

Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Forslag til inatsisartutlov om boligfinansiering erstatter landstingsforordning nr. 1 af 7. maj 2007 om boligfinansiering som ændret ved Landstingsforordning nr. 5 af 26. maj 2010 om ændring af landstingsforordning om boligfinansiering.

Det foreslås, at offentlige lån til finansiering af opførelse af nye ejerboliger fremover varetages af kommunerne alene. Der er foretaget ændring i grænserne for lån fra kommunerne til finansiering af opførelse af nye ejerboliger således, at der søges en højere grad af geografisk spredning af nybyggeri.

Der er indsat bestemmelser om lån til pensionister til finansiering af istandsættelse. Bestemmelserne er en videreførelse af hidtidig regulering i tekstanmærkning på finansloven.

Der er åbnet for førtidig indfrielse til nutidsværdi af lån til finansiering af nyopførelse af boliger. Forslaget er en ny ordning og skal medvirke til at den offentlige kapitalbinding kan reduceres.

Endelig er indsat bestemmelser, som regulerer ansøgning om og udbetaling af lån, hvis der er ubetalt forfalden gæld til det offentlige.

2. Hovedpunkter i forslaget

2.1 Lån til opførelse af nye boliger

Grænsen for de maksimale låneberettigede udgifter pr. m² er ændret. Efter de gældende regler udgør grænser kr. 15.500 for de første 65 m² boligareal og 10.250 pr. m² boligareal i intervallet 66 – 110 m². Det er vurderingen, at de samlede udgifter til opførelse af nye boliger i gennemsnit udgør i niveauet kr. 20.000 pr. m².

Det foreslås i § 4, at der kan ydes lån på grundlag af de faktiske samlede udgifter til opførelse af nye boliger. Lån kan dog maksimalt beregnes på grundlag af en bolig på 110 m² og på grundlag af udgifter til opførelse på maksimalt 20.000 kr. pr. m².

Det offentlige lån pr. m² er det samme for små som store boliger. Små boliger har ikke mulighed for et forholdsmæssigt højere lån pr. m² i forhold til større boliger. De hidtidige regler om forholdsmæssigt højere lån til små boliger har ikke medført signifikant flere små boliger.

2.2 Differentiering af lånebeløb

Efter forslaget §§ 5-8 kan der ydes lån til finansiering af opførelse af nye boliger med forskellige grænser for lånebeløb afhængig af de enkelte lokaliteter. Forslaget har til formål at forbedre rammerne for opførelse af boliger uden for Nuuk og samtidig igangsætte en normalisering af finansieringen af byggeri af boliger i Nuuk.

For Nuuk foreslås en aftrapning af størrelsen på lån til opførelse af nye boliger og således at muligheden for lånetilsagn bortfalder senest med virkning fra 1. januar 2027. Kommuneqarfik Sermersooq varetager prioriteringen af de offentlige lån til boligfinansiering.

Den foreslåede geografiske opdeling af grænserne for størrelsen på lån til opførelse af nye boliger tager udgangspunkt i den nuværende økonomiske situation og mulighederne for at opnå finansiering på markedsvilkår. Ved ændringer i den økonomiske situation i de enkelte byer eller bygder kan der blive anledning til at genoverveje opdelingen såvel som yderligere aftrapning og udfasning af lån til opførelse af nye boliger.

2.3 Lån til pensionister

I forslaget kapitel 4 er indsat bestemmelser om lån til pensionister til finansiering af istandsættelse af eksisterende boliger. Bestemmelserne er en videreførelse af hidtidig regulering i tekstanmærkning på finanslov, se FL 2017, hovedkonto 89.72.11, tekstanmærkning nr. 3.

Forslaget indebærer en udvidelse i forhold til den nugældende ordning. Lånebeløbet foreslås forhøjet fra kr. 150.000 til kr. 300.000. Det foreslås at også personer, der modtager tjenestemandspension skal kunne søge lån. Endelig foreslås at der kan ydes lån til istandsættelse også hvor boligen er ejet i sameje med pensionistens ægtefælle. Der stilles ikke krav om at ægtefællen tillige er pensionist.

Forslaget har til formål at medvirke til at pensionister får bedre mulighed for at forblive boende i eget hjem.

2.4 Ubetalt forfalden gæld

Efter forslaget § 29 kan der ikke meddeles tilsagn om lån til ansøgere, der på ansøgningstidspunktet har ubetalt forfalden gæld til det offentlige, der overstiger kr. 25.000.

I tilknytning hertil forslås i § 34, at der ikke kan ske udbetaling af lån til personer, der har ubetalt forfalden gæld til det offentlige. I givet fald skal udbetaling delvist ske til Inddrivelsesmyndigheden til udligning af den ubetalte forfaldne gæld.

2.5 Førtidig indfrielse

Det foreslås i § 37, at lån til opførelse af nye boliger skal kunne indfries før tid og til nutidsværdi. Forslaget er en ny ordning og skal medvirke til, at den offentlige kapitalbinding i nyopførte boliger kan reduceres. Ved indfrielse til nutidsværdi beregnes lånets værdi på indfrielsestidspunktet.

sestidspunktet i forhold til den resterende del af lånets rente- og afdragsfrie periode. Tilbage-diskontering kan således maksimalt omfatte op til 15 år.

