

Bemærkninger til aktivitetsområde 70 - 72 Departementet for Boliger og Infrastruktur

Følgende bemærkninger til tekstanmærkning søges optaget:

”Nr. 4.

Med åbning af internationale lufthavne i Nuuk og Ilulissat er der skabt forøget international interesse for Grønland. Den givne geopolitiske situation har forstærket interessen for og bevågenheden omkring Grønland.

Det grønlandske marked for fast ejendom og herunder fast ejendom, der anvendes til beboelse, er et lille marked og prisdannelse og udbud er baseret på de eksisterende finansieringsmuligheder, økonomiens størrelse samt indkomstniveauet i Grønland.

Udefrakommende erhvervelse af fast ejendom, der er finansieret uden om de sædvanlige grønlandske finansieringskilder indeholder en betydelig risiko for kunne forrykke de eksisterende balancer på markedet for fast ejendom og skabe en prisdannelse og et udbud, som ikke modsvarer den herboende befolknings muligheder for at eje eller leje fast ejendom. Forslaget har til formål at skabe grundlag for regulering og kontrol med erhvervelse af fast ejendom i Grønland og erhvervelse af brugsret til et areal i Grønland, når erhververen ikke har dansk indfødsret eller når erhververen er en juridisk enhed, der ikke i det hele er ejet eller kontrolleret af fysiske personer med dansk indfødsret.

Forslaget har blandt andet til formål at bidrage til, at prisdannelsen og udbuddet af fast ejendom i Grønland ikke forrykkes af udefrakommende større investeringer i erhvervelse af fast ejendom i Grønland generelt eller i bestemte byer eller bosteder. Udenlandske opkøb af bestående boliger eller erhvervsjendomme vil for eksempel kunne påvirke prisdannelsen og udbuddet og dermed begrænse eller fordyre den herboende befolknings muligheder for at boligforsyne sig selv og etablere erhvervsvirksomhed.

Der består ikke i dag nogen generel regulering af eller begrænsning i udlændinges mulighed for at erhverve adkomst til fast ejendom i Grønland eller erhverve brugsret til et areal i Grønland.

Det foreslås, at personer med danske indfødsret og de af dem 100 % ejede kapitalselskaber uden begrænsninger skal kunne erhverve adkomst til fast ejendom i Grønland eller erhverve brugsret til et areal i Grønland.

Det foreslås, at personer uden dansk indfødsret og de af dem 100 % ejede kapitalselskaber skal kunne erhverve adkomst til fast ejendom i Grønland eller erhverve brugsret til et areal i Grønland hvis

1) personen har fast bopæl og folkeregisteradresse i Grønland og har haft dette i de forudgående 2 år eller derover og

2) er fuldt skattepligtig til Grønland og har været fuldt skattepligtig til Grønland i de forudgående 2 år eller derover.

Det foreslås, at banker, pensionskasser og realkreditinstitutter med hjemsted i Danmark, Grønland eller Færøerne og omfattet af lov om finansiel virksomhed eller lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. kan erhverve adkomst til fast ejendom i Grønland eller erhverve brugsret til et areal i Grønland.

Herudover kræver erhvervelse af adkomst til fast ejendom i Grønland eller brugsret til et areal i Grønland forudgående skriftlig tilladelse fra Naalakkersuisut. Der er ikke i forslaget fastsat retningslinjer for, hvornår Naalakkersuisut kan eller skal meddele afslag på eller imødekomme en ansøgning om tilladelse til erhverve adkomst til fast ejendom i Grønland eller erhverve brugsret til et areal i Grønland.

Det er vurderingen, at forslaget ikke har økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige. Det er vurderingen, at antallet af sager om erhvervelse af adkomst til fast ejendom i Grønland eller erhvervelse af brugsret til et areal i Grønland, som vil kræve tilladelse fra Naalakkersuisut, er af begrænset omfang og vil kunne administreres inden for de eksisterende bevillinger.

Det er vurderingen, at forslaget ikke isoleret set har økonomiske eller administrative konsekvenser.

Det er vurderingen, at forslaget ikke påvirker den eksisterende prisdannelse på og udbud af fast ejendom i Grønland.

Det kan ikke udelukkes, at nuværende indehavere af fast ejendom vil kunne gå glip af muligheden for at sælge fast ejendom med en forhøjet fortjeneste.

Det er vurderingen, at antallet af sager om erhvervelse af adkomst til fast ejendom i Grønland eller erhvervelse af brugsret til et areal i Grønland, som vil kræve tilladelse fra Naalakkersuisut, vil være af begrænset omfang og derfor ikke påfører erhvervslivet økonomiske eller administrative omkostninger af betydning.

