indkommer, og uden at der skal foretages en konkret prioritering.

Til § 27a, stk. 4

Det foreslås, at Naalakkersuisut bemyndiges til at fastsætte regler om kommunalbestyrelsens prioritering af ansøgere efter stk. 2. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om, hvilke kriterier der kan eller skal lægges vægt på ved vurdering af ansøgernes boligbehov og vurdering af, om ansøgerne har mulighed for alternativ boligforsyning.

Til nr. 12

Bestemmelsen er en videreførelse af den gældende bestemmelse. Det er præciseret at ansøgning om lån omfatter køb og opførelse af et medbyggerhus.

Ansøgning sendes til kommunalbestyrelsen. Ansøgningen og tilhørende bilag fremsendes skriftligt. Ansøgningen kan tillige indsendes pr. fax eller som mail med scannede dokumenter. Skriftlighedskravet skal sikre, at kommunalbestyrelsen modtager de relevante oplysninger og dokumenter.

Til nr. 13

Bestemmelsen er en videreførelse af den gældende bestemmelse. Det er præciseret, at lånetilsagn er betinget af, at låneansøger indbetaler egetindskud kr. 25.000, stiller eventuel bankgaranti samt indbetaler lånesagsgebyr.

Kommunalbestyrelsen forelægger overslag og driftsbudget for ansøger. Såfremt ansøger kan godkende overslag og driftsbudget, kan kommunalbestyrelsen meddele lånetilsagn. Lånetilsagnet skal være betinget af, at ansøger indbetaler egetindskud kr. 25.000, og kan yderligere være betinget af, at ansøger stiller bankgaranti samt indbetaler lånesagsgebyr.

Til nr. 14

Bestemmelsen er ny. Bestemmelsen skal medvirke til at skabe overblik over kommunernes brug af medbyggerordningen.

Til § 32a, stk. 1

Kommunalbestyrelsen skal for hvert regnskabsår udarbejde en rapportering, som oplyser, hvor mange nye lånetilsagn der er meddelt i det forgangne regnskabsår. Endvidere skal det oplyses, hvor mange tidligere meddelte lånetilsagn, der endnu afventer, at der meddeles ibrugtagningstilladelse og formalisering af lånedokumenter.

Kommunalbestyrelsen skal oplyse det samlede bevillingsforbrug i regnskabsåret. Det omfatter verserende og afsluttede lånetilsagn.

Til § 32a, stk. 2-3

Kommunalbestyrelsen skal meddele oplysningerne i stk. 1 fordelt på de enkelte byer og bygder. Det vil give Naalakkersuisut mulighed for at vurdere, hvorledes medbyggerordningen bidrager til at løse boligforsyningen i de enkelte byer og bygder.

Oplysningerne fremsendes til Naalakkersuisut senest samtidig med med kommunalbestyrelsens aflæggelse af årsregnskabet.

Til nr. 15

Bestemmelsen fastslår, at lån til opførelse eller erhvervelse af medbyggerhus ikke vil blive udbetalt til låntager. Kommunalbestyrelsen sørger for bestilling af medbyggersæt og indgåelse af aftaler med håndværkere og instruktør til brug for opførelse af medbyggerhuset og foretager betalingerne.

Til nr. 16

Bestemmelsen er en videreførelse af den gældende bestemmelse. Men det præciseres at der som led i typegodkendelse af medbyggerhus kan stiles krav om medbyggerassistance.

Det foreslås at medbyggerhuse skal typegodkendes af Naalakkersuisut. Dette skal sikre, at medbyggerhuse har en vis kvalitet og er egnet til byggeri i bygder og mindre byer. Det skal også sikre, at medbyggerhuse er konstrueret hensigtsmæssigt og således, at medbyggerne kan håndtere medbyggersættet og indgå i opførelse af huset.

Naalakkersuisut kan som led i typegodkendelse af medbyggerhus stille krav om at der anvendes medbyggerassistance. Der kan for eksempel opstilles krav om anvendelse af faglært medbyggerassistance i hele byggeforløbet eller til udførelse af bestemte dele af medbyggerhuset.

Ved typegodkendelse vil der blive lagt afgørende vægt på størst mulig anvendelse af vedligeholdelsesfrie materialer eller materialer med reducerede krav til den løbende vedligeholdelse. Et medbyggersæt omfatter tillige sædvanlig varmforsyning i form af oliefyr. I forbindelse med typehusgodkendelse kan tillige godkendes alternative eller supplerende energikilder i form af f.eks. solceller og varmepumper. Det beror på en konkret vurdering om den konkrete tekniske løsning er tilstrækkeligt dokumenteret, afprøvet og driftssikker. Herudover vil det have betydning for typegodkendelsen om den konkrete tekniske løsning kan serviceres på de enkelte lokaliteter.

Naalakkersuisut foranlediger, typegodkendelse af medbyggerhus, som er gældende for et år

ad gangen. Departementet for Boliger orienterer ved brev de kommunale bygningsmyndigheder om typegodkendelsen. F.eks. kan en kommunalbestyrelse eller en typehusfabrikant udarbejde projekt for et medbyggerhus og indsende dette til typegodkendelse hos Naalakkersuisut. Det vil kunne bidrage til lokalt tilpassede medbyggerhuse.

Byggetilladelse skal på normal vis indhentes ved hvert enkelt byggeri, men typegodkendelsen indebærer, at kommunens byggesagsbehandling forenkles. Det påhviler den projektansvarlige for medbyggerhuset, at indsende relevant ajourført projektmateriale og beregninger til Departementet for boliger med henblik på udfærdigelse af en typegodkendelse. Typegodkendelsen, der gælder for 1 år, kan efter ansøgning forlænges. Det påhviler den projektansvarlige at sørge for den nødvendige ajourføring af projektmaterialet med henblik på udstedelse af ny typegodkendelse.

Til § 2

Til stk. 1

Det foreslås, at ændringsloven træder i kraft den 1. juni 2024.

Til stk. 2

Det foreslås, at bestående lån og lånetilsagn videreføres på uændrede vilkår. Bestående lån og lånetilsagn vil skulle ekspederes og afsluttes efter de gældende regler. Lån vil herunder skulle afskrives efter de gældende regler i § 9.

Det foreslås dog, at ejerne af medbyggerhuse med bestående lån ydet i medfør af tidligere lovgivning om finansiering af medbyggerhuse skal kunne ansøge om lån eller tilskud til vedligeholdelse eller til renovering efter forslag til nye §§ 10 c-10 d. Såfremt medbyggerhuset ikke har en vedligeholdelsesplan, anvendes den til enhver tid gældende typegodkendte vedligeholdelsesplan, med de fornødne tilpasninger.

Til stk. 3-4

Det foreslås, at ansøgere, som har modtaget lånetilsagn til opførelse af nyt medbyggerhus, eller overtagelse af et ikke færdigopført medbyggerhus kan ansøge kommunalbestyrelsen om, at få lånetilsagnet ændret til et lånetilsagn i medfør af de nye regler. Ansøgning om ændring af lånetilsagn behandles som en ny ansøgning og efter de nye regler.

Der er ikke ubetinget retskrav på at få et nyt lånetilsagn. Kommunalbestyrelsen kan meddele afslag på ansøgning om nyt lånetilsagn, hvis der allerede er indgået retligt bindende aftaler om levering af medbyggerhuset eller indgået aftaler med håndværkere. Kommunalbestyrelsen kan endvidere meddele afslag, hvis et nyt lånetilsagn ikke kan meddeles indenfor de eksisterende bevillinger på kommunalbestyrelsens budget.