Førtidig indfrielse til nutidsværdi foreslås foretaget på grundlag af en rente (3 %), som bevirker at, at det er en fordel for både de offentlige långivere og for låntagerne.

Beregningseksempel:

En boligejer fik i juli 2010 tildelt og udbetalt et 20/20/60 lån på samlet 500.000 kr., fordelt med 250.000 kr. til kommunen og 250.000 kr. til selvstyret. Lånet er rente- og afdragsfrit indtil juni 2030, hvorefter det pålægges en rente på 3 pct. + diskontoen og tilbagebetales over 15 år.

Boligejeren ansøger i marts 2018 om at foretage en førtidig indfrielse. Den samlede hovedstol på 500.000 kr. tilbagediskonteres med 3 pct. i restløbetiden af den rente- og afdragsfrie periode. I dette tilfælde 12 år. Kursen på hovedstolen beregnes herefter til $100 * 1/(1 + 3/100)^{12} = 70,14$ og for at indfri restgælden skal boligejeren indbetale 350.700 kr., svarende til 175.350 kr. til hhv. kommunen og selvstyret.

Restløbetid af rente- og afdragsfrie periode	Kurs
15	64,19
14	66,11
13	68,10
12	70,14
11	72,24
10	74,41
9	76,64
8	78,94
7	81,31
6	83,75
5	86,26
4	88,85
3	91,51
2	94,26
1	97,09
0	100,00

2.6 Frigivelse af pant

Det har været overvejet om der kunne etableres en ordning for frigivelse af pant ved salg af ejendomme, hvor ejeren er, eller er i risiko for at komme i restance med ydelser på lån med pant i ejendommen. Det er vurderingen, at der ikke generelt kan opstilles regler herfor som i

tilstrækkelig grad tager højde for årsag og baggrund for boligejerens økonomiske situation. Sådanne regler vil samtidig skulle tage højde for skyldners efterfølgende muligheder for at afvikle den del af gælden, som ikke overtages af en ny køber.

Gældsproblemer for boligejere må derfor søges varetaget efter de gældende regler, f.eks. om tvangsauktion over fast ejendom, om tvangsakkord og om gældssanering. Reglerne om tvangsakkord og gældssanering omfatter tillige den del af en pantsikret fordring, som ikke dækkes af pantets værdi.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Der er ikke med nærværende forslag tilsigtet nogen umiddelbar besparelse for Grønlands Selvstyre. De midler, der hidtil er afsat til Grønlands Selvstyres udlån til opførelse af nye boliger under den hidtidige 20/20/60-ordning vil i sagens natur ikke blive videreført på Finansloven for 2018.

Der vil i forbindelse med overdragelse af opgaven til kommunerne ske en forhøjelse af bloktilskuddet til kommunerne. Kommunerne får således både overdraget det administrative og finansielle ansvar i forbindelse med lån til finansiering af opførelse nye boliger.

Forslaget indebærer, at størrelsen på lån til finansiering af opførelse af nye boliger er geografisk forskelligt. For Kommuneqarfik Sermersooq vil der alt andet lige over en årrække blive realiseret besparelser på udgifterne til lån til finansiering af opførelse af nye boliger i Nuuk. Modsat kan der realiseres forøgede udgifter i Tasiilaq, Paamiut, Ittoqqortoormiit og bygder.

For kommunerne under et vil forslaget i princippet være økonomisk neutralt. Kommunerne afsætter på de kommunale budgetter midler til lån til finansiering af opførelse af nye boliger. Det vil tilsvarende være kommunerne alene, der fremover varetager prioriteringen af de offentlige lån til boligfinansiering.

Kommunerne vil som hidtil forestå sagsbehandlingen af ansøgninger om lån til finansiering af opførelse af nye boliger.

Grønlands Selvstyre vil ikke skulle behandle nye sager om lån til finansiering af opførelse af nye boliger. Over tid vil administrationen af bestående lån kunne indskrænkes i takt med afvikling og indfrielse.

Forslagets § 37 om adgangen til førtidig indfrielse til nutidsværdi af eksisterende lån vil kunne tilføre de offentlige kasser et vist provenu på et tidligere tidspunkt en budgetteret. Det er ikke tidligere åbnet for førtidig indfrielse af offentlige lån til nutidsværdi. Det er ikke på det foreliggende grundlag muligt at estimere hvor mange låntagere, der vil benytte sig af muligheden.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Overordnet set forventes forslaget ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Ændring af grænserne for lån til finansiering af opførelse af nye boliger har til formål at forbedre rammerne for byggeriet af nye boliger i en række byer og bygder og samtidig normalisere finansieringen af byggeri af boliger i Nuuk.

Den ændrede finansiering kan muligvis få betydning for byggeaktiviteten i Nuuk i en overgangsperiode. Grønlandsbanken A/S og BankNordik har dog vurderet, at der fortsat vil kunne opnås realkreditfinansiering til opførelse af nye boliger i Nuuk også ved nedtrapning og udfasning af de offentlige lån. Grønlandsbanken A/S og BankNordik har vurderet, at der også ved de foreslåede lånevilkår vil være grundlag for fortsat opførelse af nye boliger i Nuuk.

Forslaget indebærer, at der alene skal indgives ansøgning om lån til opførelse af nye boliger hos de enkelte kommunalbestyrelser. Tilsvarende vil anmodning om udbetaling af lån alene skulle fremsendes til kommunalbestyrelsen. For erhvervslivet – private bygherrer - kan det indebære en mindre administrativ lettelse.