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

Det er vurderingen, at forslaget kan bidrage til at opretholde en stabil og forudsigelig prisdannelse på og udbud af fast ejendom i Grønland og bidrage til, at den fastboende befolknings muligheder for at eje eller leje fast ejendom ikke begrænses eller fordyres som følge af udefrakommende opkøb af fast ejendom.

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

Bemærkninger til forslagets enkelte bestemmelser:

Til pkt. 1

Det foreslås, at det indføres et generelt krav om hjemmel i tekstanmærkningen for lovlig og gyldig erhvervelse af fast ejendom i Grønland. Erhvervelse af fast ejendom i Grønland er herefter alene lovlig og gyldig, hvis der kan påvises en konkret hjemmel i tekstanmærkningen eller en tilladelse fra Naalakkersuisut.

Til pkt. 2

Det foreslås, at personer med dansk indfødsret kan erhverve fast ejendom i Grønland. Det indebærer, at danske statsborgere i lighed med den nugældende retstilstand kan erhverve fast ejendom i Grønland.

Til pkt. 3

Det foreslås, at fysiske personer uden dansk statsborgerskab skal kunne erhverve fast ejendom, hvis de i de 2 forudgående år har haft fast bopæl og folkeregisteradresse i Grønland og været fuldt skattepligtige til Grønland. Kravet om tilknytning til Grønland vil således være opfyldt ved 24 måneders forudgående og sammenhængende fast bopæl og folkeregisteradresse i Grønland samt fuld skattepligt til Grønland.

2 års fristen regnes fra det tidspunkt, hvor personen er tilmeldt folkeregisteret med fast bopæl i Grønland. Kravet om 2 års fast bopæl og folkeregisteradresse i Grønland samt fuld skattepligt til Grønland skal være opfyldt senest på det tidspunkt, hvor køber og sælger har indgået en juridisk bindende aftale om erhvervelse af fast ejendom i Grønland. Eventuelle betingelser eller vilkår for aftalen eller tidspunktet for overtagelse af den faste ejendom er uden betydning.

Købes en fast ejendom af flere fysiske personer i forening, skal kravet om 2 års fast bopæl og folkeregisteradresse i Grønland samt fuld skattepligt til Grønland være opfyldt for alle personerne senest på det tidspunkt, hvor køber og sælger har indgået en juridisk bindende aftale om erhvervelse af fast ejendom i Grønland.

Til pkt. 4

Det foreslås, at kreditinstitutter og forsikringsselskaber, pensionskasser og realkreditinstitutter herunder livsforsikringsselskaber samt pensionskasser m.fl. med hjemsted i Danmark, Grønland eller Færøerne, som er underlagt tilsyn af Finanstilsynet eller Tryktingareftirlitið skal kunne erhverve adkomst til fast ejendom og herunder overtage fast ejendom som brugeligt pant. Erhvervelse af fast ejendom omfatter tillige erhvervelse på tvangsauktion. Men et senere salg af en fast ejendom erhvervet på tvangsauktion vil være omfattet af de almindelige regler i forslaget.

Der er herved lagt vægt på, at bankerne og realkreditinstitutterne indgår som en integreret del af markedet for fast ejendom i Grønland og bidrager til at opretholde en stabil og forudsigelig prisdannelse på og udbud af fast ejendom i Grønland. Der er endvidere lagt vægt på, at de nævnte finansielle institutter er undergivet tilsyn fra Finansministeriet og Tryktingareftirlitið. Der er endvidere lagt vægt på, at Grønlands Selvstyre har et formaliseret samarbejde med bankerne, realkreditinstitutterne og finanstillsynet i relation til det grønlandske marked for fast ejendom. Der er endelig lagt vægt på, at Grønlands Selvstyre i samarbejde med pensionskasserne undersøger muligheder og rammer for pensionskassernes investering i fast ejendom i Grønland.

Til pkt. 5

Det foreslås, at de fysiske personer, som efter forslaget pkt. 2-3 kan erhverve adkomst til fast ejendom i Grønland, tilsvarende skal kunne eje kapitalandele i et kapitalsselskab med hjemsted i Grønland og lade kapitalsselskabet erhverve adkomst til fast ejendom i Grønland.

Kapitalsselskaber forstås i overensstemmelse med Lov om aktie- og anpartsselskaber (selskabsloven) og omfatter anpartsselskaber og aktieselskaber.

