

Landstingets Infrastruktur- og Boligudvalg  
/her

Formand Agathe Fontain

## Landstingets Infrastruktur- og Boligudvalgs spørgsmål til FM 2005/21 Forslag til landstingsforordning om ændring af landstingsforordning om støtte til boligbyggeri

29.04.2005  
J.nr. 38.01.02+002

Postboks 909  
3900 Nuuk  
Oq/tel +299 34 50 00  
Fax +299 34 54 10  
iap@gh.gl  
www.nanoq.gl/iap

Kære Agathe Fontain,

Indledningsvis skal jeg anmode dig om at viderebringe min hilsen til udvalget med tak for de stillede spørgsmål, der giver mig mulighed for yderligere at uddybe en række forhold omkring det fremsatte forslag landstingsforordning om ændring af landstingsforordning om støtte til boligbyggeri.

I gennem det sidst halve år har vi ved en række lejligheder haft mulighed, at udveksle synspunkter omkring boligstøtteordningen. Jeg har haft mulighed for at mødes med Udvalget og gøre rede for de bekymringer, som Landsstyret har om, som udvalget også deler.

Blandt andet på baggrund af disse udbytterige samrådsmøder og tilhørende uddybende korrespondance har Landsstyret udarbejdet det forordningsforslag, der er fremsat under pkt. 21. I forbindelse med udvalgsbehandlingen er opstået en række spørgsmål, hvortil Udvalget ønsker Landsstyrets besvarelse.

De fremsendte spørgsmål er hver især gengivet nedenfor med et tilhørende svar, der er anført med kursiveret tekst og indledt med ordet SVAR.

-- o o 0 o o --

Den ny § 10, stk. 5 regulerer ansøgninger om omlægningslån til de låntagere, der ikke kan opnå konvertering af gælden efter § 10a. Hensynet til lånets restgæld og ansøgerens hidtidige betalingsevne og -vilje er ikke nævnt i § 10a, stk. 4, men alene i § 10, stk. 5. I den forbindelse har udvalget følgende spørgsmål:

1. Vil en stor restgæld tale imod opnåelsen af et omlægningslån, eller vil det alene betyde, at den månedlige ydelse bliver højere eller løbetiden længere?

**SVAR:** *Indledningsvis skal det påpeges, at muligheden for konvertering efter § 10a, stk. 4, er knyttet til låntagerens indkomstforhold for de sidste 2 år, medens omlægningslån efter § 10, stk. 5, kun kan ydes, såfremt det vurderes, at låntage-*

ren har udsigt til at kunne afvikle lånet. Dvs. at vurderes det, at låntageren ikke har konkret indkomst eller udsigt til at kunne afvikle lånet efter § 10, stk. 5, skal der gives afslag på ansøgningen om omlægningslån. Dette skyldes både hensyn til låntageren og til långiveren. Det er ingen grund til at etablere betalingsaftaler, der på forhånd er uden udsigt til succes. Sådanne aftaler kan i værste fald medføre en økonomisk og social nedtur for låntagerens og dennes familie. Derfor kan en ansøgning om et omlægningslån enten medføre et afslag eller medføre en lavere ydelse og eller en længere løbetid for lånet.

2. Hvilke kriterier skal indgå i vurderingen af ansøgerens hidtidige betalingsvilje?

**SVAR:** Det fremgår yderligere af § 10, stk. 5, at ved vurdering af ansøgningen skal der især tages hensyn til lånets restgæld, ansøgerens hidtidige betalingsevne og betalingsvilje, ansøgerens formueforhold og forventede erhvervsevne samt husets alder og markedsmæssige værdi.

Ved vurdering af låntagers hidtidige betalingsevne fokuseres især på den faktiske historiske betalingsvilje som den fremgår af låntagers kontoudtog for lånet sammenholdt med låntageres faktiske og historiske indkomstforhold, dvs. betalingsevnen. En systematisk mangel på betaling af afdrag på lånet kan tale imod at indgå en betalingsaftale, idet det kan frygtes, at låntageren ikke loyalt vil medvirke til opfyldelse af aftalen. Imidlertid vil en vurdering altid blive suppleret med en samlet gennemgang af ansøgerens formueforhold og forventede erhvervsevne samt husets alder og markedsmæssige værdi.