Forslaget sammenholdt med gældende lov	
<i>Gældende formulering</i>	<i>Forslaget</i>
	§ 1 I Inatsisartutlov nr. 28 af 3. december 2018 om lån til medbyggerhuse foretages følgende ændringer:
	1. I § 1 indsættes som stk. 3: ” <i>Stk. 3.</i> Der kan ydes lån til opførelse eller erhvervelse af medbyggerhuse i områder udlagt til landsbrugsformål, når medbyggerhuset tjener til beboelse for: 1) indehaveren af tilladelse til at drive landbrug, eller 2) de personer, der forestår selve driften.”
<i>Stk. 3.</i> Kommunalbestyrelsen kan kun yde lån til opførelse eller erhvervelse af typegodkendt medbyggerhus, jf. § 35.	2. § 7, stk. 3, affattes således: ” <i>Stk. 3.</i> Kommunalbestyrelsen kan kun yde lån til opførelse eller erhvervelse af typegodkendt medbyggerhus, jf. § 35. Lån er betinget af, at låntager antager den i typegodkendelsen foreskrevne medbyggerassistance.”
§ 8. Kommunalbestyrelsen kan efter § 7, stk. 1, yde lån til dokumenterede udgifter til erhvervelse af et nyt medbyggersæt med sædvanlig indretning og installationer leveret på stedet, jf. § 10. <i>Stk. 2.</i> Kommunalbestyrelsen kan efter § 7, stk. 2, yde lån til dokumenterede udgifter til erhvervelse af et eksisterende, men ikke færdigopført medbyggerhus leveret med nød-	3. § 8 affattes således: ” § 8. Kommunalbestyrelsen kan efter § 7, stk. 1, yde lån til dokumenterede udgifter til erhvervelse af et nyt medbyggersæt med sædvanlig indretning og installationer leveret på stedet. <i>Stk. 2.</i> Kommunalbestyrelsen kan efter § 7, stk. 2, yde lån til dokumenterede udgifter til erhvervelse af et eksisterende, men ikke

<p>vendige supplerende materialer på stedet, jf. § 10.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Kommunalbestyrelsen kan efter § 7 yde lån til dokumenterede udgifter til projektering og udførelse af fundament, medbyggerassistance og instruktørassistance samt montering af el, vand eller varmeinstallationer, jf. § 10.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Naalakkersuisut kan fastsætte regler om indhentelse af supplerende oplysninger.</p>	<p>færdigopført medbyggerhus leveret med nødvendige supplerende materialer på stedet.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Kommunalbestyrelsen kan efter § 7 yde lån til dokumenterede udgifter til byggemodning, projektering og udførelse af fundament, medbyggerassistance og instruktørassistance, montering af el, vand eller varmeinstallationer samt offentlige krav til tilslutning til el, vand og kloak.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Naalakkersuisut kan fastsætte regler om indhentelse af supplerende oplysninger, om frister og om kommunernes bistand til ansøgere om lån til medbyggerhuse.”</p>
<p>§ 9. Lån ydet af kommunalbestyrelsen efter § 7 ydes som et rente- og afdragsfrit lån.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Lånets løbetid er 20 år. Lånet nedskrives lineært over lånets løbetid med lige store andele hvert år.</p>	<p>4. § 9 affattes således:</p> <p>” § 9. Lån ydet af kommunalbestyrelsen efter § 7, jf. § 8, ydes som et annuitetslån med en løbetid over 20 år. Lånet forrentes med en rente svarende til nationalbankens diskonto med et tillæg på 3 %-point. Renten fastsættes på datoen for ibrugtagningstilladelsen og er gældende for lånets løbetid.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Lånet forrentes og skal afdrages med faste månedlige ydelser, hver den første i en måned for den forløbne måned, jf. dog stk. 3.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Første ydelse på lånet skal betales den 1. februar i året efter, der er meddelt ibrugtagningstilladelse til medbyggerhuset.”</p>
<p>§ 10. Det maksimale beløb kommunalbestyrelsen kan bevilge som lån efter § 7, beregnes på baggrund af ansøgerens gennemsnitlige skattepligtige husstandsindkomst samt ansøgerens kommende husstand i et medbyggerhus for de 5 seneste slutlignede år.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Lån ydet af kommunalbestyrelsen kan udgøre op til 95 procent af de samlede dokumenterede udgifter efter § 7.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Ansøger skal kunne komme med en egenandel på 5 % af de samlede dokumente-</p>	<p>5. § 10 affattes således:</p> <p>” § 10. Den månedlige ydelse beregnes på grundlag af låntager og dennes husstands samlede aktuelle indkomst opgjort 1 gang årligt den 1. januar gældende for de følgende 12 måneder. Første gang den 1. januar i året efter der er meddelt ibrugtagningstilladelse til medbyggerhuset.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Låntager betaler en forholdsmæssig andel af den samlede årlige ydelse svarende til 35 % af den del af låntager og dennes husstands samlede aktuelle indkomst, jf. stk. 1,</p>

<p>rede udgifter efter § 7.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Lån ydet af kommunalbestyrelsen nedsættes med 1 procentpoint for hver 5.882,00 kr. ansøgers gennemsnitlige årlige skattepligtige husstandsindkomst overstiger 300.000 kr.</p> <p><i>Stk. 5.</i> Kommunalbestyrelsen kan ikke yde lån efter denne lov, når ansøgerens gennemsnitlige årlige skattepligtige husstandsindkomst overstiger 600.000 kr.</p>	<p>der overstiger kr. 300.000 dog maksimalt den samlede årlige ydelse. Den del af den samlede årlige ydelse, der ikke betales af låntager, afskrives.”</p>
	<p>6. Efter § 10 indsættes:</p> <p>” § 10 a. Lån ydet af kommunalbestyrelsen kan udgøre op til 100 procent af de samlede dokumenterede udgifter efter § 7, jf. § 8, med fradrag af egetindskud, jf. stk. 2.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Tilsagn om lån efter § 7, jf. § 8, er betinget af, at ansøger til kommunalbestyrelsen indbetaler kontant egetindskud på kr. 25.000. Egetindskuddet indbetales til kommunalbestyrelsen samtidig med ansøgers accept af lånetilsagn.</p> <p>§ 10 b. Betalte ydelser på lån til medbyggerhuse ydet i medfør af denne inatsisartutlov overføres til en pulje til kommunale lån eller tilskud til planlagt periodisk vedligeholdelse og renovering af medbyggerhuse.</p> <p>§ 10 c. Kommunalbestyrelsen kan yde lån eller tilskud til planlagt periodisk vedligeholdelse og til renovering af medbyggerhuse med bestående lån ydet i medfør af denne inatsisartutlov eller tidligere lovgivning om finansiering af medbyggerhuse.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Lån eller tilskud ydes kun til arbejder og leverancer, hvor der ikke forinden udstedelse af tilsagn er indgået bindende entreprisekontrakter eller igangsat byggearbejder.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Kommunalbestyrelsen kan ikke</p>