5. Konsekvenser for miljø, natur og folkesundhed

Overordnet set forventes forslaget ikke at have konsekvenser for miljø, natur og folkesundhed

Ændring af grænserne for lån til finansiering af opførelse af nye boliger har til formål at øge byggeriet af nye boliger i en række byer og bygder og samtidig normalisere finansieringen af byggeri af boliger i Nuuk.

Et øget byggeri af boliger i en række byer og bygder vil kunne give bedre boligforhold og som følge heraf en bedre folkesundhed.

Der vil lokalt og i opførelsesperioden kunne være konsekvenser for miljø og natur. Byggeri skal imidlertid udføres inden for rammerne af gældende planlovgivning. Nye boliger opføres indenfor by- og bygdemæssig bebyggelse og med tilslutning til el, vand og kloak i fornødent omfang.

6. Konsekvenser for borgerne

Ændring af grænserne for lån til finansiering af opførelse af nye boliger har til formål at øge byggeriet af nye boliger i en række byer og bygder og samtidig normalisere finansieringen af byggeri af boliger i Nuuk.

For borgere i Nuuk, der ønsker at købe en nyopført bolig, vil forslaget alt andet lige betyde forhøjede finansieringsomkostninger. Det kan imidlertid ikke på forhånd afgøres, hvorledes aktørerne på boligmarkedet tilpasser sig de ændrede finansieringsmuligheder.

For borgere uden for Nuuk, der ønsker at købe en nyopført bolig, vil forslaget alt andet lige betyde reducerede finansieringsomkostninger. Også her gælder, at det ikke på forhånd kan afgøres, hvorledes aktørerne på de respektive boligmarkeder tilpasser sig de ændrede finansieringsmuligheder.

7. Andre væsentlige konsekvenser

Det er vurderingen, at forslaget ikke har andre væsentlige konsekvenser

8. Høring af myndigheder og organisationer m.v.

Forslaget var den 11. maj 2017 offentliggjort på høringsportalen på www.naalakkersuisut.gl med høringsfrist den 13. juni 2017.

Forslaget har været i høring hos følgende høringsparter i perioden 9. maj 2017 til 13. juni 2017:

Formandens Departement

Departementet for Natur og Miljø

Departementet for Finans og Skatter

Råstofdepartementet

Departementet for Fiskeri og Fangst

Departementet for Erhverv, Arbejdsmarked, Handel og Energi

Departementet for Sociale Anliggender, Familie, Ligestilling og Justitsvæsen

Departementet for Sundhed samt Nordisk Samarbejde

Departementet for Uddannelse, Kultur, Forskning og Kirke

Departementet for Selvstændighed, Udenrigsanliggender og Landbrug

A/S Boligselskabet INI

Iserit A/S

Agerskov Consulting ApS

Lynges Bolig & Erhverv

Grønlands Ejendomskontor

Igdlo ApS

Netbolig.gl

LM ejendomme

KANUKOKA

Qaasuitsup Kommunia

Qeqqata Kommunia

Kommuneqarfik Sermersooq

Kommune Kujalleq

KANUNUPE

SIK (Sulinermik Inuussutissarsiuqartut Kattuffiat)

Grønlands Erhverv (GE)

Peqqinnissaq Pillugu Kattuffiit (PPK)
Nunatsinni Perorsaasut Kattuffiat (NPK)
Atorfillit Kattuffiat (AK)
IMAK (Ilinniartitsisut Meeqqat Atuarfianeersut Kattuffiat)
Akademikernes Sammenslutning i Grønland (ASG)
Mittarfeqarfiit A/S
Nukissiorfiit A/S
Asiaq
Rigsombudsmanden i Grønland
Politimesterembedet i Grønland
Grønlands LandsretGrønlandsbanken
Danskebank
Banknordik
BRFkredit
DLRkredit A/S
Nykredit
Finanstilsynet

Følgende høringsparter har meddelt at de ikke har bemærkninger til forslaget:

Nukissiorfiit A/S
Kommuneqarfik Sermersooq
Departementet for Uddannelse, Kultur, Forskning og Kirke
Politimesteren i Grønland
Asiaq
Finanstilsynet
Råstofdepartementet

Der var ved høringsfristens udløb modtaget svar fra følgende høringsparter, kommentarer til høringsvarene er kursiveret:

IMAK finder forslaget positivt, idet der nu bliver bedre mulighed for at flere steder uden for Nuuk kan erhverve egen bolig, fordi der gives mulighed for større offentlige lån de steder, hvor det kan være umuligt eller meget vanskeligt at få et realkreditlån.

SIK støtter forslaget herunder om udvidelse af muligheden for lån til pensionister til finansiering af istandsættelse, ændring af grænsen for maksimale låneberettigede udgifter pr. kvadratmeter samt indførelse af differentierede lånegrænser.

Departementet for Finanser og Skatter har haft diverse bemærkninger af præciserende eller redaktionel karakter. Disse er indarbejdet i fornødent omfang.

Nykredit Realkredit

Ad § 1 stk. 2, 2. pkt.