3. Vil en stor hidtidig betalingsvilje virke begunstigende for muligheden for at opnå en konvertering af det resterende lån?

**SVAR:** Som udgangspunkt vil et loyalt forsøg på at opfylde sin forpligtelse og svare enhver sit tale positivt for at opnå en konvertering af restgælden. Men, det er fortsat et altovervejende krav for en konvertering, at låntageren har udsigt til at kunne afvikle lånet.

Den ny § 10a, stk. 5 gør det umuligt for en låntager med en afskrivningsordning, jf. § 10a, stk. 1, at overdrage boligen uden at skulle betale det rente- og afdragsfrie lån.

4. Findes der en lignende klausul for de låntagere, der får eftergivet deres forfaldne ydelser og restgæld i medfør af den eksisterende § 21a, stk. 2?

**SVAR:** Nej. En eftergivelse efter § 21a, stk. 2, indebærer at långiver, dvs. Hjemmestyret, giver afkald på eventuelt efterfølgende salgsprovenu fra huset, ligesom Hjemmestyret ikke længere er forpligtet til at tilbagekøbe huset på den tidligere låntagers begæring.

I øvrigt er det ikke helt loyalt at anføre, at en låntager med en afskrivningsordning, jf. § 10a, stk. 1, ikke kan overdrage boligen uden at skulle betale det rente- og afdragsfrie lån. Låntagers ret til at tilbagegive boligstøttehuset til Hjemmestyret efter

den nuværende forordnings § 15 berøres ikke af bestemmelsen, idet der fortsat er et lån i huset. Selvom der ved tilbagegivelse af huset til Hjemmestyret ikke sker en egentligt »betaling« af de i huset påhvilende lån, vil de alligevel blive modregnet i tilbagekøbsprovenuet.

5. Er det muligt for en låntager at få eftergivet sit lån og straks derefter sælge huset og selv flytte til en almindelig udlejningsbolig?

**SVAR:** Ja, Ja og Ja. Dvs. ja til alle tre spørgsmål. Men hertil skal det straks bemærkes, at Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 10 af 18. april 2002 om administration af ansøgninger om eftergivelse af forfaldne ydelser og restgæld, er udstedt netop med henblik på at modvirke spekulation, og at der opstår en situation, som beskrevet. Det fremgår af bekendtgørelsen, at ved afgørelse om eftergivelse af forfaldne ydelser og restgæld, skal der tages hensyn til ansøgerens alder og forventede erhvervsevne, formueforhold og forventelige evne til at kunne forrente og afdrage lånet samt

- 1) Husets alder.
- 2) Husets installationsniveau.
- 3) Husets generelle stand, jf. billede og skemabeskrivelse.
- 4) Restgældens størrelse.
- 5) Terminsydelsens størrelse.
- 6) Boligforsyningen på lokaliteten.
- 7) Mulighed for afhændelse af huset.

Uanset ovenstående, havde 386 låntagere ved ordningens indførelse et objektivt krav på at få eftergivet deres forfaldne ydelser og restgæld på baggrund af Landstingsforordning nr. 19 af 12. november 2001 om ændring af landstingsforordning om støtte til boligbyggeri, idet det fremgår af § 21a, at "Låntagere, der i perioden fra 1. maj 2000 til 30. april 2002 retmæssigt har modtaget boligsikring, kan efter ansøgning til Landsstyret inden den 1. november 2002 få eftergivet forfaldne ydelser og restgæld." Disse låntagere var kendetegnet ved, at de beviseligt blev økonomisk ramt ved, at de ikke længere kunne modtage boligsikring.

Det kan derfor ikke udelukkes, at nogle af disse 386 låntageres huse er placeret i byer, hvor de kunne afhænde dem med fortjeneste, efter at de havde fået eftergivet deres forfaldne ydelser og restgæld. Nærværende forordningsforslag vil dog ikke åbne op for at sådanne forhold vil kunne gentage sig.

Et af kriterierne for, hvornår det rente- og afdragsfrie lån forfalder til betaling, er i tilfælde af låntagers "forsvinden eller lignende".

6. Betyder dette, at familien til en låntager, der kommer en måned for sent tilbage fra en ferie i fjorden eller i fjernøsten og i mellemtiden er blevet meldt savnet, risikerer at skulle indfri lånet på dennes vegne?