Det foreslås, at de fysiske personer, på tidspunktet for kapitalsselskabets erhvervelse af adkomst til fast ejendom i Grønland, skal eje alle kapitalandelene i selskabet og udøve alle stemmerettighederne i selskabet.

De fysiske personer skal eje kapitalandele og udøve stemmerettighederne direkte og være registreret i CVR som 100 % legale og reelle ejere af kapitalsselskabet. Forslaget udelukker indirekte ejerskab gennem kapitalandele i andre selskaber. Der er herved lagt vægt på i størst muligt omfang at opretholde gennemskuelighed i forbindelse med kapitalsselskabers erhvervelse af adkomst til fast ejendom i Grønland.

Forslaget indebærer, at såfremt selskabet har hjemsted uden for Grønland, kan selskabet ikke erhverve adkomst til fast ejendom i Grønland uden forudgående skriftlig tilladelse fra Naalakkersuisut. Dette gælder selvom alle selskabets kapitalandele er ejet af og alle stemmerettighederne udøves af fysiske personer omfattet af forslaget pkt. 2-3.

Kapitalandele, tilhørende personer som efter forslaget pkt. 2-3 kan erhverve adkomst til fast ejendom i Grønland, kan gøres til genstand for sædvanlig pantsætning. Pantsætningen må dog ikke indgå som led i aftale omfattet af forslaget pkt. 12 om omgåelse.

Stemmeretten til kapitalandele, tilhørende fysiske personer, som efter forslaget pkt. 2-3 kan erhverve adkomst til fast ejendom i Grønland, kan ikke gøres til genstand for pantsætning eller overdragelse. Tilsvarende kan stemmeretten ikke udøves gennem fuldmagt.

Til pkt. 6

Det foreslås, at fysiske og juridiske personer, som driver virksomhed på grundlag af tilladelse fra Naalakkersuisut i henhold til gældende lovgivning om fiskeri, råstoffer og turisme skal have mulighed for at erhverve adkomst til fast ejendom, som skal indgå i virksomheden. Der er herved lagt vægt på, at der i forbindelse med udstedelse af tilladelsen er foretaget en vurdering af den pågældende fysiske eller juridiske person og vilkårene for den meddelte tilladelse.

Bestemmelsen omfatter erhvervelse af fast ejendom, der er ud fra en almindelige kommerciel og forretningsmæssig vurdering er relevant for den pågældende virksomhed. Bestemmelsen omfatter herunder erhvervelse af adkomst til boliger til medarbejdere, der indgår i virksomheden. Erhvervelse af adkomst til fast ejendom herudover omfattes ikke af bestemmelsen. For eksempel omfatter bestemmelsen ikke en råstofvirksomheds erhvervelse af fast ejendom, der erhverves med henblik på erhvervsmæssig udlejning.

Til pkt. 7

Erhvervelse af adkomst til fast ejendom i Grønland kan tillige ske ved erhvervelse til eje eller pant af andele eller stemmerettigheder i juridiske personer, som allerede har adkomst til fast ejendom i Grønland.

Det foreslås, at erhvervelse af adkomst til fast ejendom i Grønland tillige omfatter erhvervelse til eje eller pant af andele eller stemmerettigheder af ejerandele eller stemmerettigheder i juridiske personer, der har adkomst til fast ejendom i Grønland. Forslaget omfatter enhver erhvervelse uanset størrelse og uanset om erhververen opnår bestemmende indflydelse eller ej.

Forslaget finder anvendelse uanset om den faste ejendom ejes helt eller delvist eller direkte eller indirekte. Forslaget finder således også anvendelse, hvis de juridiske personer har andel eller stemmerettigheder i en anden juridisk enhed, der har adkomst til fast ejendom i Grønland.

Det foreslås, at erhvervelse af fast ejendom ved erhvervelse til eje eller pant af andele eller stemmerettigheder i juridiske personer, der har adkomst til fast ejendom i Grønland, kræver tilladelse, medmindre erhververen er omfattet af forslagets pkt. 2-6.

Forslaget indebærer, at fysiske og juridiske personer, som selv kan erhverve adkomst til fast ejendom i Grønland efter forslagets pkt. 2-6, tillige kan erhverve andele eller stemmerettigheder i juridiske personer, der har adkomst til fast ejendom i Grønland.

Til pkt. 8

Fysiske og juridiske personer der ikke er omfattet af forslagets pkt. 2 – 6 kan ansøge Naalakkersuisut om tilladelse til erhvervelse af fast ejendom i Grønland.

