

Ændringsforslag

til

Forslag til: Landstingsforordning nr. xx af dd.mm 2007 om støtte til boligbyggeri, fælleshuse, byggesæt m.v.

Fremsat af Landsstyret til 2. behandling.

Til § 13

1. § 13, stk. 1, affattes således:

"Landsstyret kan til opførelse af kommunale udlejningsboliger yde kommunen et tilskud, der er fastsat jf. stk. 2, nr. 1 til 3."

2. § 13, stk. 3 ophæves og stk. 4 bliver herefter stk. 3.

Til § 39

3. Overskriften før § 39 affattes således:

"Konvertering og eftergivelse af lån"

4. § 39, stk. 1 affattes således:

"Landsstyret kan konvertere forfaldne ydelser, restancer, påkravsgebyrer og restgæld til et stående rente- og afdragsfrit lån for låntagere, der i de 2 seneste slutlignede år har haft en skattepligtig årlig husstandsindkomst under 180.000 kr. eller for låntagere, der i nærmeste fremtid forventes at få en skattepligtig årlig husstandsindkomst under 180.000 kr., uanset deres hidtidige indkomst. Det rente- og afdragsfrie lån forfalder til betaling i tilfælde af låntagers indtrådte konkurs, betalingsstandsning, akkord, likvidation på grund af insolvens, såfremt det ved dom bestemmes, at låntager som bortbleven skal anses for død, ved ejerskifte samt ved sanering af boligen."

Til § 40

5. § 40 affattes således:

"§ 40. For låntagere, der i de 2 seneste slutlignede år har haft en skattepligtig årlig

husstandsindkomst under 180.000 kr., og hvor der ingen restgæld på lånet er, men alene restance, gælder at Landsstyret afskriver restancen med lige store beløb over 60 måneder."

Til § 41

6. § 41 affattes således:

"§ 41. Når lån efter § 39 forfalder til betaling, kan Landsstyret efter ansøgning eftergive låntageren den del af lånet, der ikke kunne dækkes af indtægten ved ejerskifte.

Stk. 2. Ved vurdering af ansøgning, skal der især tages hensyn til ansøgerens formueforhold og forventede erhvervsevne, omstændigheder omkring salget, herunder om den bedste salgspris er opnået.

Stk. 3. Landsstyret kan fastsætte nærmere regler omkring udfærdigelse, sagsbehandling og vurdering af ansøgninger jf. stk. 2, herunder om hvilke indtægts- og formuemæssige kriterier der skal være opfyldt for at kunne opnå eftergivelse samt hvilke forhold omkring salget skal indgå i vurderingen."

Bemærkninger til ændringsforslaget

Almindelige bemærkninger

Fremsættelse af ændringsforslaget til forordningsforslaget er begrundet i de bemærkninger og henstillinger, som Landstingets Infrastruktur- og Boligudvalg har afgivet i sin Betænkning vedrørende Forslag til landstingsforordning om støtte til boligbyggeri, fælleshuse, byggesæt m.v.

Forslaget, som det blev fremsat til 1. behandling, indeholder bestemmelser om Hjemmestyrets tilskud til opførelse af kommunale udlejningsboliger, der [citat start] *"...indebærer, at Nuup Kommunea stilles ringere end alle andre kommuner. Dette begrundes i lovbemærkningerne med, at det i Nuuk er lettere for private at opnå realkreditfinansiering til erhvervelse af andels- eller ejerbolig end i landets øvrige kommuner.*

Hertil bemærker udvalget, at det er muligt at den del af landets borgere, hvis økonomi tillader det, lettere kan opnå realkreditfinansiering til erhvervelse af andels- eller ejerbolig i Nuuk end i landets øvrige kommuner. Dette ændrer dog ikke ved, at Nuup Kommunea (med boligventelister på op til 28 år!) suverænt er den kommune, som har det største udækkede behov for almennyttige boliger.

Det forekommer på denne baggrund hverken rimeligt eller hensigtsmæssigt, at Hjemmestyrets tilskud til opførelse af kommunale udlejningsboliger i Nuuk skal være mindre end Hjemmestyrets tilskud til opførelse af kommunale udlejningsboliger i andre kommuner.

Et enigt udvalg opfordrer derfor Landsstyret til at fremsætte ændringsforslag med henblik på at sikre alle kommuner samme tilskudsmuligheder." [citat slut]

Landsstyret tager udvalgets bemærkninger og henstilling til efterretning og fremsætter i den anledning nærværende forslag til ændring af landstingsforordning om støtte til boligbyggeri, fælleshuse, byggesæt m.v., hvorefter alle kommuner stilles lige for så vidt angår støttebeløb pr. kvadratmeter boligareal.

Af betænkningen fremgår, at [citat start] "Et enigt udvalg finder det helt på sin plads, at samfundet tager hensyn til personer, som ikke er i stand til at betale deres gæld til fællesskabet. Men det kan ikke være i samfundets interesse, at dette sker i form af gældseftergivelse. Det hus, som lånet er ydet til, repræsenterer jo fortsat en værdi, som samfundet giver afkald på ved at eftergive gælden. Viser det sig senere, at huset kan sælges, opnår den låntager, som har fået eftergivet sin gæld, en pengesum, som rettelig burde have været långivers – altså samfundets.

