

Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Under finanslovsforhandlingerne for 2022 blev Naalakkersuisoq for Boliger og Infrastruktur pålagt at forestå en evaluering af finansieringsordningerne på boligområdet. Evalueringen er delt i 2 dele, hvor første del er afleveret i november 2023.

Første del af evalueringen omhandler kommunernes håndtering og brug af boligfinansieringsordningerne, baseret på data og materiale modtaget fra kommunerne. Resultatet af evalueringens første del danner baggrunden for en række anbefalinger vedrørende byrde- og opgavefordelingen mellem Selvstyret og kommunerne.

Anden del af evalueringen er baseret på en juridisk gennemgang af lovgivningen på området, samt kommunernes og departementets erfaringer med administration og forvaltning af ordningerne. Kommunerne står for administration af ordningerne, mens departementet står for fortolkning af lovgivningen.

2. Hovedpunkter i forslaget

2.1 Anvendelse til beboelse

Efter gældende regler kan en bolig med lån ydet i medfør af Inatsisartutlov om boligfinansiering ikke benyttes til erhvervsmæssig anvendelse, bortset fra mindre, liberale erhverv. Anvendes en bolig med offentlige lån til erhvervsmæssig anvendelse, forfalder lånet til indfrielse. Der henvises til § 1, jf. § 12, § 18, og § 24 i den gældende Inatsisartutlov om boligfinansiering.

Det foreslås, at det præciseres, at en bolig med lån ydet i medfør af Inatsisartutlov om boligfinansiering alene kan benyttes til beboelse og fast bopæl for ejer og dennes husstand eller en eventuel lejer og dennes husstand. Det foreslås, at boligens ejer eller en eventuel lejer og dennes husstand skal kunne drive mindre liberale erhverv. I bemærkningerne til forslagene er det nærmere beskrevet, hvad der anses som mindre, liberalt erhverv, og hvad der ikke anses som mindre, liberalt erhverv.

2.2 Omlægning af lån og omprioritering

Efter de gældende regler om lån ydet til opførelse af nye boliger er der ikke foretaget regulering af Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsens mulighed for at meddele respektpåtegning om foranstående lån optaget til omlægning af bestående lån eller omprioritering af en ejendom og herunder belåning af friværdis. I de typiske pantebrevsvilkår respekterer det offentlige

optagelse af omprioriteringslån i realkreditinstitut, dog ikke indeksregulerede lån, eller i pengeinstitut til dækning af udgifter til dokumenterede varige og værdiforøgende ombygninger og/eller tilbygninger.

Efter de gældende regler respekterer Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsens lån ydet til opførelse af nye boliger alene nye foranstående lån optaget som led i ejerskifte af en bolig. Det offentlige lån respekterer foranstående lån, der maksimalt udgør et beløb svarende til 90 % af købsprisen fratrukket summen af de lån, der overtages af køber og med tillæg af skønnede handelsomkostninger.

Det foreslås, at Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen generelt skal have mulighed for at meddele respektpåtegning om foranstående lån optaget som led i omlægning af foranstående lån eller omprioritering af en ejendom og herunder belåning af friværddi. Belåningsgrænsen fastsættes til 90 % af boligens handelsværdi for boliger med en alder op til 20 år. Herefter nedsættes belåningsgrænsen til 80 %.

Maksimalgrænsen for boligejers nye lån med prioritet forud for det offentliges lån er indsat for at sikre, at der fortsat vil være pantsikkerhed i ejendommen for det offentliges lån.

2.3 Løbende udbetaling af lån til istandsættelse mv.

Kommunalbestyrelsen kan efter kapitel 3-4 yde mindre lån til istandsættelse, forbedring eller udvidelse af eksisterende boliger. Efter de gældende regler kan lån til istandsættelse, forbedring eller udvidelse af eksisterende boliger tidligst udbetales, når arbejdet er færdiggjort, og mod fremvisning af bekræftet byggeregnskab, registreret pantebrev og bygningsforsikring.

Det kan være en udfordring for ansøgere om lån til istandsættelser, forbedringer og udvidelser af eksisterende boliger at opnå mellemfinansiering af det låneberettigede arbejde. Flere små håndværkere har samtidig vanskeligt ved at finansiere udførelse af de låneberettigede arbejder, selvom der foreligger et tilsagn om offentligt lån.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen bemyndiges til at foretage løbende udbetaling af lån til istandsættelse, forbedring eller udvidelse af eksisterende boliger, og således at kommunalbestyrelsens lånetilsagn får karakter af mellemfinansiering.

2.4 Førtidig indfrielse - tilbagediskonteringsrenten

Efter de gældende regler kan Naalakkersuisuts og kommunalbestyrelsens lån ydet til opførelse af nye boliger indfries før tid. Ved førtidig indfrielse tilbagediskonteres det offentlige lån med en rente på 3 % med tillæg af Nationalbankens diskonto.

Lån til opførelse af nye boliger ydes med en samlet løbetid på op til 35 år. De første op til 20

år er lånene rente- og afdragsfrie. Det indebærer, at Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen kan have betydelige midler bundet i boliger. Den lange løbetid og herunder op til 20 års rente- og afdragsfrihed indebærer, at værdien af lånet løbende formindskes i takt med inflationen.

Kommunerne har i forbindelse med evaluering af finansieringsordningen peget på, at værdien af kommunalbestyrelsens lån udhules som følge af forskellen mellem den gældende diskonteringsrente og den faktiske inflation.

Det foreslås, at renten ved tilbagediskontering ændres til en rente svarende til den af Grønlands Statistik senest opgjorte ændring i forbrugerprisindekset for de seneste 12 måneder med et tillæg på 1 procentpoint. Der lægges vægt på, at diskonteringsrenten baseret på den hidtidige anvendelse af Nationalbankens diskonto ikke afspejler udviklingen i inflationen.

2.5 Offentlige pantebreve – ikke omsætningspantebreve

Efter de gældende regler er der ikke foretaget regulering af Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsens adgang til at sælge eller belåne pantebreve udstedt til det offentlige til sikkerhed for lån ydet i medfør af den nugældende Inatsisartutlov om boligfinansiering eller tidligere lovgivning om boligfinansiering. I princippet er pantebrevene omsætningspantebreve, omend der i praksis ikke sker salg eller belåning heraf.

Det foreslås, at pantebreve og gældsbreve udstedt til det offentlige som led i det offentlige lån ydet i medfør af den nugældende Inatsisartutlov om boligfinansiering eller tidligere lovgivning om boligfinansiering ikke kan gøres til genstand for omsætning, pantsætning eller kreditorforfølgning.

Det er vurderingen, at forslaget indebærer, at Retten i Grønland vil kunne tillade, at bortkomne pantebreve, udstedt til Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen, umiddelbart kan udslettes på grundlag af en løs kvittering fra Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen, der ifølge Registreringsprotokollen i Retten i Grønland er berettiget i henhold til det bortkomne pantebrev. Det vil lette administrationen forbundet med bortkomne pantebreve.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Ændring af diskonteringsrenten fra Nationalbankens diskonto med tillæg af 3 procentpoint til Forbrugerprisindekset med tillæg af 1 procentpoint forventes at reducere den besparelse, der kan opnås ved førtidig indfrielse af offentlige lån ydet til opførelse af nye boliger. Førtidig indfrielse forventes med forslaget at være knapt så favorabelt som efter de gældende regler. Men forslaget sikrer, at tilbagediskonteringsrenten løbende afstemmes med udviklingen i inflationen. Der henvises til beregningseksemplet nedenfor i pkt. 4.

Det kan ikke vurderes, om ændringsforslaget vil få betydning for det samlede omfang af lån, der bliver indfriet førtidigt. Det vil bero på de enkelte låntageres økonomiske forhold og fi-

nansieringsmuligheder. Der må formentlig påregnes et mindre fald i antallet af lån, der indfries, men indfrielse vil så ske med en højere andel af lånets oprindelige hovedstol.

Forslaget om kommunalbestyrelsens bemyndigelse til at foretage løbende udbetaling af lån til istandsættelser mv. kan formentlig give mulighed for gennemførelse af flere projekter og udbetaling af flere lån. Kommunerne har imidlertid ikke oplyst, hvor mange projekter der forventes gennemført som følge af ændringen.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Ændring af diskonteringsrenten fra Nationalbankens diskonto med tillæg af 3 procentpoint til Forbrugerprisindekset med tillæg af 1 procentpoint forventes at reducere den besparelse, der kan opnås ved førtidig indfrielse af offentlige lån ydet til opførelse af nye boliger. Førtidig indfrielse vil med forslaget være knapt så favorabelt som efter de gældende regler. Men forslaget sikrer, at tilbagediskonteringsrenten løbende afstemmes med udviklingen i inflationen.

Eksempel.