Skriftlig ansøgning skal fremsendes til Naalakkersuisut, bilagt oplysninger om den påtænkte erhvervelse og vilkårene herfor. Naalakkersuisut kan pålægge ansøger at fremlægge yderligere dokumenter og oplysninger til brug for vurdering af ansøgningen.

Det præciseres, at en panthavers overtagelse af en fast ejendom i Grønland til brugeligt pant sidestilles med erhvervelse af fast ejendom i Grønland. En panthaver, der ikke opfylder betingelserne for at erhverve adkomst til fast ejendom i Grønland, skal derfor ansøge om Naalakkersuisuts tilladelse hertil. Bestemmelsen vil være relevant for långivere, som ikke selv kan erhverve adkomst til fast ejendom i Grønland.

Der er ikke i forslaget angivet nærmere kriterier eller hensyn for Naalakkersuisuts behandling og afgørelse af ansøgninger om tilladelse til erhvervelse af adkomst til fast ejendom i Grønland.

Det primære hensyn er at opretholde en stabil og forudsigelig prisdannelse på og udbud af fast ejendom i Grønland. Der skal lægges vægt på, at den herboende befolknings muligheder for at boligforsyne sig selv og etablere erhvervsvirksomhed ikke begrænses eller fordyres som følge af udenlandsk erhvervelse af adkomst til fast ejendom i Grønland.

Ved vurdering af en ansøgning om tilladelse til erhvervelse af fast ejendom i Grønland foretages der en konkret vurdering af den enkelte ansøgning. Der foretages en almindelig vurdering af formålet med erhvervelse af adkomst til fast ejendom, de økonomiske effekter og indvirkningen på det lokale ejendomsmarked. Det vil indgå om der foreligger en almindelig kommerciel og forretningsmæssig vurdering som understøtter ansøgning om tilladelse til erhvervelse af adkomst til fast ejendom.

Ved ansøgning som indebærer opførelse af ny fast ejendom kan det tillige indgå i Naalakkersuisuts vurdering hvilken betydning projektet kan få for det lokale arbejdsmarked, kapacitetsudnyttelsen i byggebranchen samt priserne på opførelse af anden fast ejendom. Naalakkersuisut kan i sin administrative praksis endvidere lægge vægt på hensyn til Grønlands samarbejde indenfor rigsfællesskabet, mellemfolkelige samarbejder samt internationale forpligtelser samt varetage Grønlands nationale økonomiske og landsplansmæssige interesser.

En tilladelse til erhvervelse af adkomst til fast ejendom i Grønland kan betinges af særlige vilkår og betingelse ligesom den kan gøres tidsbegrænset. Det vil bero på den konkrete ansøgning om og i givet fald hvilke vilkår og betingelser, Naalakkersuisut finder relevante. Hvis der for eksempel gives tilladelse til udenlandsk erhvervelse af en ejendom med udlejningsboliger, kan erhvervelse f.eks. betinges af, at ejendommen uændret anvendes til udlejning og ikke kan omdannes til ejerlejligheder. En tilladelse kan for eksempel også betinges af bopælspligt for erhververen. Er erhververen af adkomst til fast ejendom i Grønland et kapitalselskab eller anden juridisk enhed, kan en tilladelse for eksempel betinges

af, at ejerkredsen eller ledelsen ikke må ændres eller at den juridiske enhed ikke må ændre formål.

Der kan endvidere fastsættes vilkår om erhververens forpligtelse til at afhænde den faste ejendom i Grønland ved tilsidesættelse af vilkår og betingelser eller ved udløb af en tidsbegrænset tilladelse.

Naalakkersuisuts tilladelse til erhvervelse af adkomst til fast ejendom i Grønland fritager ikke erhververen fra iagttagelse af krav og vilkår, som måtte følge af anden relevant lovgivning.

Til pkt. 9

Henset til lovens formål ses ikke nogen anledning til at begrænse adgangen til at erhverve adkomst til fast ejendom i Grønland ved arv, bodeling eller gaver mellem slægtninge.

Til pkt. 10

Naalakkersuisuts tilladelse til erhvervelse af adkomst til fast ejendom i Grønland har virkning fra datoen for udstedelse af tilladelsen. Indgås aftale før Naalakkersuisuts skriftlige tilladelse foreligger, vil aftalen være ugyldig og uden retsvirkning mellem aftaleparterne eller i forhold til tredjemand og herunder offentlige myndigheder.