”Mindre, liberale erhverv er dog undtaget.” I stedet for at der kan opstå tvivl om, hvad ”mindre” er, foreslår vi, at der bruges samme bagatelregel som i Lov om Realkreditlån og realkreditobligationer mv. § 14 stk. 3:

Stk. 3. Såfremt en ejendomskategori udgør mindst 80 % af ejendommens samlede bruttoetageareal, kan hele ejendommen belånes efter reglerne for denne ejendomskategori.

Altså at op til 20 % liberalt erhverv er tilladt.

Svar

Formuleringen ”mindre liberale erhverv er dog undtaget” er anvendt i den eksisterende lovgivning om boligfinansiering og andelsboliger og er tillige indarbejdet i pantebrevet udstedt som led i lån ydet i henhold til disse love. Formuleringen har ikke hidtil givet anledning til praktiske problemer.

Det beror på en konkret vurdering om anvendelse af en bolig til liberalt erhverv overskrider grænsen. Der er i bemærkningerne til forslaget § 1, stk. 2 foretaget en beskrivelse af den konkrete vurdering af om grænsen for ”mindre liberale erhverv” kan anses overskredet.

Der er ikke fundet hensigtsmæssigt at tillade, at boliger med offentlige lån, generelt kan anvendes til liberale erhverv, når blot det anvendte areal ikke overstiger 20 % af bruttoetagearealet.

Ad bemærkningerne til § 11

Det fremgår af bemærkningerne til stk. 2, at ”Selvom gælden nedbringes ved afdrag, er hovedstolen uforandret.” Senere samme sted fremgår, at ”Kommunalbestyrelsen påtegner pantebrevet om nedskrivning af hovedstolen og købers overtagelse af lånet med den nye hovedstol.”

Det fremstår dermed ikke klart for os, hvad der gælder; dvs. om hovedstolen på pantebrevet nedskrives eller ej?

Svar

Tekstafsnittet er omformuleret.

Ad § 12 stk. 1 litra 3)

Det fremgår heraf, at kommunalbestyrelsens lån forfalder til betaling, når låntager undlader at holde boligen behørigt forsikret.

Vi er interesserede i at vide, hvor kommunalbestyrelsen får den viden fra? Er der i Grønland en forpligtelse for forsikringsselskaberne til at orientere kommunen (panthavere)?

Svar

Bestemmelsen er en videreførelse af gældende regler. Låntagere skal være forpligtet til at holde ejendommen forsikret mod brand- og bygnings-skade.

Nye lån kan udbetales mod dokumentation for at der er tegnet brand- og bygningskadeforsikring. En brandforsikring kan ikke bringes til ophør når der er pant i ejendommen, jf. § 60 i lov om finansiell virksomhed.

Bestemmelsen er i praksis relevant ved manglende betaling af præmie på bygningsforsikring. Der består ikke nogen ordning som sikrer offentlige långivere information om manglende præmiebetaling.

Ad § 37

Ved førtidsindfrielse beregnes nutidsværdien ud fra en rente på 3 %.

Rentemarkedet taget i betragtning virker det umiddelbart ufleksibelt, at tilbagediskonteringsrenten ved lov er fastsat til 3 %, idet rentemarkedet som bekendt kan ændre sig og ændre sig hurtigt. Vi foreslår, at der i stedet indsættes en reference til en rente, der følger markedet eller til diskontoen med tillæg af X eller lign.

Svar

Forslaget er indarbejdet

KANUKOKA

Økonomi for kommunerne

Det er landsforeningens overordnede vurdering, at den økonomiske virkning for kommunerne er meget utilstrækkeligt beskrevet i lovforslaget.

Det forekommer herved uklart, hvorledes kommunerne kan sikres økonomisk kompensation for at "overtage" den opgave, som hidtil varetages under 20/20/60 låneordningen.

Det bemærkes at bloktilskuddet fastsættes ved lov (finanslov), og der er ikke aftalepligt for kommunerne. Der bør derfor indføres en lovregel, som direkte sikrer, at kommunernes udgifter til administration af nyordningen kompenseres over bloktilskuddet eller ved refusion.

Det er ikke acceptabelt med en overordnet konstatering af, at forslaget under ét vil være udgiftsneutralt for kommunerne og KANUKOKA kan ikke acceptere en udgiftsfordelingsmodel, hvorefter Kommuneqarfik Sermersooq opnår besparelser, som skal kompenseres af de øvrige kommuner.

Herudover henvises til nedenstående bemærkninger til § 33 til de budgetmæssige konsekvenser for kommunerne.

Svar

Efter de nugældende regler varetager kommunerne sagsbehandlingen i forbindelse med ansøgning om 20/20/60 lån. Dette vil også være tilfældet fremadrettet i det kommunerne dog tager stilling til det samlede lån, hvor Grønlands Selvstyre tidligere har behandlet ansøgning om halvdelen af det offentlige lån.

Fordeling af de af Grønlands Selvstyre hidtil anvendte midler på området vil ske på grundlag af aftale mellem Grønlands Selvstyre og KANUKOKA og Kommuneqarfik Sermersooq.

Der er ikke indsat lovregel om compensation over bloktilskuddet eller ved refusion.

§ 11, stk. 2

KANUKOKA kan ikke anbefale et ejerskifteafdrag på 15 %, da dette vil kunne udgøre en alvorlig belastning for borgerne i kommuner med store låneydelser.

Svar

Det er vurderingen, at der skal betales ejerskifteafdrag. Personer, der opfører eller køber boliger med offentlig rente- og afdragsfri finansiering må afvikle foranstående lån og således at denne gældsnedbringelse friværdi kan medgå til finansiering af afdrag ved ejerskifte.