Tilbagediskontering af lån kr. 500.000 over 10 år med diskonteringsrente beregnet den 22. maj 2024:

Gældende regler

Tilbagediskonteringsrente: 3 % + 3,6 %-point = 6,6 %

Beregnet indfrielsesbeløb kr. 263.874,80

Forslaget

Tilbagediskonteringsrente: 2,2 % + 1 %-point = 3,2 %

Beregnet indfrielsesbeløb kr. 364.899,30

Kommunalbestyrelsens mulighed for at foretage udbetaling af lån til betaling af løbende afregninger af mindre renovering og istandsættelsesarbejder mv. kan gøre det lettere for små håndværkervirksomheder at påtage sig opgaver finansieret med kommunale boligfinansieringslån. Det vil kunne skabe et bedre grundlag for vedligeholdelse af eksisterende private boliger og samtidig skabe beskæftigelse for mindre tømrer-, el- og vvs-virksomheder.

Det er vurderingen, at forslaget ikke i øvrigt har væsentlige økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

5. Konsekvenser for miljø, natur og folkesundhed

Det er vurderingen, at forslaget ikke har konsekvenser for miljø, natur eller folkesundhed.

6. Konsekvenser for borgerne

Det er vurderingen, at forslaget ikke har administrative konsekvenser for borgerne.

Forslaget om, at Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen kan meddele respekt- og rykningspåtegning, vil give borgerne mulighed for løbende at tilpasse og optimere den samlede belåning af boliger med offentlige lån ydet til opførelse af nye boliger.

7. Andre væsentlige konsekvenser

Det er vurderingen, at forslaget ikke har andre væsentlige konsekvenser for borgerne

8. Høring af myndigheder og organisationer

Forslaget har i perioden 12. august 2024 til 9. september 2024 været i offentlig høring på Naalakkersuisuts høringsportal og er desuden blevet sendt direkte til høringsparter.

Hovedpunkterne i de modtagne høringssvar refereres og kommenteres i Bilag 2.

Bemærkninger til forslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1.

Det præciseres, at lån til opførelser, istandsættelser, forbedringer og udvidelser af boliger indebærer, at boligen ikke kan anvendes til andre formål end beboelse og fast bopæl for låntager og dennes husstand eller en lejer og dennes husstand.

Det er præciseret i forslag til § 1, stk. 2, at boliger med offentlige lån alene kan anvendes til beboelse og som fast bopæl for ejer og denne husstand og en eventuel lejer og denne husstand. Det indebærer, at ejer eller en lejer alene må benytte boligen til beboelse og samtidig skal være tilmeldt folkeregisteret med fast bopæl i boligen. Udleje af en del af boligen til en fysisk lejer til beboelse og fast bopæl for lejer kan ske indenfor rammerne af forslaget.

Der f.eks. kan ikke drives erhverv fra en bolig, hvortil det offentlige har ydet lån til opførelse, istandsættelse, forbedring eller udvidelse af boligen. Med erhverv menes, at boligen bruges til erhvervsvirksomhed, uanset om virksomheden drives med overskud eller underskud. Både hvor der drives erhverv fra hele eller dele af boligen, vil der derfor skulle gives afslag på lån.

Som undtagelse gælder, at den der bebor boligen og dennes husstand kan udøve mindre, liberalt erhverv fra boligen. Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen foretager en konkret vurdering af, hvorvidt boligen primært bruges til beboelse. Generelt må erhvervsdelen for mindre, liberale erhverv i en bolig kun udgøre en lille del af boligen. Som eksempler på mindre, liberale erhverv kan nævnes et mindre revisionskontor eller reklamebureau, hvor kundekontakten primært foregår ud af huset, en privat dagpleje eller en fodklinik. Da det mindre, liberale erhverv udøves af den, der bebor boligen, og dennes husstand, følger det, at der ikke kan være ansatte tilknyttet, der udøver deres arbejde i boligen.

Benyttelse af boligen til andre formål end som fast bopæl for ejer og dennes husstand eller en lejer og dennes husstand, f.eks. som bed and breakfast, korttidsudleje gennem airbnb, gæstehjem, gæsteværelser, motel, cabin, hotel eller lignende, falder ikke ind under beboelse og fast bopæl for ejer og dennes husstand eller en lejer og dennes husstand. Tilsvarende falder udlejning af et værelse til for eksempel en virksomhed til indkvartering af ansatte, gæster eller rejssende ikke ind under beboelse og fast bopæl for lejer og dennes husstand. Sådant benyttelse har tillige karakter af erhvervsmæssig virksomhed og anses ikke som mindre, liberale erhverv.

Til nr. 2

Bestemmelsen omfatter lån ydet til opførelse af nye boliger. Det foreslås, at kommunalbestyrelsens lån ydet til opførelse af nye boliger kan respektere foranstående lån som boligejer optager som led i omlægning af lån og belåning af friværði.

Til stk. 1.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen kan meddele ryknings- og respektpåtegning for foranstående lån, der optages af boligens ejer som led i omlægning af eksisterende lån eller ved omprioritering, herunder ved belåning af ejendommens friværði.

Bestemmelsen er en bemyndigelse til kommunalbestyrelsen. Boligejer har ikke noget retskrav på, at kommunalbestyrelsen skal meddele ryknings- og respektpåtegning for foranstående lån. Det beror på kommunalbestyrelsens administrative praksis, om og i givet fald i hvilket omfang en myndighed vil meddele ryknings- og respektpåtegning for foranstående lån. Kommunalbestyrelsen kan for eksempel beslutte, at der ikke meddeles ryknings- og respektpåtegning. Når kommunalbestyrelsen har truffet generel beslutning om en administrativ praksis for at meddele ryknings- og respektpåtegning vil der skulle foretages en konkret og individuel behandling af de enkelte ansøgninger herom.

Maksimalgrænsen for det offentlige ryknings- og respektpåtegning for foranstående lån beregnes således, at det offentlige lån skal have en pantsikkerhed, der ligger inden for 90 % af boligens aktuelle handelsværdi for boliger, der er yngre end 20 år. For boliger ældre end 20 år udgør maksimalgrænsen 80 % af boligens aktuelle handelsværdi.

Ved opgørelse af værdien af foranstående lån anvendes pantebrevets pålydende hovedstol uden hensyn til eventuelle afdrag på hovedstolen. Ejerpantebreve medregnes med pantebrevets pålydende værdi uden hensyn til den underliggende gæld.

Kommunalbestyrelsen kan ikke meddele ryknings- og respektpåtegning for foranstående lån, såfremt den pålydende hovedstol er genstand for regulering ved for eksempel indeksregulering eller rentetilskrivning.

Til stk. 2

Kommunalbestyrelsens lån skal sikres en uændret prioritetsstilling i forhold til sideordnede eller efterstående lån sikret ved pant i boligen.

Det foreslås derfor, at kommunalbestyrelsens ryknings- og respektpåtegning er betinget af, at eksisterende sideordnede eller efterstående lån skal meddele en tilsvarende ryknings- og respektpåtegning.

For ældre ejendomme med lån ydet af både Naalakkersuisut og kommunerne indebærer det, at begge de offentlige myndigheder er enige om at meddele ryknings- og respektpåtegning og omfanget heraf.

Til stk. 3

Ejendommens alder fastsættes i nærværende sammenhæng på grundlag af datoen for ibrugtagningstilladelse ved ejendommens oprindelige opførelse.

Til stk. 4

For at få en passende vurdering af en boligs aktuelle handelsværdi indhentes vurdering fra 2 professionelle ejendomsmæglere, der driver virksomhed i Grønland med formidling af køb og salg af fast ejendom til beboelse.

Til nr. 3

Det præciseres med bestemmelsen, at lån til opførelse af nye boliger indebærer, at boligen ikke kan anvendes til andre formål end beboelse og fast bopæl for låntager eller lejer og dennes husstand, med en mindre undtagelse til dette.

Det indebærer, at låntager eller en lejer alene må benytte boligen til beboelse og samtidig skal være tilmeldt folkeregisteret med fast bopæl i boligen. Udleje af en del af boligen til en fysisk lejer til beboelse og fast bopæl for lejer kan ske indenfor rammerne af forslaget. En lejer skal være tilmeldt folkeregisteret med fast bopæl i boligen.

Der kan ikke drives erhverv fra en bolig, hvortil det offentlige har ydet lån til opførelse af boligen. Med erhverv menes, at boligen bruges til erhvervsvirksomhed uanset om virksomheden drives med overskud eller underskud. Både hvor der drives erhverv fra hele eller dele af boligen, vil lånet derfor være forfaldent til betaling.

Som undtagelse gælder, at den der bebor boligen og dennes husstand kan udøve mindre, liberalt erhverv fra boligen. Kommunalbestyrelsen foretager en konkret vurdering af, hvorvidt boligen primært bruges til beboelse. Generelt må erhvervsdelen for mindre, liberale erhverv i en bolig kun udgøre en lille del af boligen. Som eksempler på mindre, liberale erhverv kan nævnes et mindre revisionskontor eller reklamebureau, hvor kundekontakten primært foregår ud af huset, en privat dagpleje eller en fodklinik. Da det mindre liberale erhverv udøves af den, der bebor boligen, og dennes husstand, følger det, at der ikke kan være ansatte tilknyttet, der udøver deres arbejde i boligen.