	<p>samtidig yde lån eller tilskud i medfør af anden lovgivning om offentlig støtte, tilskud eller finansiering af vedligeholdelse og renovering af boliger.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Lån eller tilskud udbetales til den pågældende håndværker eller leverandør mod dokumentation for udført arbejde eller udført leverance.</p> <p><i>Stk. 5.</i> Naalakkersuisut kan fastsætte regler om kommunalbestyrelsens lån eller tilskud til planlagt periodisk vedligeholdelse og til renovering af medbyggerhuse.</p> <p>§ 10 d. Tilskud kan alene ydes, når låntager og dennes husstands samlede aktuelle indkomst ikke overstiger kr. 300.000,00 på tidspunktet for bevilling af tilskud.</p> <p>§ 10 e. Der kan ydes lån med op til kr. 100.000. Når et lån er tilbagebetalt, kan der ansøges om et nyt lån. Lånet ydes som et annuitetslån med en løbetid over 15 år. Lånet forrentes med en rente svarende til nationalbankens diskonto med et tillæg på 3 %-point. Renten fastsættes på datoen for lånets udbetaling.”</p>
<p>§ 11. Lån ydet af kommunalbestyrelsen efter § 7, kan kun ydes, såfremt ansøger selv finansierer egenandelen af de samlede låneberettigede udgifter, samt udgifter til bygge- modning og offentlige krav til tilslutning til el, vand og kloak og fremlægger dokumentation herfor.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Kommunalbestyrelsens tilsagn om lån efter § 7 er betinget af, at låntager stiller betalingsgaranti overfor kommunalbestyrelsen for låntagers egenandel af de samlede låneberettigede udgifter.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Naalakkersuisut kan fastsætte regler om forhold, der særligt skal lægges vægt på hos ansøgeren.</p>	<p>7. § 11 affattes således:</p> <p>” § 11. Lån ydet af kommunalbestyrelsen efter § 7, jf. § 8, kan kun ydes, såfremt ansøger selv finansierer den del af de samlede låneberettigede udgifter, der ikke finansieres af lån efter § 7, jf. § 8, og fremlægger dokumentation herfor.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Kommunalbestyrelsens tilsagn om lån efter § 7, jf. § 8, kan betinges af, at låntager stiller bankgaranti overfor kommunalbestyrelsen for den del af de samlede låneberettigede udgifter, der ikke finansieres af lån efter § 7, jf. § 8.”</p>

<p>§ 12. Låntagerens eventuelle lån til egenfinansiering, samt låntagerens øvrige eventuelle lån til dokumenterede udgifter til byggeomodning og offentlige krav til tilslutning til el, vand og kloak kan sikres ved pant i medbyggerhuset.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Lån ydet af kommunalbestyrelsen sikres ved pant i medbyggerhuset. Lån ydet af kommunalbestyrelsen respekterer lån, ydet mod sikkerhed i medbyggerhuset, til låntagers egenfinansiering samt låntagerens øvrige lån til dokumenterede udgifter til byggeomodning og offentlige krav til tilslutning til el, vand og kloak. Lån ydet af kommunalbestyrelsen har oprykkende panteret i medbyggerhuset.</p>	<p>8. § 12 affattes således:</p> <p>” § 12. Låntagerens eventuelle lån til finansiering af den del af de samlede låneberettigede udgifter, der ikke finansieres af lån efter § 7, jf. § 8, kan sikres ved pant i medbyggerhuset.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Lån ydet af kommunalbestyrelsen sikres ved pant i medbyggerhuset.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Lån ydet af kommunalbestyrelsen respekterer lån, ydet mod sikkerhed i medbyggerhuset, til låntagers finansiering af den del af de samlede låneberettigede udgifter, der ikke finansieres af lån efter § 7, jf. § 8.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Lån ydet af kommunalbestyrelsen har oprykkende panteret i medbyggerhuset.”</p>
<p><i>Stk. 4.</i> Kommunalbestyrelsen godtgør låntagers dokumenterede udgifter til byggeomodning og offentlige krav til tilslutning til el, vand og kloak, jf. stk. 3, såfremt ejendomsretten til medbyggerhuset ikke kan overgå til låntager.</p>	<p>9. § 15, stk. 4, affattes således:</p> <p>” <i>Stk. 4.</i> Såfremt ejendomsretten til medbyggerhuset ikke kan overgå til låntager, godtgør kommunalbestyrelsen låntagers egetindskud kr. 25.000 og låntagers afholdte del af de samlede låneberettigede udgifter til opførelse eller overtagelse af et medbyggerhus, som ikke finansieres af lån efter § 7, jf. § 8.”</p>
	<p>10. I § 23, stk. 1, indsættes før nr. 1 som nyt nummer 1:</p> <p>”1) Renter og afdrag på lånet ikke betales, og låntager ikke har betalt restancen inden fristens udløb ifølge reglerne om betaling af renter og afdrag efter et pantebrev i fast ejendom, jf. lov for Grønland om pant.”</p> <p>Nr. 1-8 bliver herefter nr. 2-9.</p>
	<p>11. Efter § 27 under overskriften <i>Ansøgning om lån</i> indsættes:</p>

	<p>” § 27 a. Kommunalbestyrelsen skal foretage offentlig indkaldelse af ansøgninger om lån til opførelse eller erhvervelse af et nyt medbyggerhus. Offentlig indkaldelse skal ske 1 gang årligt i januar måned og med frist for ansøgning den 1. marts. Ved tillægsbevilling foretages fornyet offentlig indkaldelse og med en passende ansøgningsfrist.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Ved behandling af de indkomne ansøgninger, jf. stk. 1, skal godkendte ansøgere med størst boligbehov og uden mulighed for alternativ boligforsyning prioriteres først.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Såfremt der er uforbrugte bevillinger efter behandling og afgørelse af modtagne ansøgninger, jf. stk. 1, behandles senere indkomne ansøgninger i den rækkefølge, de indkommer.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Naalakkersuisut kan fastsætte regler om, hvilke hensyn kommunalbestyrelsen kan eller skal lægge vægt på ved vurdering af ansøgernes boligbehov og mulighed for alternativ boligforsyning efter stk. 2.”</p>
<p>Ansøgning om lån til erhvervelse af et medbyggerhus skal sendes skriftligt til kommunalbestyrelsen.</p>	<p>12. § 28, stk. 1, affattes således: ” Ansøgning om lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus skal sendes skriftligt til kommunalbestyrelsen.”</p>
<p>§ 32. Kommunalbestyrelsen forelægger overslag og driftsbudget for ansøger til godkendelse. Herefter meddeler kommunalbestyrelsen ansøger lånetilsagn betinget af garanti for låntagers egenandel.</p>	<p>13. § 32 affattes således: ” § 32. Kommunalbestyrelsen forelægger overslag og driftsbudget for ansøger til godkendelse. Herefter meddeler kommunalbestyrelsen ansøger lånetilsagn betinget af indbetaling af egetindskud, jf. § 10 a, stk. 2, eventuel bankgaranti, jf. § 11, stk. 2, og indbetaling af eventuelt gebyr, jf. § 25.”</p>
	<p>14. I kapitel 4 efter § 32 indsættes:</p>