**SVAR:** Nej. Det forholder sig faktisk således, at når et lån forfalder til betaling, skal der anlægges en inddrivelsessag ved den stedlige kredsret. Låntageren vil i givet

*fald blive indstævnt, og det vil være kredsrettens opgave at forkynde stævningen. Såfremt det viser sig, at låntageren blot har været på ferie i Thailand eller på Maldiverne, vil sagen naturligvis blive afvist.*

7. Hvordan hænger bestemmelsen sammen med de almindelige regler om borteblevne, hvorefter borteblevne kan begæres døde efter 10 års bortebleven, dog 1 år hvis der er en til vished grænsende sandsynlighed for den borteblevnes død?

**SVAR:** Bestemmelsen vil naturligvis blive anvendt og udfyldt ud fra de almindelige regler om borteblevne samt besvarelsen under pkt. 6.

Det følger af den gældende § 25, stk. 3, at retsforfølgning og pantsætning af selvbyggerhuse er udelukket, indtil lånene i huset er afskrevne eller betalte. Med den ny § 25, stk. 4 gives Landsstyret fuldmagt til at ændre dette. Ifølge bemærkningerne sker det med henblik på eventuelt at kunne give et 10/40/50-lån til et selvbyggerhus.

8. Kan Landsstyret bekræfte, at det alene påtænker at tilsidesætte § 25, stk. 3 i tilfælde hvor det gøres muligt at give 10/40/50-lån til selvbyggere?

**SVAR:** Bestemmelsen i § 25, stk. 3, blev indsat ved Landstingsforordning nr. 3 af 21. maj 2002 om ændring af landstingsforordning om støtte til boligbyggeri. Formålet med bestemmelsen var, at retsforfølgning i og pantsætning af et kapitel 5-selvbyggerhus er udelukket. Undtaget fra pantsætningsforbudet er dog lån ydet af det offentlige og andre lån ydet i henhold til kapitel 5. Selvbyggerlånet rykker dog for realkreditlån, som selvbyggeren har optaget til finansiering af udgifter, der er forbundet med de kommunale krav, der er nævnt i § 22, stk. 4. Landsstyret og en kommune kan dog yde et 10/40/50 lån til f.eks. byggemodningsudgifter i forbindelse med opførelse af et selvbyggerhus.

Derfor vil Landsstyret anvende den foreslåede bestemmelse i § 25, stk. 4 til at yde et 10/40/50 lån, anvende muligheden for at rykke for et 10/40/50 lån ydet af kommunen, anvende muligheden for at realkreditinstit kan yde sin del af et 10/40/50 lån, eller f.eks. at Grønlandsbanken A/S kan yde et Iserit lån til en selvbygger.

9. I bekræftende fald ønsker udvalget denne præcisering indarbejdet i lovforslaget med et ændringsforslag. I benægtende fald ønskes en forklaring på, i hvilke andre tilfælde Landsstyret overvejer at tillade retsforfølgning og pantsætning af selvbyggerhuse?

**SVAR:** Se besvarelsen til pkt. 8.

10. Under punkt 3.2 i bemærkningerne til forslaget anføres det bl.a., at forordningen vil give "en væsentlig administrativ lettelse". Kan Landsstyremedlemmet oplyse, hvorvidt denne væsentlige administrative lettelse kommer til at give sig udslag i færre medarbejdere eller færre udgifter til administration?

**SVAR:** Jeg er meget glad for, at Udvalget stiller dette spørgsmål. Sidste år hjemtog min administration en række opgaver fra A/S Boligselskabet INI. I den forbindelse blev servicekontrakten med INI reduceret med 3,5 mio. kr. Allerede i indeværende år kan min administration præstere en administrativ forenkling, der har udmøntet sig ved en besparelse på ca. 0,6 mio. kr. Det er min forventning, at nærværende forordningsforslag vil understøtte denne udvikling, således at vi i løbet af 2-3 år kan realisere yderligere besparelse på den låneadministrative del på mindst 0,5 mio. kr.

11. Landsstyret kan fastsætte regler om administration af ansøgninger om om-lægningslån jf. § 10, stk. 6, og om rente- og afdragsfrie lån, jf. § 10a, stk. 6. Reglerne ønskes skitseret, ligesom en forventet dato for deres ikrafttræden ønskes oplyst.