Benyttelse af boligen til andre formål end som fast bopæl for låntager og dennes husstand eller en lejer og dennes husstand, f.eks. som bed and breakfast, korttidsudleje gennem airbnb, gæstehjem, gæsteværelser, motel, cabin, hotel eller lignende, falder ikke ind under beboelse og fast bopæl for ejer og dennes husstand eller en lejer og dennes husstand. Tilsvarende falder

udlejning af et værelse til for eksempel en virksomhed til indkvartering af ansatte, gæster eller rejsende ikke ind under beboelse og fast bopæl for lejer og dennes husstand. Sådan benyttelse har tillige karakter af erhvervsmæssig virksomhed og anses ikke som mindre, liberale erhverv.

Til nr. 4

Bestemmelsen præciserer, at lån til istandsættelser, forbedringer og udvidelser af eksisterende boliger indebærer, at boligen ikke kan anvendes til andre formål end beboelse og fast bopæl for låntager og dennes husstand og en lejer og dennes husstand.

Det indebærer, at låntager alene må benytte boligen til beboelse og samtidig skal være tilmeldt folkeregisteret med fast bopæl i boligen. Låntager kan samtidig udleje en del af boligen til en fysisk lejer til beboelse og fast bopæl for lejer indenfor rammerne af forslaget. En lejer skal være tilmeldt folkeregisteret med fast bopæl i boligen.

Der kan ikke drives erhverv fra en bolig, hvortil det offentlige har ydet lån til istandsættelse, forbedring eller udvidelse af boligen. Med erhverv menes, at boligen bruges til erhvervsvirksomhed, uanset om virksomheden drives med overskud eller underskud. Både hvor der drives erhverv fra hele eller dele af boligen, vil der derfor skulle gives afslag på lån.

Som undtagelse gælder, at låntager og dennes husstand eller en lejer og dennes husstand kan udøve mindre, liberalt erhverv fra boligen. Kommunalbestyrelsen foretager en konkret vurdering af, hvorvidt boligen primært bruges til beboelse. Generelt må erhvervsdelen for mindre, liberale erhverv i en bolig kun udgøre en lille del af boligen. Som eksempler på mindre, liberale erhverv kan nævnes et mindre revisionskontor eller reklamebureau, hvor kundekontakten primært foregår ud af huset, en privat dagpleje eller en fodklinik. Da det mindre, liberale erhverv udøves af den, der bebor boligen, og dennes husstand, følger det, at der ikke kan være ansatte tilknyttet, der udøver deres arbejde i boligen.

Benyttelse af boligen til andre formål end som fast bopæl for ejer og dennes husstand og en lejer og dennes husstand, f.eks. som bed and breakfast, korttidsudleje gennem airbnb, gæstehjem, gæsteværelser, motel, cabin, hotel eller lignende, falder ikke ind under beboelse og fast bopæl for ejer og dennes husstand og en lejer og dennes husstand. Tilsvarende falder udlejning af et værelse til for eksempel en virksomhed til indkvartering af ansatte, gæster eller rejsende ikke ind under beboelse og fast bopæl for lejer og dennes husstand. Sådan benyttelse har tillige karakter af erhvervsmæssig virksomhed og anses ikke som mindre, liberale erhverv.

Til nr. 5

Bestemmelsen præciserer, at lån til istandsættelse af en eksisterende bolig, der er ejet af og tjener som bolig for en pensionist indebærer, at boligen ikke kan anvendes til andre formål end beboelse og fast bopæl for pensionisten og en lejer og dennes husstand.

Det indebærer, at låntager alene må benytte boligen til beboelse og samtidig skal være tilmeldt folkeregisteret med fast bopæl i boligen. Låntager kan samtidig udleje en del af boligen eller et værelse til en fysisk lejer til beboelse og fast bopæl for lejer indenfor rammerne af forslaget. En lejer skal være tilmeldt folkeregisteret med fast bopæl i boligen.

Der kan ikke drives erhverv fra en bolig, hvortil det offentlige har ydet lån til istandsættelse af boligen, med den undtagelse der er nævnt nedenfor. Med erhverv menes, at boligen bruges til erhvervsvirksomhed, uanset om virksomheden drives med overskud eller underskud. Både hvor der drives erhverv fra hele eller dele af boligen, vil der derfor skulle gives afslag på lån.

Som undtagelse gælder, at pensionisten og dennes husstand eller en lejer og dennes husstand kan udøve mindre, liberalt erhverv fra boligen. Kommunalbestyrelsen foretager en konkret vurdering af, hvorvidt boligen primært bruges til beboelse. Generelt må erhvervsdelen for mindre, liberale erhverv i en bolig kun udgøre en lille del af boligen. Som eksempler på mindre, liberale erhverv kan nævnes et mindre revisionskontor eller reklamebureau, hvor kundekontakten primært foregår ud af huset, en privat dagpleje eller en fodklinik. Da det mindre, liberale erhverv udøves af den, der bebor boligen, og dennes husstand, følger det, at der ikke kan være ansatte tilknyttet, der udøver deres arbejde i boligen.

Benyttelse af boligen til andre formål end som fast bopæl for ejer og dennes husstand eller en lejer og dennes husstand, f.eks. som bed and breakfast, korttidsudleje gennem airbnb, gæstehjem, gæsteværelser, motel, cabin, hotel eller lignende, falder ikke ind under beboelse og fast bopæl for ejer og dennes husstand eller en lejer og dennes husstand. Tilsvarende falder udlejning af et værelse til for eksempel en virksomhed til indkvartering af ansatte, gæster eller rejssende ikke ind under beboelse og fast bopæl for lejer og dennes husstand. Sådant benyttelse har tillige karakter af erhvervsmæssig virksomhed og anses ikke som mindre liberale erhverv.

Til nr. 6

Bestemmelsen præciserer, at såfremt ansøger om lån er en virksomhed eller et selskab skal der oplyses virksomhedens eller selskabets CVR nr.

Til nr. 7

Bestemmelsen præciserer, hvem der kan bekræfte et byggeregnskab.

Det er låntager, der har ansvaret for, at en uafhængig tredjeperson udarbejder og underskriver et endeligt bekræftet byggeregnskab.

Det præciseres, at byggeregnskab fremover alene kan attesteres af registreret eller statsautoriseret revisor eller et grønlandsk pengeinstitut.

Det præciseres i ændringsforslaget, at byggeregnskabet skal omfatte alle omkostninger forbundet med det støtteberettigede arbejde. I forhold til opførelse af nye boliger er der tale om en stramning. Det har i administrativ praksis været accepteret, at byggeregnskabet blot be-

kræftede, at de samlede omkostninger ved opførelse af nye boliger oversteg de maksimale låneberettigede opførelsesomkostninger på 20.000 kr. pr. kvadratmeter.

Til nr. 8

Bestemmelsen bemyndiger kommunalbestyrelsen til at foretage løbende udbetaling af lån ydet til istandsættelse, forbedring eller udvidelse af eksisterende boliger.

Til stk. 1

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen bemyndiges til at foretage løbende udbetaling af lån til istandsættelser, forbedringer og udvidelser af eksisterende boliger, jf. kapitel 3-4.

Kommunalbestyrelsen kan efter kapitel 3-4 yde mindre lån til istandsættelser, forbedringer og udvidelser af eksisterende boliger. Lånet kan efter gældende regler først komme til udbetaling, når det låneberettigede arbejde er udført, og der er registeret pantebrev på ejendommens blad i Retten i Grønland, Registreringen.

Løbende udbetaling af lånetilsagn kan alene ske til og på grundlag af afregning fra entreprenør for faktisk udført arbejde og leverede materialer. Der kan ikke ske løbende udbetaling af lånetilsagn i henhold til betalingsplan eller anden form for acontobetaling.

Bestemmelsen er en bemyndigelse til kommunalbestyrelsen. Låneansøger har ikke noget retskrav på, at kommunalbestyrelsen foretager løbende udbetaling af lånetilsagn. Det beror på kommunalbestyrelsens praksis om, og i givet fald i hvilket omfang, der kan ske løbende udbetaling af lånetilsagn. Kommunalbestyrelsen kan for eksempel beslutte, at faktisk udført arbejde og leverede materialer løbende betales med en vis mindre andel efter fradrag for en skønnet fortjeneste for entreprenøren. Der kan ved fastlæggelse af en administrativ praksis tages hensyn til såvel byherrens som entreprenørens økonomiske stilling.

Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen kan for eksempel beslutte, at der ikke foretages løbende udbetaling af lånetilsagn. Når Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen har truffet generel beslutning om en administrativ praksis for at foretage løbende udbetaling af lånetilsagn, vil der skulle foretages en konkret og individuel behandling af de enkelte ansøgninger herom.

Til stk. 2

Såfremt kommunalbestyrelsen godkender løbende udbetaling af et lånetilsagn, skal begæring om betaling fremsendes af låntager. Det er låntager, der herved accepterer løbende udbetaling og dermed etablering af et gældsforhold til kommunen. Begæring til kommunalbestyrelsen om betaling kan ikke fremsendes af entreprenøren.

Det foreslås, at entreprenøren skal afgive en skriftlig tro- og loveerklæring om faktisk udført arbejde og leverede materialer.

Til stk. 3

Løbende udbetaling af et lånetilsagn ændrer ikke på låntagers forpligtelse til at opfylde kravene i § 33. Låntager skal fortsat fremvise bekræftet byggeregnskab, anmærkningsfrit pantebrev, bygningsforsikring og eventuelt ibrugtagningstilladelse.