	<p>” § 32 a. Kommunalbestyrelsen skal ved aflæggelse af årsregnskab medtage følgende oplysninger:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Antal lånetilsagn meddelt i regnskabsåret. 2) Antal verserende lånetilsagn. 3) Antal lånetilsagn, der er afsluttet i regnskabsåret. 4) Det samlede bevillingsforbrug i regnskabsåret. <p><i>Stk. 2.</i> Oplysninger skal fordeles på geografiske lokaliteter.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Oplysningerne skal senest samtidig med kommunalbestyrelsens aflæggelse af årsregnskab fremsendes til Naalakkersuisut.”</p>
<p><i>Stk. 2.</i> Lån til opførelse af fundament, råhus, el- og VVS-installationer samt instruktørbistand udbetales til den pågældende håndværker mod dokumentation for udført arbejde.</p>	<p>15. § 33, stk. 2, affattes således:</p> <p>” <i>Stk. 2.</i> Lån til byggemodning, projektering og udførelse af fundament, råhus, el-, vand og varmeinstallationer samt instruktørassistance udbetales til den pågældende håndværker mod dokumentation for udført arbejde.”</p>
<p>§ 35. Naalakkersuisut meddeler typegodkendelse af medbyggerhus gældende for 1 år ad gangen. Naalakkersuisut kan fastsætte krav til indretning, anvendelse og tekniske installationer.</p>	<p>16. § 35, stk. 1, affattes således:</p> <p>” Naalakkersuisut meddeler typegodkendelse af medbyggerhus gældende for 1 år ad gangen. Naalakkersuisut kan fastsætte krav til indretning, anvendelse og tekniske installationer samt krav om medbyggerassistance.”</p>
	<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>Denne Inatsisartutlov træder i kraft den 1. juni 2024.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Bestående lån og lånetilsagn til medbyggerhuse meddelt låntager før denne inatsisartutlovs ikrafttræden videreføres på uændrede vilkår.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Ansøgere, som før inatsisartutlovens ikrafttræden har modtaget tilsagn om lån efter de gældende regler, kan efter ansøgning til kommunalbestyrelsen meddeles nyt</p>

	<p>lånetilsagn efter reglerne i denne inatsisartutlov.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Kommunalbestyrelsen kan afvise en ansøgning om nyt lånetilsagn, jf. stk. 3, hvis der er foretaget retligt bindende dispositioner på grundlag af det bestående lånetilsagn, eller der ikke er bevillingsmæssig dækning for merudgifterne forbundet med nyt lånetilsagn.</p>
--	---

Høringsnotat

Forslag til: Inatsisartutlov om ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse (Kommunale lån til medbyggerhuse og lån og tilskud til vedligeholdelse og renovering af medbyggerhuse mv.)

Ændringsforslaget har været offentliggjort på høringsportalen i perioden 10. - 31. oktober 2023. Ændringsforslaget er endvidere fremsendt i høring pr. mail den 10. oktober 2023 til de grønlandske kommuner, departementerne under Grønlands Selvstyre mfl.

Ved høringsfristens udløb er der indkommet høringssvar fra Kommuneqarfik Sermersooq, Qeqqata Kommunia, Kommune Qeqertalik, Sulinermik Inuussutissarsiuqartut Kattuffiat, Grønlands Erhverv, IMAK, Rigsombudsmanden i Grønland og Grønlands Politi.

IMAK, Rigsombudsmanden i Grønland og Grønlands Politi har ikke haft bemærkninger til forslaget. I det følgende gengives de øvrige høringssvar med bemærkninger hertil.

Kommuneqarfik Sermersooq,

Høringssvar er dateret 31. oktober 2023

”Kommuneqarfik Sermersooq har modtaget og behandlet det gældende høringsmateriale, og takker for muligheden for at komme med høringssvar.

Kommunens støtter ambitionen om, at flest mulige borger kan boligforsyne sig selv. Forvaltningen for Koncernservice har følgende bemærkning til den foreslåede ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse;

Først, er det angivet i bemærkningerne til lovændringen, at der alene er tale om lån til borgere hvor husstandsindkomsten overstiger 300.000 kr. Det er dog med den nye ordning muligt, at tildele finansiering til borgere med en husstandsindkomst under 300.000 kr. årligt, blot som tilskud fremfor lån. Såfremt at borgere med en husstandsindkomst lavere end 300.000,- årligt, vil blive fritaget for afbetaling af lånet, vil dette ligeledes i større grad give et behov for yderligere finansiering. Kommunen påtænker at øgede muligheder for tilskud vil føre til en stigning af udgifter for kommunen. Vil øgede udgifter til tilskud blive kompenseret gennem bloktilskuddet?

Hernæst, må det forventes at øget brug af ordningen for medbyggerhuse, vil aflede en større administrativ opgaveløsning. Dette skyldes særligt at beregningsgrundlaget af borgeres afdrag af lånet vil blive indkomstafhængig, hvorfor der årligt vil være en stor administrativ byrde i, at genberegne afdraget.

Hertil stiller kommunen spørgsmål ved, om hvorvidt et lån skal omlægges til tilskud, såfremt husstandsindkomsten skulle falde til under 300.000 kr., og omvendt om et tilskud skal omlægges til et lån hvis husstandsindkomsten skulle stige.

Hertil vil medføre et øget pres på sagsbehandlingsbyrden, igen føre til øgede udgifter for kommunen.

Ydermere vil der som en del af den øgede sagsbehandling være opgaver omhandlende, hvorvidt afdrag på lån forfalder til tiden. Såfremt dette ikke er tilfældet skal der foretages inddrivelsesopgaver. Forventes denne opgave at blive varetaget af kommunen eller Selvstyrets inddrivelsesmyndighed?

Høringssvaret er administrativt behandlet, hvorfor der tages forbehold for efterfølgende politisk behandling.”

Svar:

Finansiering

Kommunerne modtager som bloktilskud fra Grønlands Selvstyre årligt 27,9 mio. kr. til finansiering af lån til medbyggerhuse og administration af sagsområdet. Det beror på de årlige forhandlinger om bloktilskuddet, hvor meget der skal ydes som bloktilskud til finansiering af lån til medbyggerhuse og administration af sagsområdet. De enkelte kommunalbestyrelser kan herudover afsætte yderligere midler i forbindelse med vedtagelse af det årlige årsbudget.

Der består ikke, efter den gældende Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse, noget retskrav på, at en kommune skal imødekomme alle ansøgninger om lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus. Borgere, der søger om lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus, har ikke retskrav på at modtage et lån. Antallet af kommunale lån, der ydes til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus beror alene på de årlige kommunale bevillinger og kommunernes afgørelse af de modtagne ansøgninger om lån.

Forslag til ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse ændrer ikke herpå. Antallet af kommunale lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus vil forsat bero alene på de årlige kommunale bevillinger og kommunernes afgørelse af de modtagne ansøgninger om lån.

Forslag til ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse påfører ikke i sig selv kommunerne yderligere omkostninger til lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus.

Lån til opførelse eller erhvervelse af medbyggerhus

Efter den gældende Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse ydes lån rente og afdragsfrit. Lånet afskrives liniært over 20 år. Låntagerne betaler ikke afdrag eller renter på lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus. Efter den nugældende ordning ydes der således et betydeligt tilskud til låntager, uanset dennes samlede aktuelle husstandsindkomst.

Det er fast antaget, at lån ydet i medfør af den gældende Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus og de årlige afskrivninger på lånene ikke indgår i opgørelse af låntagers skattepligtige indkomst.

Det er vurderingen, at forslag til ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse ikke ændrer herpå. Den løbende afskrivning af den del af de månedlige ydelser, der ikke skal betales af låntager, adskiller sig ikke økonomisk eller juridisk fra de afskrivninger, der i dag foretages i medfør af den gældende Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse.

Forslag til ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse indebærer, at alle personer uanset deres samlede aktuelle husstandsindkomst kan ansøge om lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus. Personer med en samlet aktuel husstandsindkomst, der er mindre end kr. 300.000 kan også søge om lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus.