§ 14 og § 19

Låneordningen bør også omfatte samleverne, registrerede partnere og andre, der juridisk kan sidestilles med ægtefæller.

Svar

Der er indsat bestemmelse, der sidestiller ægtefælle med registreret partner og ægteskabs- lige samliv, når samlivet har bestået i de seneste 2 år.

§ 25, stk. 2

KANUKOKA finder det mest praktisk, at gebyret bliver modregnet i forbindelse med udbetaling af lånet, så kommunerne ikke skal belastes af særskilt sagsbehandling til administration af gebyrindbetaling.

Svar

Der er indsat bestemmelse, der giver kommunalbestyrelsen mulighed for at modregne gebyret ved udbetaling af lån.

§ 26

KANUKOKA finder et gebyr på 1.250 kr. til sagsbehandling af påtegning på pantebreve som temmeligt højt.

Svar

Forslagets § 26 er en uændret videreførelse af de nugældende regler om hjemmel til opkrævning af gebyr. Bestemmelsen forpligter ikke kommunalbestyrelsen til at opkræve gebyr. Kommunalbestyrelsen kan som led i sin politiske prioritering og generelle administrative praksis undlade at opkræve gebyr eller opkræve gebyr med et lavere beløb.

§ 33

2. pkt. i stk. 1 giver anledning til væsentlig tvivl om den budgetmæssige håndtering i kommunerne af låneordningen, og KANUKOKA finder det ikke klart, hvorfor der skal laves specielle lovregler om bevillingskrav i forbindelse med låneudbetaling.

KANUKOKA anbefaler, at den budgetmæssige håndtering af 20/20/60 ordningen som hidtil har været fulgt i kommunerne fortsætter uændret, selvom hele ordningen byrde- og opgavefordeles til kommunerne.

Svar

Forslagets § 33 viderefører den nugældende § 7 for så vidt angår kommunernes udbetaling af 20/20/60 lån. Den nuværende § 7, stk. 1 fastslår at ” . kommunalbestyrelsens lån tidligst udbetales i det år, hvor bevillingen er optaget på et af kommunalbestyrelsen vedtaget budget.”.

Forslagets § 33 ses således ikke at være til hinder for at en uændret videreførelse af kommunernes budgetmæssige håndtering af 20/20/60 ordningen.

Til § 34

KANUKOKA anbefaler, at et vilkår om udbetaling af evt. restancer til inddrivelsesmyndigheden indskrives i lånetilsagnet, idet der i modsat fald kan stilles spørgsmål ved, om den ansøger, som har fået lånetilsagn, vil kunne kræve, at lånet helt udbetales til det bevilgende formål.

Svar

Det er vurderingen, at låntager ikke kan opnå ret til udbetaling af lån i strid med forslagets § 34. Der kan netop opstå tvivl herom, hvis der opstilles krav om indsættelse i lånetilsagn og sådan bestemmelse ved en fejltagelse ikke er medtaget i lånetilsagnet.

§ 40

Det bør fremgå mere tydeligt af lovtæksten, at ansøgeren kan vælge at få lånet overført til den nye ordning.

§ 40 forudsætter i øvrigt, at selvstyret indestår for lånetilsagn meddelt inden den 1. januar 2018.

Svar

En person der har fået tilsagn om lån og uden at lånet er udbetalt, kan ansøge om tilsagn om lån efter den nye ordning. Der består ikke noget retskrav på at få et allerede meddelt tilsagn overført til den nye ordning.

Grønlands Selvstyre hensætter midler til Anlægs- og Renoveringsfonden, så snart der ydes lånetilsagn. Midlerne til udbetaling af lån på grundlag af tilsagn meddelt inden den 1. januar 2018 henstår således i Anlægs- og Renoveringsfonden og udbetales af Grønlands Selvstyre.

Det vil sige, de lånetilsagn, som er ydet af Grønlands Selvstyre forinden området overgår til kommunerne, skal udbetales af Grønlands Selvstyre, når huset er bygget og der fremlægges pantebreve, ibrugtagningstilladelse mv. Lånetilsagnene er ydet jf. den nu gældende forordning og håndteres derefter.

Efter høringsfristens udløb er der indkommet yderligere hørings svar fra Grønlandsbanken A/S, Grønlands Erhverv samt Ejendomskontoret Igdlo. Hørings svarene er ikke indarbejdet, men de vurderes ikke at ville have givet anledning til ændringer af udkastet.

Bemærkninger til forslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til stk. 1

Bestemmelsen hjemler lån til finansiering af opførelse af nye boliger, samt istandsættelse og forbedring af eksisterende boliger. Forbedring omfatter tillige udvidelser. Forslaget omfatter såvel fysiske som juridiske personer, ligesom forslaget omfatter alle boligtyper.

Der er i forslagets øvrige bestemmelser opstillet nærmere vilkår og betingelser for lånetilsagn, herunder krav om, at ansøger om lån til istandsættelse, forbedring og udvidelser, ejer og bebor boligen.