Til stk. 4

Når arbejdet er udført, skal kommunalbestyrelsen pålægge låntager en frist til at fremlægge dokumenterne. Overskrides fristen, forfalder lånet til indfrielse straks.

Til stk. 5

Kommunalbestyrelsen kan beslutte at forlænge fristen for låntagers fremsendelse af dokumentation. Forlængelse af fristen kan for eksempel være nødvendig som følge af længere sagsbehandlingstid til registrering af pantebrev til kommunalbestyrelsen.

Til nr. 9

Bestemmelsen præciserer, hvorledes boligarealet beregnes, når der i boligen er udført indvendige trapper.

Til stk. 5

Det præciseres, at åbning i en etageadskillelse til brug for etablering af indvendig trappe i en bolig medregnes som en del af boligarealet. Samtidig præciseres, at gulvarealet på den etage, hvor den indvendige trappe i en bolig har sin begyndelse, ligeledes medregnes ved opgørelse af boligarealet. En bolig opført i 3 niveauer vil skulle medregne gulvarealet på niveau 1, samt åbning i etageadskillelsen mellem niveau 1 og 2 og mellem niveau 2 og 3.

Til nr. 10.

Til stk. 6

Det foreslås, at Naalakkersuisut kan dispensere fra reglerne om opgørelse af det støtteberettigede boligareal, når byggeriets udformning gør det hensigtsmæssigt eller nødvendigt. Det kan for eksempel være relevant, hvis en bolig ikke er udført med rette vinkler eller på anden måde eksperimenterer med planløsningerne.

Til nr. 11

Det foreslås, at tilbagediskonteringsrenten baseres på Grønlands Statistiks forbrugerprisindeks.

Forslaget indebærer, at låntager har mulighed for at foretage førtidig indfrielse af lånet til nutidsværdi. Det betyder, at der ved beregning af lånets værdi på indfrielsestidspunktet tages højde for inflationen i lånets resterende løbetid.

Det foreslås, at beregning af nutidsværdien baseres på Grønlands Statistiks forbrugerprisindeks. Det foreslås, at diskonteringsrenten fastsættes som Grønlands Statistiks senest opgjorte ændring i forbrugerprisindekset for en periode på 12 måneder med et tillæg på 1 procentpoint.

Anmodning om førtidig indfrielse og tilbagediskontering til nutidsværdi kan som hidtil tidligst fremsættes 5 år efter lånets udbetaling. Tilbagediskontering kan alene omfatte den resterende del af lånets rente- og afdragsfrie periode. Tilbagediskontering kan således maksimalt omfatte op til 15 år.

Det foreslås, at ændringen af § 37, således at diskonteringsrenten fastsættes på grundlag af ændring i forbrugerprisindekset, finder anvendelse på alle eksisterende offentlige lån ydet til opførelse af nye boliger i medfør af Inatsisartutlov om boligfinansiering eller tidligere lovgivning om boligfinansiering.

Efter hidtidig praksis anses offentlige lån ydet på rentefrie vilkår ikke som skattepligtige uanset den værdi, rente- og afdragsfriheden har. Efter hidtidig praksis, anses nedskrivning af hovedstolen ved tilbagediskontering til nutidsværdi ikke som skattepligtig.

Til nr. 12

Det foreslås, at pantebrev og gældsbrev udstedt til det offentlige, som led i det offentlige lån ydet i medfør af den nugældende Inatsisartutlov om boligfinansiering eller tidligere lovgivning om boligfinansiering, ikke kan gøres til genstand for omsætning, pantsætning eller kreditorforfølgning.

Såfremt et originalt pantebrev måtte bortkomme, er der ubetinget sikkerhed for, at kreditor i henhold til pantebrevet ikke er ændret og derfor forsat vil være den offentlige myndighed anført i pantebrevet.

Det er vurderingen, at denne legale ordning indebærer, at Retten i Grønland vil kunne tillade, at bortkomne pantebrev udstedt til det offentlige, umiddelbart kan udslettes på grundlag af en løs kvittering fra den offentlige myndighed, der ifølge Registreringsprotokollen er berettiget til det bortkomne pantebrev. Denne ordning vil svare til den praksis, som er godkendt af Retten i Grønland for så vidt angår udslettelse af bortkomne realkreditpantebrev og baseret på analog anvendelse af den i Danmark gældende tinglysningslov § 11, stk. 2.

Til § 2

Til stk. 1

Det foreslås, at ændringsloven træder i kraft den 1. januar 2025.

Til stk. 2

Ændringerne finder anvendelse for eksisterende lån ydet af Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen i medfør af Inatsisartutlov om boligfinansiering eller tidligere lovgivning om boligfinansiering, jf. dog stk. 4.

Hvor en bestemmelse i forslaget efter sit indhold regulerer lån ydet af kommunalbestyrelsen, finder bestemmelsen tilsvarende anvendelse for lån ydet af Naalakkersuisut. Naalakkersuisut varetager sagsbehandlingen forbundet med lån ydet af Naalakkersuisut.

Til stk. 3

Ændringerne finder anvendelse for bestående tilsagn om lån meddelt af Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen i medfør af Inatsisartutlov om boligfinansiering eller tidligere lovgivning om boligfinansiering

Hvor en bestemmelse i forslaget efter sit indhold regulerer tilsagn om lån meddelt af kommunalbestyrelsen, finder bestemmelsen tilsvarende anvendelse for tilsagn om lån meddelt af Naalakkersuisut. Naalakkersuisut varetager sagsbehandlingen forbundet med tilsagn om lån meddelt af Naalakkersuisut.

Til stk. 4

Ansøgning om førtidig indfrielse, som er indsendt til det offentlige før ændringslovens ikrafttræden, behandles på grundlag af de gældende regler herom på ansøgningstidspunktet.

Låntager kan tidligst indgive ansøgning om førtidig indfrielse af offentlige lån ydet til opførelse af nye boliger 5 år efter lånets udbetaling. Såfremt et offentligt lån f.eks. er udbetalt 1. februar 2020, kan ansøgning om førtidig indfrielse tidligst indsendes den 1. februar 2025. Låntager kan ikke ved at indsende ansøgning f.eks. den 31. december 2024 opnå ret til at få ansøgningen behandlet efter de gældende regler på ansøgningstidspunktet.

Bilag 1

Forslaget sammenholdt med gældende ret	
<i>Gældende formulering</i>	<i>Forslaget</i>
<p>§ 1. Denne inatsisartutlov finder anvendelse på lån og tilskud til opførelse, istandsættelse, udvidelse og forbedring af boliger.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Der kan ikke ydes lån eller tilskud til boliger, hvorfra der skal drives eller bliver drevet erhverv. Mindre, liberale erhverv er dog undtaget.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Der kan ikke ydes lån til boliger omfattet af anden lovgivning om offentlig støtte, tilskud eller finansiering af opførelse, istandsættelse, udvidelse eller forbedring af boliger.</p>	<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>1. § 1, stk. 2, affattes således: ” <i>Stk. 2.</i> Der kan ikke ydes lån eller tilskud til boliger, der helt eller delvist anvendes eller påtænkes anvendt til andre formål end beboelse og fast bopæl for ejer eller lejer og dennes husstand. Mindre, liberale erhverv, der udøves af ejer eller lejer og dennes husstand, er dog undtaget.”</p>
	<p>2. Efter § 11 indsættes: ” § 11 a. Ved ændring af en boligs belåning og uden, at der sker ejerskifte kan kommunalbestyrelsen meddele respekt- og rykningspåtegning om foranstående lån på maksimalt 90 % af boligens handelsværdi fratrukket summen af de offentlige lån sikret ved pant i boligen. For boliger ældre end 20 år kan foranstående lån dog maksimalt udgøre 80 % af boligens handelsværdi fratrukket summen af de offentlige lån sikret ved pant i boligen.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Kommunalbestyrelsens respekt- og rykningspåtegning er betinget af, at sideordnede og efterstående hæftelser på boligen meddeler tilsvarende rykningspåtegning.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Boligens alder regnes fra datoen for boligens oprindelige ibrugtagningstilladelse.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Boligens aktuelle handelsværdi be-</p>

	<p>regnes som gennemsnittet af 2 ejendomsvurderinger udarbejdet af professionelle ejendomsmæglere, der driver virksomhed i Grønland med formidling af køb og salg af fast ejendom til beboelse. Ejendomsvurderingerne skal udføres som kontantsalg på sædvanlige vilkår og uden forbehold, betingelser eller reservationer og med et forventet salg inden for en periode på 3-6 måneder. Ejendomsvurderingerne skal være udarbejdet senest 30 kalenderdage forud for ansøgning om respekt- og rykningspåtegning.”</p>
<p>§ 12. Kommunalbestyrelsens lån efter §§ 5-8 forfalder til betaling, når:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Renter eller 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. 2) Låntager undlader at holde boligen forsvarligt vedlige, og det konstateres, at kommunalbestyrelsens pantsikkerhed dermed forringes. 3) Låntager undlader at holde boligen forsikret mod brand- og bygningskade. 4) Låntager udlejer boligen på vilkår, der er i strid med bestemmelserne om lejefastsættelse i landstingsforordning om leje af boliger. 5) Der indrettes erhvervslokaler i boligen eller der bliver drevet erhverv fra boligen. Mindre, liberale erhverv er dog undtaget. 6) Låntager undlader at give meddelelse til långiver om ejerskifte og uden at der foreligger undskyldelige omstændigheder. 7) Låntager undlader at indbetale ejerskifteafdrag ved ejerskifte. <p><i>Stk. 2.</i> Stk. 1, nr. 4, finder tilsvarende anvendelse, hvor boligen udlejes til en juridisk person.</p>	<p>3. § 12, stk. 1, nr. 5, affattes således:</p> <p>”5) Boligen helt eller delvist anvendes til andre formål end beboelse og fast bopæl for låntager eller lejer og dennes husstand. Mindre, liberale erhverv, der udøves af låntager eller lejer og dennes husstand, er dog undtaget.”</p>