Forslag til ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse indebærer, at låntager skal tilbagebetale lån ydet til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus. Lånet foreslås tilbagebetalt over 20 år med faste månedlige ydelser. Hvis låntagers samlede aktuelle husstandsindkomst i en periode er mindre end kr. 300.000 skal låntager ikke betale nogen ydelse på lånet. Hvis låntagers samlede aktuelle husstandsindkomst i en periode overstiger kr. 300.000 skal låntager betale en andel af den månedlige ydelse på lånet. Den del af den månedlige ydelse, som låntager skal betale stiger i takt med, at låntagers samlede aktuelle husstandsindkomst stiger. Når låntagers samlede aktuelle samlede husstandsindkomst overstiger i niveauet kr. 800 – 850.000 skal låntager betale den fulde månedlige ydelse.

Som led i kommunernes administration af lån ydet til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus vil der skulle udarbejdes et lånesagsmodul. Der er afsat midler på finansloven til udvikling heraf.

Forfald af lån

Efter § 23 og § 24 i den gældende Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse forfalder kommunale lån ydet til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus i en række nærmere beskrevne situationer. I disse situationer kan kommunen begære medbyggerhuset tvangssolgt eller evt. overtage medbyggerhuset.

I forslag til ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse foreslås, at manglende betaling af en ydelse kan medføre, at lånet forfalder til betaling. Kommunalbestyrelsen skal i lighed med de øvrige forfaldsgrunde give låntager en frist til at betale den forfaldne ydelse. Herefter må kommunalbestyrelsen tage stilling til om medbyggerhuset skal begæres tvangssolgt eller overtages af kommunen. Ved tvangssalg eller overtagelse kan kommunen opgøre sit tilgodehavende hos låntager og overgive det til inddrivelse gennem Grønlands Selvstyre, Inddrivelsesafdelingen.

Afskrivning på lån

Efter den gældende Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse ydes lån rente og afdragsfrit. Lånet afskrives liniært over 20 år. Låntagerne betaler ikke afdrag eller renter på lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus. Låntagerne modtager derfor som tilskud hvert år hvad der svarer til 1/20 af det ydede kommunale lån. Kommunerne vil derfor efter de gældende regler i det hele skulle afskrive lån ydet til opførelse eller erhvervelse af medbyggerhuse.

Forslag til ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse indebærer, at låntager som udgangspunkt skal tilbagebetale lån ydet til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus. Den månedlige ydelse reguleres imidlertid på grundlag af udviklingen i låntagers samlede aktuelle husstandsindkomst. Den del af den fulde månedlige ydelse på lånet som ikke betales af låntager afskrives. Forslag til ændring af Inatsisartutlov påfører derfor ikke kommunerne yderligere omkostninger til afskrivning på lån ydet til opførelse eller erhvervelse af medbyggerhuse.

Tværtimod vil der indgå betaling af afdrag og renter til kommunerne. Betaling af afdrag og renter på lån ydet til opførelse eller erhvervelse af medbyggerhuse foreslås afsat til lån eller tilskud til planlagt periodisk vedligeholdelse og renovering af medbyggerhuse.

Det foreslås, at kommunale lån eller tilskud til planlagt periodisk vedligeholdelse og renovering af medbyggerhuse administreres efter de gældende og kendte regler i Inatsisartutlov om boligfinansiering.

Qeqqata Kommunua

Høringssvar er dateret 31. oktober 2023

”Oplægget om ændring af Inatsisartutiov om lån til medbyggerhuse går imod om der kan etableres en finansiel struktur for at hjælpe lavt bemidlede med at anskaffe sig en bolig, og vi kan derfor kun opfordre til, at man nedsætter en arbejdsgruppe der faktisk har erfaring med at skabe et "klima" der giver mulighed for at mindre bemidlede kan etablere sig i "privat" bolig.

Normalt taler man om subsidierede støtteforanstaltninger og skabelse af et finansielt vindue hvor lavt bemidlede kan etablere boliger til deres familie. Samtidig er det vigtigt at subsidierne ikke virker forstyrrende på markedet for fast ejendom. Det fremlagte forslag illuderer mere en lottogevinst hvor den heldige modtager et hus stort set kvit og frit.

Udgift ved denne ordning for Selvstyret, da kommunen fon/enter fuld dækning for udgifterne gennem bloktilskuddet er mellem 2,5 og 3,5 mio. kr. for opførsel af et medbyggerhus. Dertil kommer en betydelig administration både i låneproces og efterfølgende amortisering og muligheden for at kunne yde tillægslån.

Sammenligner vi med eksisterende låneordninger, der er meget anlagt efter behovet for den øvre middelklasse, kan disse sammenligningstal anføres:

De eksisterende låneordninger, som støtter den højere mellemklasse, koster Kommunen/Selvstyret for et § 2 lån - ny-opførsel mellem 660 - 770 t.kr. per enhed alt efter lokalitet, og for et andelsboligprojekt mellem 1.210- 1.320 t.kr. per enhed.

Kigger vi på det oplæg som er sendt til høring er der følgende konkrete spørgsmål:

2. Ad § 10 stk. 2 er det ønskeligt at vide, hvorfor ansøger ikke skal afdrage såfremt ansøger har en indtægt under kr. 300.000? Hvorfor skabes der mulighed for at etablere en gratis bolig? og opstår der en skattepligt i at modtage en gratis bolig?

a. Med indtægt på 350.000 kr. til 400.000 kr. vil låntagerens andel om måneden være 1.458 kr. til 2.917 kr., hvis man får opført medbyggerhuse. Derimod skal samme udlejer af et medbyggerhus i bygderne betale 8.750 kr. pr. måned i husleje, hvis Kommunen har opført den selvom, at de har samme indkomst om året.

3. At ordningen giver mulighed for, at en borger kan modtage en bolig til mellem 2,5 til 3,5 mio. kr. som er prisniveauet for et medbyggerhus, uden anden

egenbetaling end 25 t.kr.

4. Vi mener at denne mulighed er en forskelsbehandling af borgere i vores land. Fordi vi alle ved, at mange borgere der har indtægt efter SIK-overenskomst arbejder hårdt for at betale regninger. Hvorfor skal man så kræve afdrag fra nogle borgere, når man subsidierer en bolig til andre grupper af befolkningen.

5. Hvorfor er det alene borgere omfattet af denne lovgivning, se § 10d stk. 2 der får mulighed for at opnå afdrags og omkostningsfrie lån, og igen hvorfor er det kun disse der kan ansøge om afdragsfrie- og omkostningsfrie lån til forbedringer/istandsættelse?

6. Vi mener, at alle der har fået tilsagn om lån skal have afdragspligt da lånetilsagn bevilges med skatteborgernes penge, da alt har jo en pris.”

Svar:

Departementet for Boliger og Infrastruktur agter, at indgå i dialog med kommunerne samt relevante udvalg i perioden frem til forslaget 2. behandling på FM 2024. Dialogen vil koncentrere sig om høringssvarets enkelte punkter og de enkelte bestemmelser i forslag til ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse.

Sammen med Inatsisartuts første behandling af forslag til ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse kan det danne grundlag for fremsættelse af ændringsforslag til Inatsisartuts anden behandling af forslaget.

Lån til opførelse eller erhvervelse af medbyggerhus.

Efter den gældende Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse ydes lån rente og afdragsfrit. Lånet afskrives liniært over 20 år. Låntagerne betaler ikke afdrag eller renter på lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus. Efter den nugældende ordning ydes der således allerede et betydeligt tilskud til låntager uanset dennes samlede aktuelle husstandsindkomst.