Til stk. 2

Stk. 2 indebærer, at der ikke ydes lån til opførelser, istandsættelser, forbedringer og udvidelser af boliger, hvorfra der drives eller skal drives erhverv. Med erhverv menes, at boligen bruges til erhvervsvirksomhed. Både hvor der drives erhverv fra hele eller dele af boligen, vil der derfor som udgangspunkt gives afslag på lån. Det er dog tilladt at drive mindre, liberale erhverv fra sin bolig, så længe boligen primært bruges til beboelse. Gæstehjem eller gæsteværelser, motel, cabin, hotel eller lignende falder ikke ind under beboelse.

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 andre mindre, liberale erhverv kan nævnes et mindre revisionskontor eller reklamebureau, hvor kundekontakten primært foregår ud af huset, en privat dagpleje eller en fodklinik.

Bestemmelsen suppleres med bestemmelser om at lån forfalder til betaling hvis der senere indrettes eller drives erhverv fra boligen, jf. forslagets § 12, § 18 og § 24.

Til stk. 3

Såfremt en bolig er omfattet af anden lovgivning om offentlig støtte til boliger, tilskud eller finansiering af opførelse, istandsættelse, udvidelse og forbedring af boliger finder forslaget ikke anvendelse. Det betyder, at forslaget er subsidiær i forhold til anden lovgivning. Der kan f.eks. ikke ydes lån til boliger omfattet af Landstingsforordning om støtte til boligbyggeri, fælleshus, byggesæt mv.

Der lægges vægt på om boligen er formelt omfattet af anden lovgivning. Det er ikke afgørende om boligen faktisk kan opnå støtte mv. i henhold til den anden lovgivning. Ved afslag om støtte efter Landstingsforordning om støtte til boligbyggeri, fælleshus, byggesæt mv., der er begrundet i at manglende opfyldelse af konkrete betingelser for at opnå støtte mv., kan der

ikke søges om lån efter nærværende forslag. Er afslaget derimod begrundet i, at det ansøgte ikke er omfattet af Landstingsforordning om støtte til boligbyggeri, fælleshus, byggesæt mv., kan der søges om lån efter nærværende forslag.

Til § 2

Forslaget svarer til § 2 i den gældende landstingsforordning.

Kommunalbestyrelsen kan alene yde lån til byggeri, der opfylder gældende bygge- og planlovgivning. Bestemmelsen omfatter blandt andet Inatsisartutlov om byggeri, Bygningsreglementet og Inatsisartutlov om planlægning og arealanvendelse.

Til § 3

Forslaget svarer til § 3 i den gældende landstingsforordning.

Kommunalbestyrelsens sagsbehandling og afgørelse af ansøgning om lånetilsagn skal være afsluttet inden der indgås entreprisekontrakter eller igangsættes byggearbejder. Kommunalbestyrelsen skal give afslag på ansøgning om lån til byggerier, hvis der forud for meddelelse af lånetilsagn er indgået entreprisekontrakter eller igangsat byggeri.

Det medvirker til, at der ikke disponeres på et ufuldstændigt finansieringsgrundlag. Det sikrer endvidere kommunalbestyrelsen mod utilbørligt pres fra ansøgere, der måtte igangsætte byggeri i forventning om, at kommunalbestyrelsen, der kan have vanskeligt ved at meddele afslag.

Til kapitel 2

Kapitel 2 regulerer kommunalbestyrelsens til finansiering af opførelse af nye boliger. Forslagets §§ 5-8 erstatter § 4 i den gældende landstingsforordning.

Til § 4

Til stk. 1

Forslaget hjemler generelt kommunalbestyrelsens lån til finansiering af opførelse af nye boliger og henviser i øvrigt til rammerne for lån som reguleret i §§ 5-8. I forhold til de gældende regler, er det nu alene kommunalbestyrelsen, der kan yde lån til finansiering af nye boliger. Dette er begrundet i ønsket om at gøre det lettere for borgerne, der således kun skal henvende sig et sted, nemlig kommunalbestyrelsen.

De samlede udgifter til opførelse af nye boliger, der danner grundlag for beregning af kommunalbestyrelsens lån, er nærmere reguleret i forslaget § 31.

Til stk. 2-3

Forslaget begrænser det låneberettigede areal og de låneberettigede udgifter til opførelse af nye boliger. Det maksimale låneberettigede boligareal udgør 110 m² selvom boligen er større. De maksimale låneberettigede udgifter til opførelse af nye boliger udgør kr. 20.000 pr. m² selvom opførelsesudgifterne er større.

Der er ikke retskrav på, at kommunalbestyrelsen ved beregning af de låneberettigede udgifter yder maksimalt lån. Kommunalbestyrelsen kan som led i sin politiske prioritering og generelle administrative praksis beslutte at yde lån på et reduceret grundlag. Kommunalbestyrelsen kan f.eks. beslutte, at det maksimale låneberettigede boligareal udgør 100 m² selvom boligen er større. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at de maksimale låneberettigede udgifter til opførelse af nye boliger udgør kr. 18.000 pr. m² selvom opførelsesudgifterne er større.

De samlede faktiske udgifter til opførelse af nye boliger, der danner grundlag for beregning af kommunalbestyrelsens lån, er nærmere reguleret i forslaget § 31. Opgørelse af en boligs boligareal er nærmere reguleret i forslaget § 35.

Forslaget indebærer, at kommunalbestyrelsens lån opgjort pr. m² er det samme for små og store boliger.