Vi må derfor spørge os selv, om vi har råd til fortsat at forære samfundsejede værdier bort. For hver en gældskrone vi eftergiver, har vi en krone mindre til løsning af de påtrængende problemer på boligområdet.

Udvalget opfordrer derfor Landsstyret til at fremsætte ændringsforslag, således at muligheden for gældseftergivelse efter § 39 og 41 udgår, og erstattes af en mulighed for konvertering af gæld til et rente- og afdragsfri lån, som ikke afskrives, og som forfalder til betaling, hvis ejendommen skifter ejer.

Med en sådan model slipper den gældsplagede låntager for at betale afdrag og renter - ganske på samme måde som ved gældseftergivelse. Det vil sige, at låntager reelt ikke betaler husleje, bortset fra varme og strøm. Men i modsætning til gældseftergivelse bliver gælden ved med at eksistere, og hvis huset sælges, skal den betales. Da Hjemmestyret har pant i huset, vil Hjemmestyret få i hvert fald en del af de penge, som Hjemmestyret har til gode, hvis ellers huset er noget værd.

Hvis salgssummen ikke er nok til at dække gælden, sidder låntager tilbage med den resterende del af gælden. Det er Udvalgets holdning, at personer i denne situation bør have adgang til at søge om gældseftergivelse." [citat slut]

Landsstyret kan fuldt ud tilslutte sig udvalgets bemærkninger og fremsætter i den forbindelse nærværende forslag til ændring af landstingsforordning om støtte til boligbyggeri, fælleshuse, byggesæt m.v.

Ændringsforslaget har været til lovteknisk gennemgang.

Administrative konsekvenser af forordningsforslaget.

Ændringsforslaget vil ikke medføre øgede administrative byrder i forhold til forordningsforslaget.

Økonomiske konsekvenser af forordningsforslaget.

Ændringsforslaget vil medføre de økonomiske konsekvenser i forhold til forordningsforslaget, at tilskud Nuup Kommunea til opførelse af udlejningsbyggeri vil følge den samme og højere takst som for de øvrige kommuner.

Bemærkninger til forordningsforslagets enkelte bestemmelser

Til nr. 1

Bestemmelsen svarer med materielle ændringer til § 7, stk. 1 og 2, i landstingsforordning nr. 1 af 9. april 1992 om støtte til boligbyggeri med senere ændringer.

Bestemmelsen hjemler Landsstyret mulighed for at yde et tilskud til kommunerne til opførelse af kommunale udlejningsboliger. Tilskuddet er betinget af, at kommunerne opfører boliger, der opfylder de størrelsesmæssige krav fastsat i bestemmelsen. Der sondres ikke mellem de forskellige kommuner ved fastsættelse af tilskuddets størrelse. Om en kommune kan opnå tilskud beror på en konkret prioritering af den bevilling, der er optaget på Landstingsfinanslov.

Til nr. 2

Som følge af, at forskellen af tilskuddets størrelse til henholdsvis Nuup Kommunea og landets øvrige kommuner er fjernet, ophæves bestemmelsens stk. 3, og stk. 4 bliver som følge heraf stk. 3.

Til nr. 3

Overskriften til afsnittet ændres som følge af ændringerne i §§ 39-41. Disse ændringer er beskrevet i ændringsforslagets bemærkninger til nr. 4-6.

Til nr. 4

Bestemmelsen er ny men bygger på og erstatter § 21a, stk. 2, i landstingsforordning nr. 1 af 9. april 1992 om støtte til boligbyggeri med senere ændringer.

Bestemmelsen omhandler låntagers mulighed for at få konverteret forfaldne ydelser, restancer, påkravsgebyrer og restgæld på lån fra Landsstyret i boligen. Bestemmelsen opererer med to alternative indkomstbetingelser. Indkomstbetingelsen, vedrørende låntagers husstandsindkomst i nærmeste fremtid, tænkes anvendt i tilfælde, hvor der allerede er indtrådt en hændelse, der gør, at

låntagers indkomst vil komme til at ligge på under 180.000 kroner om året. For eksempel kan låntager være tilkendt førtidspension eller alderspension, låntager kan have mistet sin ægtefælle eller samlever, og låntagers skattepligtige husstandsindkomst må derfor antages at være væsentligt varigt forringet i forhold til tidligere. Det stående lån er et pauselån, idet der ikke tilskrives rente, og der skal ikke betales afdrag.

Bestemmelsen er tillige en forfaldsbestemmelse. Er låntager bortbleven, kræver det en dom, hvor det bestemmes, at låntager er bortbleven og skal anses som død, jf. § 5, i Lov om bortblevne med senere ændringer. I praksis kan en bortbleven som udgangspunkt blive erklæret død 5 år efter, den bortblevne sidst vides at have været i live, jf. lovbekendtgørelse nr. 766 af 4. august 2005 af lov om bortblevne.