Det er fast antaget, at lån ydet i medfør af den gældende Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus og de årlige afskrivninger på lånene ikke indgår i opgørelse af låntagers skattepligtige indkomst.

Det er vurderingen, at forslag til ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse ikke ændre herpå. Den løbende afskrivning af den del af de månedlige ydelser, der ikke skal betales af låntager, adskiller sig ikke økonomisk eller juridisk fra de afskrivninger der i dag foretages i medfør af den gældende Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse.

Forslag til ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse indebærer, at alle personer uanset deres samlede aktuelle husstandsindkomst kan ansøge om lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus. Personer med en samlet aktuel husstandsindkomst, der er mindre end kr. 300.000 kan også søge om lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus.

Forslag til ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse indebærer, at låntager skal tilbagebetale lån ydet til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus. Lånet foreslås tilbagebetalt over 20 år med faste månedlige ydelser. Hvis låntagers samlede aktuelle husstandsindkomst i en periode er mindre end kr. 300.000 skal låntager ikke betale nogen ydelse på lånet. Hvis låntagers samlede aktuelle husstandsindkomst i en periode overstiger kr. 300.000 skal låntager betale en andel af den månedlige ydelse på lånet. Den del af den månedlige ydelse, som låntager skal betale stiger i takt med låntagers samlede aktuelle husstandsindkomst stiger. Når låntagers samlede aktuelle samlede husstandsindkomst overstiger i niveauet kr. 800 – 850.000 skal låntager betale den fulde månedlige ydelse.

Det har været praksis gennem mange år, at der fra det offentlige ydes tilskud i forskellige former for at understøtte, at borgerne boligforsyner sig selv. I mange år er der ydet betydelige tilskud til opførelse af andelsboliger. Det har været en succes og skabt et stort antal private boliger. I mange år er der ydet betydelige tilskud til opførelse af private huse, rækkehus og ejerlejligheder. Det har været en succes og skabt et stort antal private boliger.

Tilsvarende er der behov for at yde tilskud til opførelse af private boliger i bygder. Forslag til ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse åbner for, at alle personer omfattet af lovens anvendelsesområde kan søge om lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus uanset låntagers samlede aktuelle husstandsindkomst. Det giver mulighed for, at der kan skabes en privat boligmasse også i bygderne og de mindre byer.

Til spørgsmål 2 – samlet aktuel husstandsindkomst under kr. 300.000

Efter den gældende Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse skal låntagere med en samlet aktuel husstandsindkomst på kr. 300.000 eller derunder komme med en egenandel på 5% af de støtteberettigede omkostninger. Erfaringen viser, at familier med en samlet aktuel husstandsindkomst på kr. 300.000 eller derunder i praksis ikke er i stand til at foretage opsparing eller optage lån til finansiering af egenandelen.

Forslag til ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse indebærer, at låntager alene skal komme med et egetindskud på kr. 25.000. Med forslaget er det hensigten, at mindrebemidlede også skal have faktisk mulighed for at komme i betragtning til lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus.

Boligomkostningen for en ejer af et medbyggerhus vil for de mindrebemidlede være lavere end for en lejer af sammen boligtype. Det er en forskel som vanskeligt kan undgås i bestræbelserne på at understøtte etablering af en privat boligmasse også i bygderne og de mindre byer. Tilsvarende problemstillinger er og har været forbundet med offentlige subsidier til opførelse af andelsboliger og private ejerboliger.

Til spørgsmål 3 – Egenbetaling

Forslag til ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse indebærer, at egenandelen for låntager med en samlet aktuel husstandsindkomst på kr. 300.000 nedsættes fra ca. 100-125.000 (5 %) til kr. 25.000. Med forslaget er det været hensigten, at mindrebemidlede også skal have faktisk mulighed for at komme i betragtning til lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus.

Efter gældende Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse kan en låntager med en samlet aktuel husstandsindkomst på kr. 300.000 komme i betragtning til lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus hvis låntager kan komme med kr. 100-125.000. Efter gældende regler skal ingen del af et sådant lån ydet til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus tilbagebetales. Og det gælder uanset om låntagers samlede aktuelle husstandsindkomst senere måtte stige.

Forslag til ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse indebærer, at låntager skal tilbagebetale lån ydet til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus. Lånet foreslås tilbagebetalt over 20 år med faste månedlige ydelser. Hvis låntagers samlede aktuelle husstandsindkomst i en periode er mindre end kr. 300.000 skal låntager ikke betale nogen ydelse på lånet. Hvis låntagers samlede aktuelle husstandsindkomst i en periode overstiger kr. 300.000 skal låntager betale en andel af den månedlige ydelse på lånet. Den del af den månedlige ydelse, som låntager skal betale stiger i takt med låntagers samlede aktuelle husstandsindkomst stiger. Når låntagers samlede aktuelle samlede husstandsindkomst overstiger i niveauet kr. 800 – 850.000 skal låntager betale den fulde månedlige ydelse.

Til spørgsmål 4 - Forskelsbehandling

Enhver økonomisk begunstigelse fra det offentlige til borgerne indebærer typisk en vis forskelsbehandling af borgerne eller grupper af borgere. Den gældende Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse indebærer allerede en betydelig økonomisk forskelsbehandling af de personer, som opnår lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus og de som ikke opnår lån.

Den nuværende ordning indebærer imidlertid, at familier med en samlet aktuel husstandsindkomst på kr. 300.000 eller derunder i praksis er afskåret fra at opnå lån. Det skyldes, at de ikke er i stand til at foretage tilstrækkelig opsparing eller er afskåret fra optage

lån til finansiering af egenandelen. Dette foreslås ændret. Det bemærkes for god ordens skyld, at ejer af et medbyggerhus ikke er berettiget til boligsikring.

Til spørgsmål 5 – Lån og tilskud til vedligeholdelse og renovering

Kommunerne kan i medfør af Inatsisartutlov om boligfinansiering

- yde lån til istandsættelser, forbedringer og udvidelser af eksisterende boliger, jf. kapitel 3,
- yde lån til istandsættelse af eksisterende boliger tilhørende pensionister, jf. kapitel 4
- yde tilskud til istandsættelse, forbedringer eller udvidelser

Inatsisartutlov om boligfinansiering giver ikke hjemmel til at yde lån eller tilskud til vedligeholdelse eller renovering af medbyggerhuse opført eller erhvervet med lån fra en kommune. Det foreslås derfor, at der skabes hjemmel for, at kommunerne kan yde lån eller tilskud til vedligeholdelse og renovering af medbyggerhuse

Til spørgsmål 6 – pligt til betaling af afdrag og renter på lån

Efter den gældende Inatsartutlov om medbyggerlån skal der ikke betales afdrag eller renter på lån ydet til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus. Sådanne lån afskrives automatisk liniært over 20 år.

Forslag til ændring af Inatsartutlov om medbyggerlån indfører pligt til betaling af afdrag og renter på lån ydet til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus.

Forslag til ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuseindebærere, at låntager skal tilbagebetale lån ydet til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus. Lånet foreslås tilbagebetalt over 20 år med faste månedlige ydelser. Hvis låntagers samlede aktuelle husstandsindkomst i en periode er mindre end kr. 300.000 skal låntager ikke betale nogen ydelse på lånet. Hvis låntagers samlede aktuelle husstandsindkomst i en periode overstiger kr. 300.000 skal låntager betale en andel af den månedlige ydelse på lånet. Den del af den månedlige ydelse, som låntager skal betale stiger i takt med låntagers samlede aktuelle husstandsindkomst stiger. Når låntagers samlede aktuelle samlede husstandsindkomst overstiger i niveauet kr. 800 – 850.000 skal låntager betale den fulde månedlige ydelse.