**SVAR:** Jeg forventer, at min administration i efteråret har udfærdiget en ajourført bekendtgørelse, der foruden at videreføre bestemmelserne i Hjemmestyrets, der er nævnt under pkt. 5, tillige indeholder de nye bestemmelser.

Udover ovenstående spørgsmål til Landsstyrets forslag har Udvalget en række generelle spørgsmål på boligstøtteområdet.

Forskellen på kapitel 4 og kapitel 6-lån ligger både i betingelserne for optagelse af lånet og for afdragelsen af lånet. Der afdrages ifølge FL2005 på ca. 80 huse med kapitel 6-lån og på ca. 2.900 med kapitel 4-lån.

12. Hvad ville de økonomiske konsekvenser være for Landsstyret, hvis de resterende kapitel 6-lån blev afdraget efter samme regler som kapitel 4-lån?

**SVAR:** Indledningsvis kan jeg oplyse, at netop indhentede tal fra A/S Boligselskabet INI oplyser, at der p.t. alene er 39 aktive kapitel 6 lån, jf. tabel nedenfor. Der foreligger ikke oplysninger, om hvilken dato i 2005 talmaterialet er opgjort på. Det kan supplerende oplyses, at der i 2004 er sket en stor indfrielse af aktive kapitel 6 lån, netop som følge af, at låntagerne på det private finansielle marked kan optage mere fordelagtige lån, end de lån Hjemmestyret har stillet til rådighed.

Der foreligger ikke oplysninger om antallet af hjemmeboende børn under 18 år. Derfor kan vurderingen af de økonomiske konsekvenser af, at de resterende kapitel 6-lån blev afdraget efter samme regler som kapitel 4-lån ikke indeholde dette element eller vurdering heraf.

Det fremgår af tabellen at de samlede halvårslige ydelser andrager 606.200 kr. Såfremt det hertil blev ydet et generelt rente- og afdragstilskud på 30% i lighed med kapitel 4 lån, ville det beløbe sig til 181.860 kr. pr. halvår. Såfremt der blev ydet et afdragstilskud på 30% til restgælden på knapt 8,4 mio. vil det svare til ca. 2,5 mio. kr. til de 39 låntagere. Hertil kommer tilskud til renter og hjemmeboende børn under 18 år. Omregnes tallene til månedssydelse, er den laveste månedssydelse på

267 kr., den højeste månedssydelse på 5.022 kr. og den gennemsnitlige månedssydelse er på 2.591 kr.

Det kom frem under 1. behandlingen, at Landsstyret med forslaget især ønsker at tage hensyn til de pensionister, hvis indtægt er faldet siden de optog deres BSU-lån.

13. Har Landsstyret overvejet at begrænse muligheden for eftergivelse af lån til netop pensionister og andre grupper, der permanent står uden for arbejdsmarkedet?

**SVAR:** Det fremgår allerede af Hjemmestyrets bekendtgørelse, der er omtalt under pkt. 5, at ved afgørelse om eftergivelse af forfaldne ydelser og restgæld, skal der

*tages hensyn til ansøgerens alder og forventede erhvervsevne. Denne vurdering tager hensyn til, hvorvidt ansøgeren er pensionister eller tilhører en gruppe, der permanent står uden for arbejdsmarkedet.*

14. Hvad er efter Landsstyrets mening årsagen til, at så få BSU-husejere ansøger om tilskud til renovering, udvidelse eller modernisering af deres boliger?

**SVAR:** *Jeg formoder at det skyldes manglende kundskab til muligheden. Min administration vil tage hånd om en bedre information.*

Afslutningsvis skal jeg atter takke Udvalget for muligheden for at redegøre for Landsstyrets forordningsforslags enkelte dele. Samtidig skal jeg benytte lejligheden for at informere udvalget om, at der pågår en samlet revision af Boligstøtteforordningen, der forventes forelagt Landstinget i 2006. Jeg vil i den forbindelse løbende holde Udvalget orienteret om arbejdets fremdrift, ligesom jeg vil anmode Udvalget om at få lov til specielt at fremlægge det reviderede forordningsforslag for Udvalget forud for landstingets behandling.

Såfremt Udvalget måtte ønske det, stiller jeg mig til rådighed ved et samråd med Udvalget.

Med venlig hilsen

Jens Napātō