Naalakkersuisuts tilladelse til erhvervelse af adkomst til fast ejendom i Grønland kan ikke meddeles med tilbagevirkende kraft og dermed lovliggøre en i øvrigt ugyldig aftale med tilbagevirkende kraft. En i øvrigt ugyldig aftale vil derfor først få virkning mellem aftaleparterne og i forhold til tredjemand fra datoen for udstedelse af tilladelsen.

Til pkt. 11

Det fremgår af forslagets pkt. 10, at en aftale om erhvervelse af adkomst til fast ejendom i Grønland i strid med forslagets øvrige bestemmelser er ugyldig. I princippet er der ikke anledning til at foretage yderligere.

Der er ikke pligt til registrering i Retten i Grønland af skøde eller andet dokument om erhvervelse af adkomst til fast ejendom i Grønland. Det foreslås imidlertid, som en ordensforskrift, at Retten i Grønland skal afvise anmeldte dokumenter om registrering af adkomst til fast ejendom i Grønland, hvis erhververen ifølge adkomstdokumentet ikke er omfattet af forslagets pkt. 2-6 eller pkt. 9 eller har tilladelse efter forslagets pkt. 8.

Det foreslås tilsvarende, at arealmyndighederne ved behandling af ansøgninger om brugsret til et areal i Grønland skal afvise en ansøgning, hvis ansøgeren ikke er omfattet af forslagets pkt. 2-6, eller pkt. 9 eller har tilladelse efter forslagets pkt. 8.

Til pkt. 12

Det kan ikke udelukkes, at der kan opstå forsøg på omgåelse af begrænsningerne i adgangen til at erhverve adkomst til fast ejendom i Grønland. Det vil typisk være langvarige brugs- eller lejeaftale på i øvrigt usædvanlige vilkår, eller benyttelse af stedfortrædere (oftest benævnt stråmænd), der formelt opfylder betingelserne i forslagets pkt. 2-6.

Det forhold, at der er indgået en længerevarende aftale om leje eller brugsret til en fast ejendom udgør ikke i sig selv en omgåelse. Det vil bero på en konkret vurdering af de samlede omstændigheder og herunder naturligvis aftalegrundlaget, betalings- og finansieringsforhold og de involverede aftalparter, om der må antages at foreligge omgåelse. Det kan indgå i vurderingen, om erhvervelse af fast ejendom, og herunder den retlige organisering heraf, må anses tyndt kapitaliseret, jf. reglerne herom i Landstingslov om indkomstskat. Det kan endvidere indgå i vurderingen om det kan dokumenteres, at der er foretaget en forudgående sædvanlig projekt- og kreditvurdering og om finansiering er ydet mod sædvanlig og betryggende sikkerhed.

Til pkt. 13

Det foreslås, at forslagets begrænsninger i adgangen til at erhverve adkomst til fast ejendom i Grønland tilsvarende finder anvendelse på ansøgning om brugsret til et areal i Grønland. Forslagets bestemmelser og herunder pkt. 2-6 og pkt. 9 om, hvem der kan erhverve adkomst til fast ejendom i Grønland, anvendes tilsvarende på en ansøgning om brugsret til et areal i Grønland.

Det foreslås, at arealtildeling til områder og til tekniske installationer, som tjener forsvarsmæssige formål, uændret foretages af vedkommende rigsmyndighed efter forhandling med Naalakkersuisut og uden at forslagets bestemmelser finder anvendelse. Dette følger tillige af forslagets pkt. 15, stk. 1 men foreslås positivt reguleret for at imødegå eventuel uklarhed i retstilstanden.

Til pkt. 14

Det præciseres, at forslagets bestemmelser ikke omfatter Grønlands Selvstyre, staten eller de grønlandske kommuner. Undtagelsen omfatter tillige underliggende offentlige myndigheder. Det præciseres, at forslagets bestemmelser ikke omfatter erhvervelse af adkomst til fast ejendom i Grønland eller brugsret til arealer i Grønland, som tjener formål omfattet af Overenskomst i henhold til Den nordatlantiske Traktat mellem Regeringerne i Kongeriget Danmark og Amerikas Forenede Stater om forsvaret af Grønland (Aftale om forsvaret af Grønland).

Det præciseres, at forslagets bestemmelser ikke omfatter Forsvarsområdet ved Pituffik.

Til pkt. 15

Det foreslås, at forslaget træder i kraft ved sædvanlig kundgørelse på hjemmesiden www.nalunaarutit.gl og med virkning for aftaler om erhvervelse af adkomst til fast ejendom i

Grønland, der indgås efter ikrafttræden og for ansøgninger om brugsret til arealer i Grønland, der indgives efter ikrafttræden.

Tekstanmærkningen er ny.”