Kommune Qeqertalik

Høringssvar er dateret 31. oktober 2023

”Kommune Qeqertalik ønsker at bidrage med bemærkninger til forslaget til ændring af inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse. På grund af en begrænset høringsperiode, på kun 3 uger, har det ikke været muligt at behandle høringen politisk, hvorfor dette høringssvar er udarbejdet administrativt. Med hensyn til forslagens indhold har vi følgende kommentarer:

Kommune Qeqertalik støtter målet for lovforslaget, om at flest mulige borgere skal boligforsyne sig selv. Det er imidlertid ikke klart, hvordan bestemmelserne i lovforslaget understøtter dette mål. Lovforslaget udvider det offentlige finansierings af borgernes boligforsyning.

I lovforslagets forarbejder er der ikke beregnet økonomiske konsekvenser for det offentlige på et tilstrækkeligt detaljeret niveau til at vurdere kommunens udgifter ved lovforslaget.

Kommune Qeqertalik har derfor lavet et forsigtigt skøn over kommunens kommende udgifter til administration af loven. Kommunen opfordrer dog til en at der laves en nærmere beregning af de offentlige udgifter ved lovforslaget på baggrund af Det Udvidede balancePrincip.

Lån efter lovforslaget ydes som et annuitetslån med en løbetid på 20 år. Lånet forrentes med en fast rente på diskonto + 3%p. Renten fastsættes ved ibrugtagning. Ydelserne til afdrag og forrentning af lånet reduceres ud fra låntagers husstandsindkomst. Reduktionen betyder at familier med husstandsindkomst på mindre end 300.000 kr. pr. år ikke skal betale ydelser på lånet og en familie med en husstandsindkomst på 600.000 kr. vil skulle betale op til 105.000 kr. i ydelser om året. Til sammenligning vil ydelserne på et lån på 2 mio. kr. med det nuværende renteniveau kræve ydelser til afdrag og renter på 172.000 kr. om året.

Lavindkomst husstanden vil dermed modtage en gave på 172.000 om året og en familie med en husstandsindkomst på 600.000 kr. vil få en gave på 67.000 kr. om året. Det betyder samtidig at kommunen skal afskrive meget store dele af lånet hvert år. Om gaven til låntager er skattepligtig har kommunen ikke haft mulighed for at undersøge indenfor den korte høringsfrist.

Lovforslaget lægger yderligere en begrænsning på, hvad kommunen skal gøre med de modtagne andele af ydelserne på lånene. Ydelserne kan ikke gå til at nedskrive lånet, men skal i stedet indsættes i en pulje, som ejere af medbyggerhuse senere kan ansøge om lån eller tilskud til planlagt vedligehold og reovering.

Administrationen af vedligeholdelsespuljen er ikke tydeligt beskrevet i lovforslaget. Kommunen savner blandt andet retningslinjer for hvor ofte en medbygger kan ansøge om tilskud fra puljen.

Samlet vil det betyde at kommunen skal afskrive det fulde lån umiddelbart efter udbetaling af lånet. Dette vil påvirke den økonomiske holdbarhed negativt i væsentlig grad. At benytte et annuitetslån til at give boligejerne en gave synes derudover ikke hensigtsmæssig. Hvis ønsket er at indføre et fordelingspolitisk tiltag, findes der metoder, der er mere gennemskuelige for borgerne og hvor administrationen ikke er unødigt kompleks.

Kommunen finder derudover ikke, at lån til medbyggerhuse er den bedste model til boligforsyning af en gruppe af borgere, der ikke er i stand til at servicere et lån. Det er derudover ikke en bæredygtig model, at arbejde for at lavindkomstgruppen skal stå med byrderne ved opførsel og vedligehold af der boliger, når de ikke har de økonomiske evner til at varetage opgaven på betryggende vis. Almennyttige boliger kombineret med boligsikring kan på bedre vis adresserer denne befolkningsgruppes boligbehov.

Kommunen finder også, at det bør sikres, at der skal kobles en uvildig rådgiver til medbyggerprojekter, så det sikrer, at låntager er repræsenteret i varetagelsen af sine interesser overfor kommunen, entreprenøren mv. Dette vil ligeledes sikre projekterne en professionalisme og dermed en større gennemførselsgrad.

Samlet finder kommunen at lovforslaget ikke opfylder målet om at sikre at flere borgere boligforsyner sig selv. De økonomiske konsekvenser for det offentlige er dårligt beskrevet, selvom lovforslaget har en væsentlig kompleksitet i den administration og samtlige lån vil skulle afskrives ved udbetaling.

På den baggrund opfordrer kommunen departementet til at genoverveje om en kompliceret lov om lån til medbyggerhuse er det rigtigt værktøj til at opnår det politiske mål om en større selvforsyning af boliger. Kommunen deltager fortsat gerne i dialogen om, hvordan vi sammen giver borgere mulighed for at boligforsyne sig selv.”

Svar:

Departementet for Boliger og Infrastruktur agter, at indgå i dialog med kommunerne samt relevante udvalg i perioden frem til forslagens 2. behandling på FM 2024. Dialogen vil koncentrere sig om høringssvarets enkelte punkter og de enkelte bestemmelser i forslag til ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse.

Sammen med Inatsisartuts første behandling af forslag til ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse kan det danne grundlag for fremsættelse af ændringsforslag til Inatsisartuts anden behandling af forslaget.

Finansiering.

Kommunerne modtager som bloktilskud fra Grønlands Selvstyre årligt 27,9 mio. kr. til finansiering af lån til medbyggerhuse og administration af sagsområdet. Det beror på de årlige forhandlinger om bloktilskuddet, hvor meget der skal ydes som bloktilskud til finansiering af lån til medbyggerhuse og administration af sagsområdet. De enkelte kommunalbestyrelser kan herudover afsætte yderligere midler i forbindelse med vedtagelse af det årlige årsbudget.

Der består ikke efter den gældende Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse noget retskrav på, at en kommune skal imødekomme alle ansøgninger om lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus. Borgere, der søger om lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus har ikke retskrav på at modtage et lån. Antallet af kommunale lån, der ydes til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus beror alene på de årlige kommunale bevillinger og kommunernes afgørelse af de modtagne ansøgninger om lån.

Forslag til ændring af Inatsisartutlov om medbyggerhuse ændrer ikke herpå. Antallet af kommunale lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus vil forsat bero alene på de årlige kommunale bevillinger og kommunernes afgørelse af de modtagne ansøgninger om lån.

Forslag til ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse påfører ikke i sig selv kommunerne yderligere omkostninger til lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus.

Lån til opførelse eller erhvervelse af medbyggerhus.

Efter den gældende Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse ydes lån rente og afdragsfrit. Lånet afskrives liniært over 20 år. Låntagerne betaler ikke afdrag eller renter på lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus. Efter den nugældende ordning ydes der således allerede et betydeligt tilskud til låntager uanset dennes samlede aktuelle husstandsindkomst.

Det er fast antaget, at lån ydet i medfør af den gældende Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus og de årlige afskrivninger på lånene ikke indgår i opgørelse af låntagers skattepligtige indkomst.

Det er vurderingen, at forslag til ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse ikke ændrer herpå. Den løbende afskrivning, af den del af de månedlige ydelser, der ikke skal betales af låntager, adskiller sig ikke økonomisk eller juridisk fra de afskrivninger, der i dag foretages i medfør af den gældende Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse.

