

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 boligstøttelån 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 § 28 i den gældende Inatsisartutlov om boligstøttelån.

Det foreslås, at det præciseres, at en bolig med lån ydet i medfør af Inatsisartutlov om boligstøttelån 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 ændringsforslagene er det nærmere beskrevet, hvad der anses som mindre, liberalt erhverv, og hvad der ikke anses som mindre, liberalt erhverv.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Forslaget forventes ikke at have væsentlige økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

I gældende ret er det tilladt at drive mindre, liberale erhverv fra en bolig, så længe boligen bruges primært til beboelse og fast bopæl. Generelt må erhvervsdelen for mindre, liberale erhverv i en bolig kun udgøre en lille del af boligen. Som eksempler på andre mindre, liberale erhverv kan nævnes et mindre revisionskontor eller reklamebureau, hvor kundekontakten primært foregår ud af huset, en privat dagpleje eller en fodklinik.

Bed and breakfast, gæstehjem eller gæsteværelser, hotel, vandrehjem, korttidsleje gennem airbnb eller lignende falder ikke ind under beboelse og fast bopæl.

Forslaget vil medføre, at erhvervsvirksomhed, bortset fra mindre, liberale erhverv, der drives i en bolig med boligstøttelån, skal ophøre eller henlægges til et andet sted end boligen, eller boligstøttelånet skal tilbagebetales til det offentlige.

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 økonomiske eller administrative konsekvenser for borgerne.

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 16.08.2024 – 13.09.2024 været i offentlig høring på Naalakkersuisuts høringsportal og er desuden blevet sendt direkte til en række høringsparter som angivet i Bilag 2.

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

Bemærkninger til forslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Der præciseres, at boliger med boligstøttelån 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 § 28, stk. 1, nr. 5, at boliger med boligstøttelån 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 kan f.eks. ikke drives erhverv fra en bolig med boligstøttelån. Med erhverv menes, at boligen bruges til erhvervsvirksomhed, uanset om virksomheden drives med overskud eller underskud. I tilfælde 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. Naalakkersuisut 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, korttidsudlejning gennem airbnb, gæstehjem, gæsteværelser, vandrehjem, 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 f.eks. 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.

Til § 2

Til stk. 1

Det foreslås, at ændringsloven træder i kraft den 1. januar 2025. Naalakkersuisut har ikke kendskab til tidligere sager om erhvervsmæssig anvendelse af BSU-huse. Det er vurderingen, at der ikke er anledning til en overgangsordning.

Til stk. 2

Ændringerne finder anvendelse for eksisterende lån ydet i medfør af Inatsisartutlov om boligstøttelån eller tidligere lovgivning om boligstøttelån.

Ændringen omfatter lån ydet i medfør af

- Inatsisartutlov nr. 40 af 28. november 2019 om boligstøttelån,
- Landstingsforordning nr. 1 af 9. april 1992 om støtte til boligbyggeri med senere ændring,
- Landstingsforordning nr. 10 af 22. december 1986 om støtte til boligbyggeri i Grønland.

Til stk. 3

Ændringerne finder anvendelse for bestående tilsagn om lån meddelt i medfør af Inatsisartutlov om boligstøttelån eller tidligere lovgivning om boligstøtte.

Ændringen omfatter tilsagn ydet i medfør af

- Inatsisartutlov nr. 40 af 28. november 2019 om boligstøttelån,
- Landstingsforordning nr. 1 af 9. april 1992 om støtte til boligbyggeri med senere ændring,
- Landstingsforordning nr. 10 af 22. december 1986 om støtte til boligbyggeri i Grønland.

I praksis vil bestående lånetilsagn være meddelt i Inatsisartutlov nr. 40 af 28. november 2019 om boligstøttelån. Det er vurderingen, at lånetilsagn i medfør af tidligere lovgivning om boligstøtte må anses bortfaldet. Men med formuleringen sikres, at alle bestående lånetilsagn omfattes af ændringsforslaget.

Bilag 1

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov	
<i>Gældende formulering</i>	<i>Lovforslaget</i>
	§ 1
	I Inatsisartutlov nr. 40 af 28. november 2019 om boligstøttelån foretages følgende ændringer:
§ 28 , stk. 1, nr. 5. 5) Der indrettes erhvervslokaler i boligen eller der bliver drevet erhverv fra boligen. Mindre liberale erhverv er dog undtaget.	1. § 28 stk. 1, nr. 5, affattes således: ” § 28. 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.”
	§ 2
	Inatsisartutloven træder i kraft den 1. januar 2025. <i>Stk. 2.</i> Inatsisartutloven omfatter bestående lån ydet i medfør af Inatsisartutlov om boligstøttelån eller tidligere lovgivning om boligstøttelån. <i>Stk. 3.</i> Inatsisartutloven omfatter bestående lånetilsagn meddelt i medfør af Inatsisartutlov om boligstøttelån eller tidligere lovgivning om boligstøttelån før den 1. januar 2025.