Eksempel:

De maksimale låneberettigede udgifter til opførelse af en bolig på 65 m² udgør kr. 1.300.000. De maksimale låneberettigede udgifter til opførelse af en bolig på 110 m² eller derover udgør kr. 2.200.000.

Til § 5

Det foreslås, at offentlige lån til finansiering af opførelse af nye boliger i Nuuk skal normaliseres. Det foreslås, at det maksimale lån reduceres og udfases over en periode på 9 år. Med virkning fra 1. januar 2027 kan der ikke meddeles tilsagn om offentlige lån til opførelse af boliger i Nuuk. Boliger i Nuuk vil herefter skulle finansieres på almindelige markedsmæssige vilkår.

Til stk. 1

I Nuuk kan kommunalbestyrelsen i 2018 meddele tilsagn om lån med op til 27 % af de samlede udgifter til opførelse af nye boliger og inden for rammerne af forslaget § 4, stk. 1- 2.

Der er ikke retskrav på lån fra kommunalbestyrelsen op til 27 % af de låneberettigede udgifter. Kommunalbestyrelsen kan som led i sin politiske prioritering og generelle administrative

praksis beslutte at yde lån med en mindre procentsats af de låneberettigede udgifter til opførelse.

Eksempel

For en bolig på 85 m² og med samlede faktiske udgifter til opførelse på kr. 1.572.500 udgør de samlede låneberettigede udgifter kr. 1.572.000. Kommunalbestyrelsens lån kan maksimalt udgøre op til kr. 424.574.

For en bolig på 85 m² og med samlede faktiske udgifter til opførelse på kr. 2.125.000 udgør de samlede låneberettigede udgifter kr. 1.572.000. Kommunalbestyrelsens lån kan maksimalt udgøre op til kr. 459.000.

Til stk. 2 - 3

Forslaget indebærer en gradvis aftrapning og udfasning af kommunalbestyrelsens mulighed for at yde lån til finansiering af lån til opførelse af nye boliger i Nuuk. Forslaget skal medvirke til en normalisering af finansiering af opførelse af nye boliger i Nuuk. Opførelse af nye boliger i Nuuk skal i sidste ende finansieres på almindelige markedsmæssige vilkår.

Aftrapning og udfasning er knyttet til tidspunktet for kommunalbestyrelsens meddelelse af lånetilsagn til opførelse af nye boliger. Om tidspunktet for udbetaling af lån henvises til forslaget § 33, stk. 1.

Til § 6

I Qaqortoq, Sisimiut og Ilulissat kan Kommunalbestyrelsen meddele tilsagn om lån med op til 30 % af de samlede udgifter til opførelse af nye boliger og inden for rammerne af forslaget § 4, stk. 1- 2.

Der er ikke retskrav på lån fra kommunalbestyrelsen op til 30 % af de låneberettigede udgifter. Kommunalbestyrelsen kan som led i sin politiske prioritering og generelle administrative praksis beslutte at yde lån med en mindre procentsats af de låneberettigede udgifter til opførelse.

Til § 7

I Maniitsoq, Aasiaat og Tasiilaq kan kommunalbestyrelsen meddele tilsagn om lån med op til 35 % af samlede udgifter til opførelse af nye boliger og inden for rammerne af forslaget § 4, stk. 1- 2.

Der er ikke retskrav på lån fra kommunalbestyrelsen op til 35 % af de låneberettigede udgifter. Kommunalbestyrelsen kan som led i sin politiske prioritering og generelle administrative

praksis beslutte at yde lån med en mindre procentsats af de låneberettigede udgifter til opførelse.

Til § 8

I byer og bygder, der ikke er omfattet af §§ 6-7 kan kommunalbestyrelsen meddele tilsagn om lån med op til 40 % af samlede udgifter til opførelse af nye boliger og inden for rammerne af forslaget § 4, stk. 1- 2.

Der er ikke retskrav på lån fra kommunalbestyrelsen op til 40 % af de låneberettigede udgifter. Kommunalbestyrelsen kan som led i sin generelle administrative praksis beslutte at yde lån med en mindre procentsats af de låneberettigede udgifter til opførelse.

Til § 9

Tilsagn om lån fra kommunalbestyrelsen er betinget af, at låntager selv finansierer de resterende samlede opførelsesudgifter. Det fremgår tillige af forslaget § 27, at ansøgning skal vedlægges dokumentation for egenfinansiering.

Dokumentation for egenfinansiering vil typisk bestå af finansieringstilsagn fra bank og/eller realkreditinstitut til opførelse af nye boliger. Finansieringstilsagn vil skulle svare til overslag over de samlede udgifter til opførelse af nye boliger.

Det følger af forslaget § 4, at låntager både kan bygge større end 110 kvadratmeter og dyrere end 20.000 kr. pr. m². Låntager må imidlertid selv finansiere samtlige udgifter til opførelsen af nye boliger, udover de låneberettigede udgifter. Der kan ske optagelse af banklån, realkreditlån eller anden finansiering.

Til § 10

Forslaget svarer til § 7, stk. 2-4 i den gældende landstingsforordning.

Til stk. 1

Kommunalbestyrelsens lån skal sikres ved pant i den nye bolig. Pantebrev til kommunalbestyrelsen udstedes med respekt for pantebrev til f.eks. realkreditinstitut og bank udstedt til sikkerhed for lån til finansiering af den resterende del af de samlede udgifter til opførelse af nye boliger samt for forsikringsudlæg. Kommunalbestyrelsens pantebrev registreres på ejendommens blad i registreringsprotokollen i Retten i Grønland.