Bestemmelsen indeholder yderligere en definition på ejerskifte. Ved ejerskifte forstås ethvert debitorskift, herunder ved handel og vederlagsfri overdragelse, ligesom overdragelse eller overgang til medejer, ægtefælle, registreret partner, livsarvinger eller samlever anses for et ejerskifte.

For indkomstgrænserne nævnt i § 39, stk. 1, gælder det i henhold til § 39, stk. 2, at har låntageren hjemmeboende børn under 18 år, forhøjes indtægtsgrænsen på 180.000 kr. med 4.000 kr. pr. barn. Dette gælder højst for 6 børn.

Har en låntager for eksempel 5 hjemmeboende børn, kan låntageren søge om konvertering af sin gæld, såfremt låntageren har en årlig skattepligtig husstandsindkomst under 200.000 kr.

Til nr. 5

Bestemmelsen omhandler konvertering af låntagers gæld, hvor låntager alene har restancer men ikke nogen restgæld. I de tilfælde konverteres gælden automatisk til et rente- og afdragsfrit lån, der afskrives med lige store beløb over en periode på 60 måneder.

Låntagers ret til at tilbagegive boligen til Landsstyret berøres ikke af bestemmelsen, idet der fortsat er lån i boligen, på trods af at lånet eller lånene er blevet konverteret til et rente- og afdragsfrit lån.

Til nr. 6

Bestemmelsen er ny.

Til § 41, stk. 1

Et stående lån jf. § 39, stk. 1 er rente- og afdragsfri, så længe låntager ejer huset. Når betingelsen for lånets forfald til betaling indtræder, skal låntager tilbagebetale det rente- og afdragsfrie lån på en gang og kontant.

Det er et faktum, at værdien af fast ejendom i fri handel og vandel varierer meget afhængig af hvilken lokalitet ejendommen er beliggende i. Således vil f.eks. en type 67/12, en Godmand, eller en Salomon have meget forskellig markeds eller handelspris afhængig af om huset er beliggende i Nanortalik, Nuuk, Sisimiut eller Qaanaaq. Men husene har det til fælles, at de næsten har haft den samme opførelsespris, det vil sige at deres teknisk-økonomiske værdi har været den samme.

Når 3 identiske huse på samme alder afhændes i frit udbud til højstbydende i henholdsvis Nanortalik, Nuuk, eller Qaanaaq, vil salgsprisen kunne svinge mere end 1,6 mio. kr. Sagt med andre ord, så vil huset i Nuuk f.eks. kunne afhændes til 1,7 mio. kr. mens huset i Qaanaaq vil kun indbringe 100.000 kr.

Sælgeren i Nuuk vil således forventeligt kunne indfri det stående lån, mens sælgeren i Qaanaaq givetvis vil sidde tilbage med en ret høj restgæld, der ikke kan dækkes af salgsprovenuet. I disse tilfælde vil låntageren under visse betingelser kunne ansøge Landsstyret om eftergivelse af restgælden i det nu solgte hus, som låntageren ikke længere har glæde af.

Til § 41, stk. 2

Det fremgår af bestemmelsen, at Landsstyret skal foretage en konkret vurdering af, hvorvidt låntager har mulighed for at afvikle lånet. Det er således ikke tilstrækkeligt, at låntager i de seneste to slutlignede år har haft, eller i den nærmeste fremtid forventes at få, en skattepligtig årlig husstandsindkomst på 180.000 kr. eller derover.

Landsstyret skal lægge vægt på ansøgerens formueforhold og forventede erhvervsevne samt husets alder, stand og det opnåede salgsprovenu. Derimod spiller restgældens størrelse ikke en selvstændig rolle i vurderingen af, om ansøger kan få eftergivet restgælden. Der kan således ske eftergivelse af såvel små som store lån.

Har boligen f.eks. ikke indlagt trykvand, kloak eller el, medfører det, at boligens værdi alt andet lige fastsættes forholdsvis lavere, end hvis de nævnte installationer havde været der.

Fremstår boligen som nyistandsat, for eksempel med nye vinduer, nyt tag eller ny efterisolering, medfører det, at boligens salgsværdi burde være forholdsvis højere, end hvis boligens ikke havde fremstået nyistandsat.

Eftergivelse af gæld bør generelt kun ske, såfremt boligen ligger på et sted, hvor den ikke repræsenterer en markedsmæssig værdi, og låntager ingen udsigt har til at kunne afdrage restgælden. Er disse betingelser ikke opfyldt, bør der generelt ikke ske eftergivelse af restgælden. Der kan ligge et spekulationsmoment for låntager i at afhænde huset til favørpris og efterfølgende ansøge om eftergivelse af restgæld.

Til § 41, stk. 3

Bestemmelsen er en bemyndigelsesbestemmelse for Landsstyret til at fastsætte regler om udfærdigelse, sagsbehandling og vurdering af ansøgninger, herunder hvilke

indtægts- og formuemæssige kriterier der skal være opfyldt for at kunne opnå eftergivelse.