Høringsnotat**Bilag 2**

1. Forslag til Inatsisartutlov om ændring af Inatsisartutlov om boligstøttelån blev offentliggjort på høringsportalen på dansk: [Høring af forslag til: Inatsisartutlov om ændring af Inatsisartutlov om boligstøttelån \(Præcisering af anvendelse\)](#) og på grønlandsk: Uunga siunnersuut: Tapersiissutitalimmik inissialiortiternernut taarsigassarsititsineq pillugu Inatsisartut inatsisaasa allanngortinnissaa pillugu Inatsisartut inatsisaat (Atuisarnerup erseqqissaaffigineqarnera) den 16.08.2024, med høringsfrist den 13.09.2024, kl. 12:00.

Forslaget blev sendt i offentlig høring via mail den 16.08.2024, med høringsfrist den 13.09.2024 og fremsendt til:

Forsendelsesliste:

Formandens Departement (govsec@nanoq.gl)

Departementet for Finanser og Skatter (oed@nanoq.gl)

Departementet for Erhverv, Handel, Råstoffer, Justitsområdet og Ligestilling (isiin@nanoq.gl & asn@nanoq.gl)

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

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

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

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

Departementet for Børn og Unge (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 Erhverv (ga@ga.gl)

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

SIK (sik@sik.gl)

Formanden for PK (formanden@pk.gl)

Mittarfeqarfiit (mit@mit.gl)

Asiaq (asiaq@asiaq.gl)

AK (aknuuk@ak.gl)

IMAK (imak@imak.gl)

NPK (info@npk.gl)

ASG (asg@asg.gl)

2. Ved høringsfristens udløb har følgende meddelt ikke at have bemærkninger til forslaget: Departementet for Sundhed, Grønlands Erhverv, og Rigspolitiet.

Ved høringsfristens udløb er der modtaget bemærkninger fra SIK, Departementet for Erhverv og Nunatsinni Perorsaasut Kattuffiat (NPK).

De modtagne høringssvar behandles i det følgende. Naalakkersuisuts bemærkninger til de enkelte høringssvar anføres med kursiv.

SIK

SIK har følgende bemærkninger til udkast om ændring om Inatsisartutlov om boligstøttelov. § 28, stk. 1, nr. 5; Mindre liberale erhverv, der udøves af låntager eller lejer og dennes husstand, er dog undtaget.

SIK foreslå andre mindre liberale erhverv, kan kunne indsættes, hvor der direkte ikke er kundekontakt.

SIK er velvidende om at, mange i bygder og yderdistrikter, hvor indtægtsgrundlaget kun er baseret på at låntagere er på SIK overenskomster, at disse stadig skal have mulighed for at kunne optage boligstøttelån ifølge loven.

Samt at behov for lån i forbindelse renovering af boligstøtte huse stadig skal være gældende i bygder og yderdistrikter.

SIK tilslutter sig høringen om ændring af Inatsisartutlov om boligstøttelån gældende fra den 1. januar 2025 med dens bemærkninger.

Svar

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

Forslaget indebærer ikke i øvrigt ændringer i Inatsisartutlov om boligstøttelån og adgangen til ejerskifte, omlægning og eftergivelse af boligstøttelån. Lån og tilskud til istandsættelse, forbedring og udvidelse af boligstøttehuse er reguleret i Inatsisartutlov om boligfinansiering.

Departementet for Erhverv, Handel, Råstoffer, Justitsområdet og Ligestilling

Forslaget indeholder i § 1, nr. 1, en regulering med den 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 inatsisartutloven 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, vandrehjem, airbnb, 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 rejssende 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 tilfældet, 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.

Air bnb 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 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 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 boligstøttelån ikke benyttes til erhvervmæssig anvendelse, bortset fra mindre, liberale erhverv. Anvendes en bolig med boligstøttelån til erhvervmæssig anvendelse, forfalder lånet til indfrielse.

Forslag til § 28, stk. 1, nr. 5, præciserer, at en bolig med boligstøttelån 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 § 28, stk. 1, nr. 5, at boliger med boligstøtte 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.

Den foreslåede ændring træder i kraft med virkning fra den 1. januar 2025. Forslaget vil omfatte bestående lånetilsagn og boligstøttelån. 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 boligstøttelån 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.

Nunatsinni Perorsaasut Kattuffiat (NPK)

NPK er enig i forslaget om, at § 28, stk. 1, nr. 5, anvendelse til beboelse, indeholder præcisering af en bolig, med lån ydet i medfør af Inatsisartutlov om boligstøttelån, alene benyttes til beboelse for ejeren og dennes husstand eller en eventuel lejer.

Svar:

NPK's støtte til forslaget er noteret.