<p>§ 18. Kommunalbestyrelsens lån, jf. § 13 forfalder i øvrigt til betaling når:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Låntager undlader at holde boligen forsvareligt vedlige, og kommunalbestyrelsen konstaterer, at kommunalbestyrelsens pantsikkerhed dermed forringes. 2) Låntager undlader at holde boligen forsikret mod brand- og bygningsskade. 3) Låntager udlejer boligen på vilkår, der er i strid med reglerne om lejefastsættelse i landstingsforordning om leje af boliger. 4) Der indrettes erhvervslokaler i boligen eller bliver drevet erhverv fra boligen. Mindre, liberale erhverv er dog undtaget. 5) Boligen ikke tjener som bolig for låntager. <p><i>Stk. 2.</i> Stk. 1, nr. 3, finder tilsvarende anvendelse, hvor boligen udlejes til en juridisk person.</p>	<p>4. § 18, stk. 1, nr. 4, affattes således:</p> <p>”4) Boligen helt eller delvist anvendes til andre formål end beboelse og fast bopæl for låntager eller lejer og dennes husstand. Mindre, liberale erhverv, der udøves af boligens ejer eller lejer og dennes husstand, er dog undtaget.”</p>
<p>§ 24. Kommunalbestyrelsens lån jf. § 19 forfalder i øvrigt til betaling når:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Låntager undlader at holde boligen forsikret mod brand- og bygningsskade. 2) Boligen udlejes. 3) Boligen ikke tjener som bolig for pensionisten. 4) Der indrettes erhvervslokaler i boligen eller der bliver drevet erhverv fra boligen. Mindre, liberale erhverv er dog undtaget. 	<p>5. § 24, stk. 1, nr. 4, affattes således:</p> <p>”4) Boligen helt eller delvist anvendes til andre formål end beboelse og fast bopæl for boligens ejer eller lejer og dennes husstand. Mindre, liberale erhverv, der udøves af boligens ejer eller lejer og dennes husstand er dog undtaget.”</p>
<p>§ 27. Ansøgning om lån til opførelse af nye boliger sendes skriftligt til kommunalbestyrelsen.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Ansøgningen skal være vedlagt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Projektbeskrivelse med oplysninger om antal boliger og boligareal per bolig. 2) Overslag over de samlede opførelsesudgifter ved byggeriet. 3) Arealreservation eller arealtildeling fra kommunalbestyrelsen. 	<p>6. § 27, stk. 1, nr. 6, affattes således:</p> <p>”6) Ansøgerens cpr-nummer, CVR-nummer, bopælsattest eller anden klar identifikation.”</p>

<p>4) Dokumentation for at egenfinansiering kan tilvejebringes, jf. § 9.</p> <p>5) Dokumentation for at ansøger ikke har eksisterende lån efter reglerne i denne inatsisartutlov eller andre love, jf. § 1, stk. 3.</p> <p>6) Ansøgerens cpr-nummer, bopælsattest eller anden klar identifikation.</p> <p>7) Erklæring fra Inddrivelsesmyndigheden om ansøgers gæld til det offentlige.</p> <p>Stk. 3. På baggrund af de fremsendte ansøgninger tager kommunalbestyrelsen stilling til, om lån kan bevilges.</p>	
<p>§ 33. Lån udbetales, når opførelse, istandsættelse, forbedring eller udvidelse er færdiggjort, og mod fremvisning af bekræftet byggeregnskab og et originalt anmærkningsfrit registreret samt stemplet pantebrev samt dokumentation for brand- og bygnings-skadeforsikring. Lånet udbetales dog tidligst i det år, hvor bevillingen er optaget på et af kommunalbestyrelsen vedtaget budget.</p> <p>Stk. 2. Ved opførelse og udvidelse kræves tillige en ibrugtagningstilladelse for at få udbetalt lånet.</p>	<p>7. I § 33 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:</p> <p>” Stk. 2. Byggeregnskabet skal omfatte samtlige omkostninger forbundet med opførelse, istandsættelse, forbedring eller udvidelse. Byggeregnskabet skal være bekræftet af registreret revisor, statsautoriseret revisor eller af et grønlandsk pengeinstitut.”</p> <p>Stk. 2 bliver herefter stk. 3.</p>
	<p>8. Efter § 33 indsættes:</p> <p>” § 33 a. Kommunalbestyrelsen kan, uanset § 33, beslutte, at lån omfattet af kapitel 3-4 helt eller delvist udbetales løbende og til udligning af faktura fra entreprenør for udført arbejde og leverede materialer. § 34 finder uændret anvendelse.</p> <p>Stk. 2. Begæring om betaling af faktura skal fremsendes af låntager til kommunalbestyrelsen sammen med en underskrevet tro- og loveerklæring fra entreprenøren om, at de fakturerede arbejder og materialer er udført og leveret til byggepladsen.</p> <p>Stk. 3. Når arbejdet omfattet af lånetilsagnet er udført, skal låntager snarest muligt og</p>

	<p>inden en frist fastsat af kommunalbestyrelsen fremsende nødvendig dokumentation omfattende af § 33.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Overskrides fristen, jf. stk. 3 forfalder lånet til indfrielse straks.</p> <p><i>Stk. 5.</i> Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde forlænge fristen fastsat efter stk. 3.”</p>
<p>§ 35. Boligarealet beregnes som arealet af samtlige rum i boligen, jf. stk. 2. Depotrum, udhuse, garage, terrasse eller carport, beliggende udenfor klimaskærmen eller adskilt fra boligen, medregnes ikke, medmindre de umiddelbart kan isoleres og inddrages til beboelse.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Boligarealet beregnes således:</p> <p>1) Boligarealet for kælderetagen opgøres som længde gange bredde målt fra ydersiden af kælders ydervægge. Hvis der ikke er fuld kælder, opgøres boligarealet fra midten af de indvendige vægge, som begrænser de medregnede rum. Rum uden gulv med fuld cement eller betonbelægning medregnes ikke.</p> <p>2) Beregning af boligarealet i normaletagen foretages ved måling i den enkelte bolig fra ydersiden af ydervægge eller ydersiden af tag, jf. nr. 3, og fra midten af lejlighedsskel. Gavle i flerfamiliehuse indgår i beregningen som et halvt lejlighedsskel. Ved 1 på 2 brædebeklædning måles der fra ydersiden af underbrættet.</p> <p>3) Boligarealet for tagetagen opgøres som længde gange bredde. Længden måles som normaletage, mens bredden måles som afstanden mellem de udvendige tagflader i en højde af 1,5 meter over tagetagens gulv. Udbygninger, for eksempel kviste, måles til ydersiden af de rumbegrænsede vægge.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Boligarealet for kælderetagen og</p>	<p>9. § 35, stk. 5, affattes således:</p> <p>” <i>Stk. 5.</i> Ved opgørelse af boligareal efter stk. 2-4 foretages ikke fradrag for trapper inde i boligen. Fælles entre, trapper og repos, der er beliggende indenfor den opvarmede klimaskærm, medregnes forholdsmæssigt, dog maksimalt med 11 kvadratmeter. ”</p> <p>10. I § 35 indsættes som stk. 6:</p> <p>” <i>Stk. 6.</i> Naalakkersuisut kan godkende opgørelse af boligarealet, der fraviger stk. 2-5, når byggeriets udformning gør det hensigtsmæssigt eller nødvendigt. ”</p>