Forslag til ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse indebærer, at alle personer uanset deres samlede aktuelle husstandsindkomst kan ansøge om lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus. Personer med en samlet aktuel husstandsindkomst, der er mindre end kr. 300.000 kan også søge om lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus.

Forslag til ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse indebærer, at låntager skal tilbagebetale lån ydet til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus. Lånet foreslås tilbagebetalt over 20 år med faste månedlige ydelser. Hvis låntagers samlede aktuelle husstandsindkomst i en periode er mindre end kr. 300.000 skal låntager ikke betale nogen

ydelse på lånet. Hvis låntagers samlede aktuelle husstandsindkomst i en periode overstiger kr. 300.000 skal låntager betale en andel af den månedlige ydelse på lånet. Den del af den månedlige ydelse, som låntager skal betale stiger i takt med låntagers samlede aktuelle husstandsindkomst stiger. Når låntagers samlede aktuelle samlede husstandsindkomst overstiger i niveauet kr. 800 – 850.000 skal låntager betale den fulde månedlige ydelse.

Det har været praksis gennem mange år at der fra det offentlige ydes tilskud i forskellige former for at understøtte, at borgerne boligforsyner sig selv. I mange år er der ydet betydelige tilskud til opførelse af andelsboliger. Det har været en succes og der er skabt et stort antal private boliger. I mange år er der ydet betydelige tilskud til opførelse af private huse, rækkehus og ejerlejligheder. Det har været en succes og der er skabt et stort antal private boliger.

Tilsvarende er der behov for at yde tilskud til opførelse af private boliger i bygder og mindre byer. Forslag til ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse åbner for, at alle personer, omfattet af lovens anvendelsesområde, kan søge om lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus uanset låntagers samlede aktuelle husstandsindkomst. Det giver mulighed for, at der kan skabes en privat boligmasse også i bygderne og de mindre byer.

Lån og tilskud til vedligeholdelse og reovering af medbyggerhuse.

Betaling af afdrag og renter på lån ydet til opførelse eller erhvervelse af medbyggerhuse foreslås reserveret til lån eller tilskud til planlagt periodisk vedligeholdelse og reovering af medbyggerhuse.

Der er i §§ 10b-10e i forslag til ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse bestemmelser om rammerne for administration af lån eller tilskud til planlagt periodisk vedligeholdelse og reovering af medbyggerhuse.

Det foreslås i øvrigt, at kommunale lån eller tilskud til planlagt periodisk vedligeholdelse og reovering af medbyggerhuse administreres efter de gældende og kendte regler i Inatsisartutlov om boligfinansiering. Såfremt der opstår behov for yderligere regulering kan Naalakkersuisut fastsætte regler herom i bekendtgørelse.

Medbyggerhuse ctr. offentlige udlejningsboliger

Det er i sidste ende et politisk valg, hvordan man vælger at understøtte boligforsyningen i bygder og mindre byer. Det er og har længe været et boligpolitisk mål, at borgerne skal boligforsyne sig selv og det er understøttet gennem forskellige offentlige subsidier. Der har igennem årtier været tradition for medbyggerhuse i forskellige ordninger særligt i bygder og mindre byer.

Uvildig rådgiver

Det er og vil forsat være kommunerne, der bistår låntager i forbindelse med opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus og herunder antagelse af ekstern håndværker- og instruktørbistand. Det er vurderingen, at kommunerne varetager opgaven på uvildigt grundlag og med henblik på at sikre professionalisme og gennemførelse af de enkelte projekter samtidig med at medbygger kan blive inddraget i projektet.

Sulinermik Inuussutissarsiuqartut Kattuffiat

Høringssvar er dateret 31. oktober 2023

”Det er kendt at de som tjener under kr. 300.000 ikke skal betale, og at det altid har været sådan. Vi forstår det sådan at Inatsisartut er bekendt med at det er meget vanskeligt at betale husleje, når man tjener under 300.000 kr.

De ufaglærte ansatte indenfor de offentlige tjener i dag det I selv har fastsat kun kr. 215.134,40. Disse arbejdere, som bor i byerne og til dels i bygderne, som ikke bor i medbyggerhuse bruger op til 60 procent af deres løn på husleje.

Hvis man derfor kan lave sådan en ordning for beboerne i bygderne, så kan man sagtens også lave sådanne ordninger for vores medlemmer i byerne.

Man indrømmer jo ved at foreslå sådan en ordning, nemlig at man ikke skal betale, hvis man tjener under kr. 300.000, at de ufaglærte ikke har råd til at betale husleje.

Hvis der ikke bliver forskelsbehandling – mange af vores medlemmer i byerne og til dels i bygderne kæmper jo en kamp for overlevelse, fordi huslejen er tårn høj.

Derfor, hvis der skal være mere ligestilling på levevilkårene, så må vores medlemmer i byerne også tilbydes samme rettigheder som dem på medbyggerhusene.

Det gode, som kan nævnes ved forslaget er dog at det bliver mere ligeligt, at man skal begynde at betale, såfremt indtjeningen overstiger kr. 300.000.”

Svar:

Der er ikke med forslag til ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse foretaget en overordnet vurdering af privatøkonomien for ufaglærte medlemmer af SIK eller for andre specifikke persongrupper.

Forslaget åbner for, at alle personer uanset deres samlede aktuelle husstandsindkomst kan komme i betragtning til lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus og herunder også medlemmer af SIK.

Inatsisartutlov om medbyggerhuse finder anvendelse i bygder og mindre byer og indgår som en del af den samlede boligforsyning og bestræbelserne på at skabe en private boligmasse.

Boligomkostningen forbundet med et medbyggerhus vil, for de mindrebemidlede, være lavere for en ejer end for en lejer af sammen boligtype. Det er en forskel som vanskeligt kan undgås i bestræbelserne på at understøtte etablering af en privat boligmasse også i bygderne og de mindre byer. Tilsvarende problemstillinger er og har været forbundet med offentlige subsidier til opførelse af andelsboliger og private ejerboliger.

Det bemærkes, at ejer af et medbyggerhus ikke kan opnå boligsikring. Boligsikring kan alene opnås i lejeboliger.

Grønlands Erhverv,

Høringssvar er dateret 31. oktober 2023

"Grønlands Erhverv har følgende bemærkninger til ovennævnte ændringsforslag:

Det fremgår af § 10 d, stk. 3, i forslaget, at "Lån eller tilskud udbetales til den pågældende håndværker eller leverandør mod dokumentation for udført arbejde eller udført leverance".

Det forudsættes, at der indføres en lignende form for byggestyring i relation til det arbejde som medbyggeren selv udfører, således at man har hånd i hanke med, at byggeriet skrider planmæssigt frem.

Herudover har Grønlands Erhverv ingen bemærkninger til forslaget.

Svar:

Det er og vil forsat være kommunerne, der bistår låntager i forbindelse med opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus og herunder antagelse af ekstern håndværker- og instruktørbistand. Det er vurderingen, at kommunerne varetager opgaven på uvildigt grundlag og med henblik på at sikre professionalisme og gennemførelse af de enkelte projekter samtidig med, at medbygger kan blive inddraget i projektet.

Der stilles ikke forslag om etablering af yderligere kommunal byggestyring. Såfremt der måtte vise sig behov, kan der for eksempel fastsættes regler, i medfør af § 33, stk. 3, om dokumentation for byggestade, som vilkår for udbetaling af låneprovenu.