<p>tagetagen, jf. stk. 2, nr. 1 og nr. 3, medregnes kun i det omfang, der er foretaget indretning til beboelse.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Arealer uden fast gulv medregnes ikke, jf. dog stk. 5.</p> <p><i>Stk. 5.</i> Trapper i boligen medregnes i hver af de etager, som trappen betjener. Fælles entre, trapper og repos, der er beliggende indenfor den opvarmede klimaskærm medregnes forholdsmæssigt, dog maksimalt med 11 kvadratmeter.</p>	
<p>§ 37. Ved låntagers førtidige indfrielse af lån, ydet til opførelse af nye boliger, tilbagediskonteres restgælden med en rente på 3 % med tillæg af Nationalbankens diskonto på dagen for indgivelse af ansøgning. Restgælden tilbagediskonteres fra tidspunktet for låntagers skriftlige anmodning om indfrielse og for lånets resterende rente- og afdragsfrie periode, dog tidligst 5 år efter lånets udbetaling.</p>	<p>11. § 37 affattes således:</p> <p>” § 37. Ved låntagers førtidige indfrielse af lån, ydet til opførelse af nye boliger, tilbagediskonteres restgælden med en rente svarende til den af Grønlands Statistik på ansøgningstidspunktet senest opgjorte ændring i forbrugerprisindekset pr. løbende 12 måneder med et tillæg på 1 procentpoint. Restgælden tilbagediskonteres fra tidspunktet for låntagers skriftlige ansøgning om indfrielse og for lånets resterende rente- og afdragsfrie periode, dog tidligst 5 år efter lånets udbetaling.”</p>
	<p>12. Efter § 37 indsættes i kapitel 6:</p> <p>” § 37 a. Pantebreve og gældsbreve til Grønlands Selvstyre og de grønlandske kommuner udstedt i henhold til denne inatsisartutlov eller tidligere lovgivning om boligfinansiering kan ikke gøres til genstand for omsætning, pantsætning eller kreditorfølgning.”</p>
	<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>Inatsisartutloven træder i kraft den 1. januar 2025.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Inatsisartutloven omfatter bestående lån ydet af Naalakkersuisut og kommunalbe-</p>

	<p>styrelsen i medfør af Inatsisartutlov om boligfinansiering eller tidligere lovgivning om boligfinansiering, jf. dog stk. 4.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Inatsisartutloven omfatter bestående lånetilsagn meddelt af Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen i medfør af Inatsisartutlov om boligfinansiering eller tidligere lovgivning om boligfinansiering før den 1. januar 2025.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Ansøgning om førtidig indfrielse af lån indsendt før ændringslovens ikrafttræden, dog tidligst 5 år efter lånets udbetaling, behandles og afgøres på grundlag af den hidtil gældende § 37.</p>
--	---

Bilag 2**Høringsnotat**

1. Forslag til Inatsisartutlov om ændring af Inatsisartutlov om boligfinansiering blev offentliggjort på høringsportalen på dansk: [Høring af forslag til: Inatsisartutlov om ændring af Inatsisartutlov om boligfinansiering \(Rykningspåtegning, byggeregnskab, omsætningsforbud, førtidig indfrielse mv.](#) og på grønlandsk den 12. august 2024, med høringsfrist den 9. september 2024, kl. 12.00.

Forslaget blev sendt i offentlig høring via mail den 12. august 2024, med høringsfrist den 9. september 2024 og fremsendt til:

Forsendelsesliste:

Formandens Departement (govsec@nanoq.gl)

Departement for Finanser og Ligestilling (oed@nanoq.gl)

Departement for Udenrigsanliggender, Erhverv og Handel (nap@nanoq.gl)

Departementet for Fiskeri og Fangst (apn@nanoq.gl)

Departementet for Sociale Anliggender, Arbejdsmarked og Indenrigsanliggender (isn@nanoq.gl)

Departementet for Uddannelse, Kultur, Idræt og Kirke (ikin@nanoq.gl)

Departementet for Råstoffer og Justitsområdet (asn@nanoq.gl)

Departementet for Landbrug, Selvforsyning, Energi og Miljø (pan@nanoq.gl)

Departementet for Børn, Unge og Familier (iian@nanoq.gl)

Departementet for Sundhed (pn@nanoq.gl)

Kommune Kujalleq (kommune@kujalleq.gl)

Kommuneqarfik Sermersooq (kommuneqarfik@sermersooq.gl)

Qeqqata Kommunia (qeqqata@qeqqata.gl)

Kommune Qeqertalik (qeqertalik@qeqertalik.gl)

Avannaata Kommunia (avannaata@avannaata.gl)

Rigsombudsmanden i Grønland (ro@gl.stm.dk)

Boligklagenævnet – Forbruger og konkurrencestyrelsen (aua@nanoq.gl)

Nukissiorfiit (kundeservice@nukissiorfiit.gl)

Nusuka (nusuka2004@gmail.com)

Grønlands Politi (gri-politi@politi.dk og gri-lesek@politi.dk)

SIK (sik@sik.gl)

Formanden for PK (formanden@pk.gl)

Mittarfeqarfiit / Greenland Airports Regional A/S (mit@mit.gl)

Asiaq (asiaq@asiaq.gl)

AK (aknuuk@ak.gl)

IMAK (imak@imak.gl)

NPK (info@npk.gl)

ASG (asg@asg.gl)

KANUNUPE (kanunupe@gmail.com)

2. Ved høringsfristens udløb har følgende meddelt ikke at have bemærkninger til forslaget: Departementet for Uddannelse, Kultur, Idræt og Kirke, Departementet for Børn og Unge, og Departementet for Fiskeri og Fangst.

Ved høringsfristens udløb er der modtaget bemærkninger fra Kommuneqarfik Sermersooq, Kommune Qeqertalik, SIK, Departementet for Erhverv, Handel, Råstoffer, Justitsområdet og Ligestilling, og Grønlandsbanken A/S.

De modtagne hørings svar behandles i det følgende. Departementet for Boliger og Infrastrukturs bemærkninger til de enkelte hørings svar anføres med kursiv.

Kommuneqarfik Sermersooq

Forvaltningen gør opmærksom på, at en definition af boligformål og lejer er nødvendig i §1, da flere lejligheder benyttes til korttidsudlejning, herunder hotellejligheder. Bygningsreglementet giver ikke mulighed for at differentiere imellem disse anvendelser, hvorfor en ibrugtagningstilladelse til boligformål også kan anvendes til de nævnte udlejningsformer. Forslaget indeholder derfor ikke umiddelbare muligheder for at håndhævelse, om en tilladt bolig udlejes på kort eller lang basis.

Svar:

Det er anført og præciseret i bemærkningerne til § 1, stk. 2, at:

”Det er præciseret i forslag til § 1, stk. 2, at boliger med offentlige lån alene kan anvendes til beboelse og som fast bopæl for ejer og denne husstand og en eventuel lejer og denne husstand. Det indebærer, at ejer eller en lejer alene må benytte boligen til beboelse og samtidig skal være tilmeldt folkeregisteret med fast bopæl i boligen. Udleje af et værelse til en fysisk lejer til beboelse og fast bopæl for lejer kan ske indenfor rammerne af forslaget.

Benyttelse af boligen til andre formål end som fast bopæl for ejer og dennes husstand eller en lejer og dennes husstand, f.eks. som bed and breakfast, korttidsudleje gennem airbnb, gæstehjem, gæsteværelser, motel, cabin, hotel eller lignende, falder ikke ind under beboelse og fast bopæl for ejer og dennes husstand eller en lejer og dennes husstand. Tilsvarende falder udlejning af et værelse til for eksempel en virksomhed til indkvartering af ansatte, gæster eller rejsende ikke ind under beboelse og fast bopæl for lejer og dennes husstand. Sådant benyttelse har tillige karakter af erhvervsmæssig virksomhed og anses ikke som mindre, liberale erhverv.”

Kommune Qeqertalik

I lovforslaget er der indarbejdet respekt- og rykningspåtegning og der skal man have gennemsnit af 2 ejendomsvurderinger, som skal udarbejdet senest 14 kalenderdage forud for ansøgning om respekt- og rykningspåtegning. Kommune Qeqertalik støtter at offentlige lån vil være sikret ved pant i ejendommen, hvor pantet ikke overstiger den aktuelle husets værdi, dog 14 kalenderdage kan være svært for låntagerne til at overholde, især i de yderdistrikter hvor der ikke er noget professionelle ejendomsmæglere, dermed kan låntagere have det svært ved at få 2 handelsværdi vurderinger indenfor de 14 kalenderdage, samtidigt med at ansøge om respekt- og rykningspåtegning.

I lovforslaget er der indarbejdet mulighed for løbende udbetaling af lån til istandsættelse, Kommune Qeqertalik kender til problemstilling om mindre håndværkere med en begrænset likviditet har stoppet med at give tilbud til boligfinansieringsopgaver, men forslået ændring vil medføre en meget forøget administrativt arbejde i kommunerne, hvor udbetalingsprocessen kan ende med at blive 5 gange så meget i opgaver, før var det kun en udbetaling, hvor låntager fremviser dokumenter til udbetaling, hvor lovforslaget indebærer at der foretages ca. 3 udbetalinger og efterfølgende muligvis forfølgning af låntagere til at levere de §33 dokumenter. Kommune Qeqertalik har erfaringer med låntagere har ikke motivation til at levere dokumenter efter ”byggeriet er færdigt”. Kommune Qeqertalik finder det uhensigtsmæssigt at udbetale lån løbende, før der er sikret pant i ejendommen. En sådan praksis kan øge risikoen for økonomiske tab, både for kommunen og for låntagerne, hvis pantet ikke kan indfries.

Lovforslaget indarbejdet ændring til tilbagediskontering, som svarer til den Grønlands Statistik med tillæg på 1 procentpoint. Denne ændring er forringelse af borgernes interesse, men kommer med forbedring til kommunerne i form af mere standardiseret kurs til beregninger, som kun skal ændres hver ca. 6 måneder. Kommune Qeqertalik vil anbefalede, at der tydeliggøres 12 måneders forbrugerprisindeks på Grønlands Statistik hjemmesiden tilsvarende som Danmarksnationalbanken.

Lovforslaget indarbejdet en ændring til hvem der kan underskrive byggeregnskabet ved præciseringen, er der forringelse for låntagere, som tidligere har kunne anvende udførende håndværker. Lovforslaget udelukker også eventuelle bygherrerådgiver der har ellers normalt større overblik over byggeriet. Præciseringen kan også have forvirring for borger, som ikke kender til nogen revisorer, samt yderligere til pensionister, som ikke involverer pengeinstitutter under byggeriet. Kommune Qeqertalik vil også nævne at pengeinstitutter udenfor Grønland burde også kunne bekræfte, da der kan være borger som er flyttet fra andre lande, som stadig benytter deres egne pengeinstitut til lån og lign. især til nye opførelse eller istandsættelse, forbedringer og udvidelse af eksisterende boliger. Kommune Qeqertalik anbefaler også der publiceres en liste af registreret revisor, statsautoriseret revisor eller grønlandsk pengeinstitut, som låntagerne kan henvendes til, så kommunerne ikke kommer med henvisninger.

Svar:

Vurdering af ejendomsmægler, Forslagets § 11 a, stk. 4

Respekt- og rykningspåtegning vil typisk være relevant som led i en omprioritering af den pantsatte ejendom. Indfrielse af eksisterende lån eller optagelse af nye lån vil helt overvejende ske gennem pengeinstitut og realkreditforening. Bestemmelsen i forslagets § 11 a vil finde anvendelse, hvor pengeinstitutter og realkreditinstitutter foretager udlån med pant i fast ejendom. Det er vurderingen, at de ejendomsmæglere, der driver virksomhed i Grønland, påtager sig at foretage vurdering af fast ejendom på de bosteder, hvor pengeinstitutter og realkreditinstitutter foretager udlån med pant i fast ejendom.

Det har næppe nogen afgørende betydning for validiteten af en vurdering, om denne er foretaget 14 dage eller 30 dage forud for ansøgning om ryknings- eller respektpåtegning. På denne baggrund er fristen i forslagets § 11 a, stk. 4, ændret fra 14 kalenderdage til 30 kalenderdage.

Løbende udbetaling af lån, forslagets § 33 a

Forslag til § 33 a er udformet som en bemyndigelse til kommunerne. Kommunerne er ikke forpligtet til at foretage løbende udbetaling. Det er kommunerne, der vurderer, om de ønsker at påtage sig det administrative arbejde forbundet med løbende udbetaling.

Kommunerne kan for eksempel beslutte, at der alene foretages 1 aconto-udbetaling i byggeforløbet, og således at betaling af en slutafregning betinges af, at låntager fremsender sædvanlig dokumentation efter § 33 i Inatsisartutlov om boligfinansiering. A-contobetalingen kan for eksempel gå til betaling af leverede materialer.

12 måneders forbrugerprisindeks, forslagets § 37

Grønlands Statistik beregner hver den 1. januar og 1. juli ændringer i forbrugerprisindekset for den seneste 12 måneders periode. Ændringerne offentliggøres på Grønlands Statistiks hjemmeside.

Bekræftelse af byggeregnskab, forslagets § 33, stk. 2

Det er vurderingen, at byggeregnskabet skal bekræftes af en uafhængig person eller institution, som har regnskabsforståelse og økonomisk indsigt. De grønlandske pengeinstitutter er tilgængelige på internettet og pr. mail. Revisorer med kontorer i eller uden for Grønland vil med ganske få undtagelser kunne kontaktes på internettet og pr. mail. Det er vurderingen, at det ikke er forbundet med særlige vanskeligheder at lave aftale om opstilling eller bekræftelse af et byggeregnskab.

Det er vurderingen, at offentlige myndigheder ikke skal offentliggøre liste over, hvem der kan bekræfte et byggeregnskab. Det er låntagers opgave at vælge en registreret revisor, en statsautoriseret revisor eller et grønlandsk pengeinstitut til at bekræfte byggeregnskabet.

SIK

§ 1, stk. 2. Mindre liberale erhverv, der udøves af ejer eller lejer og dennes husstand, er dog undtaget. SIK har følgende bemærkninger til dette.

Mindre liberale erhverv, et mindre revisionskontor eller reklamebureau, et privat dagpleje eller en fodklinik. SIK foreslå andre mindre liberale erhverv, kan kunne indsættes, hvor der direkte ikke er kundekontakt.

§ 35, stk. 5. Ved opgørelse af boligareal, at der skal være fradrag for trapper inde boligen.

SIK er enig i at fælles trapper og repos, medregnes forholdsmæssigt, dog maksimalt med 11 kvadratmeter.

§ 37. at denne indsættes i lovforslaget. Pantebreve og gældsbreve til Grønlands Selvstyre og de Grønlandske kommuner udstedt i henhold til denne Inatsisartutlov eller tidligere lovgivning om boligfinansiering kan ikke gøres til genstand for omsætning, pantsætning eller kreditorforfølgning.

Da SIK er velvidende om at, Retten i Grønland vil kunne tillade at bortkomne pantebreve, udstedt til Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen, umiddelbart kan udslettes, da dette vil lette administrationen forbundet med bortkomne pantebreve.

SIK tilslutter sig høringen om ændring i Inatsisartutlov om boligfinansiering med dens bemærkninger.

Svar

Adgangen til at drive mindre, liberale erhverv fra en bolig med offentlige lån eller tilskud er en undtagelse fra hovedreglen om, at boligen skal anvendes til beboelse. Bestemmelsen skal fortolkes indskrænkende. Der er i bemærkningerne åbnet for en vis kundekontakt ved privat dagpleje og fodklinik. Der er ikke foretaget ændringer i forslaget.

Forslagets § 35, stk. 5, er alene en præcisering og indebærer ikke ændring af den nugældende retstilstand. Det er vurderingen, at der forsat ikke skal ske fradrag i boligarealet for trapper inde i boligen. I modsat fald vil det reelt indebære en forhøjelse af det boligareal, der kan danne grundlag for beregning af lån og tilskud.

Departementet for Erhverv, Handel, Råstoffer, Justitsområdet og Ligestilling

Forslaget indeholder i § 1, nr. 1, 3, 4 og 5 reguleringer med hensigt at boligen ikke må anvendes til andre formål end beboelse for låntager, eller lejer, og dennes husstand. Men at mindre liberale erhverv, der udøves af låntager eller lejer, eller dennes husstand dog er undtaget.

Det fremgår af bemærkningerne at i henhold til gældende regler, kan en bolig med lån ydet i medfør af inatsisartutlovene ikke benyttes til erhvervsmæssig anvendelse, bortset fra mindre liberale erhverv. Anvendes en bolig med offentlige lån til erhvervsmæssig anvendelse, forfalder lånet til inddrivelse.

Flere steder i bemærkningerne til de enkelte bestemmelser fremgår følgende afsnit:

”Benyttelse af boligen til andre formål end boligforsyning, f.eks. som bed and breakfast, airbnb, gæstehjem, gæsteværelser, motel, cabin, hotel eller lignende, falder ikke ind under beboelse. Tilsvarende falder udlejning af et værelse til for eksempel en virksomhed til indkvartering af ansatte, gæster eller rejsende ikke ind under beboelse. Sådant benyttelse har karakter af erhvervsmæssig virksomhed og anses ikke som mindre liberale erhverv.”

I henhold til de gældende regler forfalder lån til betaling når: ”...der indrettes erhvervslokaler i boligen eller der bliver drevet erhverv fra boligen. Mindre liberale erhverv er dog undtaget.” Efter en almindelig sproglig forståelse er dette når boligen ændrer formål fra at primært være til beboelse. Det er svært at se at det skulle være tilfælde hvis boligen fortsat primært er til beboelse, også selv om boligen, eller en del af denne benyttes af nogen andre end den der ejer boligen.

At forslaget også skal omfatte bestående låneaftaler, jf. forslagens § 2, vil være at lovgive med tilbagevirkende kraft. Parterne i en aftale skal i al almindelighed kunne lægge aftalerne til grund, hvilket taler imod, at der skal kunne sættes yderligere vilkår i kraft i eftertid.

Airbnb er ikke term for en type erhvervsaktivitet. Det er en portal, som bruges til udleje af værelser, hytter, huse, lejligheder m.m. Portalen kan også bruges til at leje ud egen bolig, mens man selv er på ferie, eller til lejlighedsvis udleje af et enkelt værelse i en lejlighed, man selv bor i. En del, der gør dette, gør det også i perioder, de selv er i boligen.

Da lovens ordlyd i § 1, nr. 1, 3 og 4, også omtaler ”lejer”, indikerer dette, at boligen også – i hvert fald i et omfang – må lejes ud. På baggrund af det foreslåede fremstår det som ret uklart, hvad rammerne er for, hvad der anses som lovligt udleje.

Svar:

Efter gældende regler kan en bolig med lån ydet i medfør af Inatsisartutlov om boligfinansiering ikke benyttes til erhvervsmæssig anvendelse, bortset fra mindre, liberale erhverv. Anvendes en bolig med offentlige lån til erhvervsmæssig anvendelse, forfalder lånet til indfrielse.

Der henvises til § 1, jf. § 12, § 18, og § 24 i den gældende Inatsisartutlov om boligfinansiering.

Forslag til § 1, stk. 2, præciserer, at en bolig med lån ydet i medfør af Inatsisartutlov om boligfinansiering alene kan benyttes til beboelse og fast bopæl for ejer og dennes husstand eller en eventuel lejer og dennes husstand.

Det er præciseret i forslag til § 1, stk. 2, at boliger med offentlige lån alene kan anvendes til beboelse og fast bopæl for ejer og denne husstand og en eventuel lejer og denne husstand. Det indebærer, at ejer eller en lejer alene må benytte boligen til beboelse og samtidig skal være tilmeldt folkeregisteret med fast bopæl i boligen. Der er samtidig foretaget præciserende konsekvensrettelser i forslag til § 12, stk. 1, nr. 5, § 18, stk. 1, nr. 4, og § 24, stk. 1, nr. 4.

De foreslåede ændringer træder i kraft med virkning fra den 1. december 2024. Forslagene vil omfatte bestående lånetilsagn og bestående lån ydet af det offentlige. Det er vurderingen, at der er tale om en præcisering og en vis opstramning af de gældende regler og til sikring af, at boliger med offentlige lån i alt væsentligt indgår i og anvendes til boligforsyningen i Grønland. Det er vurderingen, at ændringerne kan ske inden for lovgivningsmagtens almindelige adgang til erstatningsfri regulering.

Grønlandsbanken A/S.

Der er fem hovedpunkter i lovforslaget.

Det første hovedpunkt er en præcisering af, at lån ydet i medfør af lov om boligfinansiering alene kan blive benyttet til beboelse for ejeren og dennes husstand eller en eventuel lejer. Der kan herudover blive udøvet mindre, liberale erhverv. GrønlandsBANKEN finder forslaget korrekt og fornuftigt, da offentlig boligfinansiering ikke skal ske med andet formål end boligforsyning af modtageren af den offentlige støtte.

Det andet hovedpunkt er indførelse af en maksimal belåningsgrænse for boligejers nye lån. Forslaget har til hensigt at sikre, at der fortsat er pantsikkerhed for det offentliges lån i ejendommen ved meddelelse af respektpåtegning i forbindelse med omlægning af foranstående lån eller omprioritering i en ejendom, herunder belåning af friværdi. GrønlandsBANKEN finder det fornuftigt, at Selvstyret vil beskytte sin pantsikkerhed af de ydede lån. Banken skal bemærke, at belåningsgrænsen med forslaget ændrer sig fra at tage udgangspunkt i købsprisen til at tage udgangspunkt i handelsværdien. Købskursen er lettere at fastslå i form af dokumenter. En handelsværdi kan variere i takt med ejendomsmarkedets naturlige udsving (for eksempel på grund af konjunkturer, renteutvikling og almindelig udbud/efterspørgsel).

Det er bankens forslag, at Naalakkersuisut gør sig overvejelser om, hvordan udmålingen af handelsværdi skal gribes an i praksis, men har ikke nogen indvendinger imod forslaget.

Det tredje hovedpunkt er, at der fremadrettet bliver indført en bestemmelse, der giver kommunalbestyrelsen bemyndigelse til at foretage løbende udbetalinger af lån til istandsættelse, forbedring eller udvidelse af eksisterende boliger. Den løbende udbetaling kan alene ske efter regning sådan entreprenøren kun bliver afregnet for faktisk udført arbejde og leverede materialer.

GrønlandsBANKEN finder det naturligt, at det offentlige vil have kontrol med de bevilligede lån. Det er bankens forslag, at Naalakkersuisut beskriver hvordan udbetalingerne skal styres i praksis da den foreslåede konstruktion minder om udbetaling under en byggekredit. Det vil erfaringsvist kræve en vis håndtering fra kommunernes side som skal være på plads før lånet bliver udbetalt.

Det fjerde hovedpunkt vedrører førtidig indfrielse af de offentlige lån. Forslaget er båret af en bekymring for, at værdien af de offentlige lån bliver udhulet som følge af forskellen mellem den gældende diskonteringsrente og den faktiske inflation. Fremadrettet er det foreslået, at renten ved tilbagediskontering bliver ændret til en rente, der svarer til den af Grønlands Statistik opgjorte forbrugerprisindeks med et tillæg på 1 procentpoint. På side 9 i bemærkningerne er der medtaget et udemærket regneeksempel, der viser konsekvensen af forslaget. Efter gældende regler er tilbagediskonteringsrenten i dag i alt 6,6 %, hvilket ved et lån på 500.000 kr., tilbagediskonteret over 10 år, giver et beregnet indfrielsesbeløb på kr. 263.874, 80. Med lovforslaget vil tilbagediskonteringsrenten blive 3,2 %, hvilket med samme forudsætninger, giver et beregnet indfrielsesbeløb på 364.899, 30 kr. Forskellen bliver cirka 100.000 kr. højere.

GrønlandsBANKEN skal indvende at dette formentlig vil betyde en kraftig reduktion i førtidig indfrielse af offentlige lån. De fleste boligejere, der benytter sig af førtidig indfrielse, indfrier ved hjælp af lån i banken. Den samlede udgift for boligejeren skal derfor tillægges renteudgiften til banklånet. Med det nuværende renteniveau er det bankens vurdering, at det for indeværende ikke vil kunne betale sig for boligejeren at indfri det offentlige lån før tid.

GrønlandsBANKEN vil derudover også påpege, at forbrugerprisindekset ikke afspejler den aktuelle (her og nu) inflation. Der er tale om et prisindeks, der er mindst 1 år forsinket og derfor hverken afspejler den aktuelle inflation eller renteniveau. Dette vil også betyde, at et markant rentefald ikke vil blive indregnet før efter 1-2 år.

Det femte hovedpunkt angår at offentlige pantebrevne ikke kan gøres til genstand for omsætning, pantsætning eller kreditorforfølgning. Dette vil fjerne muligheden for at kapitalisere pantebrevne ved et salg fremadrettet. Imidlertid har det næppe på noget tidspunkt været en overvejelse. Derudover vil forslaget gøre mortificeringen af pantebrevne væsentligt lettere og meget hurtigere, hvilket banken skal bifalde.

Konklusion:

Lovforslaget fremstår fornuftigt, men forslaget kræver, at Naalakkersuisut har forberedt den administrative implementering af forslaget.

Banken finder derimod forslaget om førtidig indfrielse af pantebrevene uheldigt og forudser, at der ikke vil blive førtidig indfriet fremadrettet i nævneværdig grad.

Svar:

Belåningsgrænse, forslagens § 11 a

Belåning i forbindelse med ejerskifte er reguleret i § 11 i Inatsisartutlov om boligfinansiering. Ved belåning og de offentlige långiveres respektpåtegninger kan den aktuelle købspris finde anvendelse.

Forslag til § 11 a regulerer ændring i belåning, som ikke sker som led i ejerskifte. Forslaget regulerer den situation, at den eksisterende ejer ønsker at foretage ændringer i ejendommens belåning. Der er derfor ikke nogen aktuel købspris, der kan finde anvendelse. For at vurdere det offentliges prioritetsstilling er det derfor nødvendigt at få foretaget en vurdering af ejendommens handelsværdi på tidspunktet for den ønskede omlæg af ejendommens belåning.

Det er præciseret i forslagens § 11 a, at bestemmelsen finder anvendelse på omlægning af lån uden, at der sker ejerskifte.

Løbende udbetaling af lån, forslagens § 33 a

Forslag til § 33 a er udformet som en bemyndigelse til kommunerne. Kommunerne er ikke forpligtet til at foretage løbende udbetaling. Det er kommunerne, der vurderer, om de ønsker at påtage sig det administrative arbejde forbundet med løbende udbetaling.

Kommunerne kan for eksempel beslutte, at der alene foretages 1 aconto-udbetaling i byggeforløbet og således, at betaling af en slutafregning betinges af, at låntager fremsender sædvanlig dokumentation efter § 33 i Inatsisartutlov om boligfinansiering. A-contobetalingen kan for eksempel gå til betaling af leverede materialer.

Førtidig indfrielse, forslagens § 37

Det er vurderingen, at det nuværende grundlag for tilbagediskontering er for favorabelt for låntagerne. Det forhold, at indfrielse efter det oplyste ofte sker med banklån, understreger dette.

Forbrugerprisindekset afspejler ikke en her og nu inflation. Det er imidlertid vurderingen, at forbrugerprisindekset er et mere hensigtsmæssigt grundlag end Nationalbankens diskonto.

Der er lagt vægt på at anvende et diskonteringsgrundlag, der beregnes løbende og er offentligt tilgængeligt.

Omsætningsforbud, forslagens § 37a

Der er vurderingen, at det offentlige udlån i medfør af Inatsisartutlov om boligfinansiering og hertil hørende pantebreve ikke kan eller skal gøres til genstand for omsætning, belåning eller kreditorforfølgning. Bestemmelsen formaliserer dette og indebærer, at pantebreve udstedt til det offentlige ikke kan sælges, belånes eller gøres til genstand for kreditorforfølgning.