Til stk. 2

Kommunalbestyrelsens lån ydes rente- og afdragsfrit i op til 20 år regnet fra datoen for ibrugtagningstilladelse. Herefter vil lånet skulle forrentes og afdrages over en periode på op til 15

år. Lånets samlede løbetid udgør således op til 35 år. I de 15 år hvor lånene skal afdrages, ligger renten fast. Renten fastsættes for hele afviklingsperioden som diskontoen 20 år efter datoen for ibrugtagningstilladelsen plus 3 procentpoint.

Kommunalbestyrelsen fastsætter krav til udformning af pantebrevet og vilkårene heri. Kommunalbestyrelsen kan ikke fastsætte krav eller vilkår i strid med Inatsisartutloven eller bestemmelser fastsat i medfør heraf. Der optages typisk bestemmelser i pantebrevet om ejerskifte, omprioritering, og forfald.

Til stk. 3

Bestemmelsen er en hjemmel for Naalakkersuisut til at fastsætte regler om afviklingen af offentlige lån. Bemyndigelsen tænkes blandt andet anvendt, såfremt der viser sig behov for regler for beregning af amortiseringsforløb og praktiske forhold omkring afvikling af lån.

Til § 11

Forslagets § 11, stk. 1 og 4 svarer til § 8, stk. 1-2 i den gældende landstingsforordning. I stk. 4 er der sket en præcisering på baggrund af administrativ praksis. Forslagets § 11, stk. 2-3 om ejerskifteafdrag er nye.

Til stk. 1

Kommunalbestyrelsens lån forfalder ikke til betaling ved ejerskifte. Bestemmelsen gælder alle former for ejerskifte, for eksempel ejerskifte mellem fysiske personer, juridiske personer eller ejerskifte mellem en fysisk og en juridisk person.

Kommunalbestyrelsen skal altid orienteres om ejerskifte. Bestemmelsen er en ordensregel, således at der sikres vedvarende klarhed over, hvem der skal anses som debitor i henhold til pantebrevet.

I praksis vil sælger af en ejendom sikre sig, at kommunalbestyrelsen, som långiver, tiltræder et formelt debitorskifte og således sælger har dokumentation for frigørelse for hæftelse i henhold til pantebrev. Det sker typisk ved udarbejdelse af tillæg til pantebrev eller ved gælds- overtagelseserklæring, som tiltrædes af långiver. I praksis vil køber tillige skulle ansøge kommunalbestyrelsen om tiltrædelse af ejendommens fremtidige belåning.

Til stk. 2

Bestemmelsen er ny.

Det foreslås, at der ved ethvert ejerskifte skal betales et ejerskifteafdrag på 15 % af hovedstolen af kommunalbestyrelsens lån. Hovedstolen er den oprindelige størrelse på pantebrevet. Selvom gælden nedbringes ved afdrag beregnes ejerskifteafdraget på grundlag af hovedstolen. Betaling af ejerskifteafdrag er en betingelse for at køber af en bolig kan overtage kommunal-

bestyrelsens lån og dermed for, at sælger kan blive frigjort fra lånet. I praksis indbetaler sælger ejerskifteafdraget til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen påtegner pantebrevet om nedskrivning af hovedstolen og købers overtagelse af lånet med den nye restgæld efter betaling af ejerskifteafdrag.

Til stk. 3

Bestemmelsen knytter sig til forslaget's stk. 2 og præciserer hvornår overdragelse af nyopførte boliger og hertil hørende lånetilsagn skal anses som et ejerskifte og med pligt til betaling af ejerskifteafdrag.

Til stk. 4

Stk. 4 fastlægger størrelsen af det eller de lån, som de offentlige lån maksimalt skal respektere ved ejerskifte. Den nye ejer kan enten optage nye lån eller indtræde i den tidligere ejers lån.

Det er præciseret, at der ved opgørelse af det maksimale foranstående lån kan medregnes handelsomkostninger. Transaktionsomkostninger omfatter de typiske omkostninger forbundet med køb af fast ejendom. Det omfatter advokatbistand, stempelafgifter af skøde og pantebrev samt diverse lånesagsomkostninger i bank og realkreditinstitut. Efter hidtidig praksis respekteres handelsomkostninger for almindelige boliger i niveauet kr. 100 - 150.000. For dyrere boliger kan handelsomkostningerne dog overstige kr. 150.000.

Anvendelsesområdet kan illustreres med følgende eksempel:

Låntager har opført en bolig på 110 kvadratmeter til en kvadratmeterpris på 20.000 kr. Boligens samlede opførelsesudgifter er på kr. 2.200.000. Heraf udgør kommunalbestyrelsens lån kr. 660.000.

5 år senere sælges boligen. Boligen sælges for kr. 2.200.000 kr. Køber har i forbindelse med ejerskiftet mulighed for at optage et nyt kreditforeningslån på maksimalt 90 procent af kr. 2.200.000 fratrukket kommunalbestyrelsens lån kr. 561.000 (kr. 660.000 fratrukket ejerskifteafdrag) og med tillæg af skønnede handelsomkostninger kr. 75.000.

Det vil sige, at køber maksimalt kan optage et kreditforeningslån på 1.494.000 kr., som kommunalbestyrelsens lån skal respektere.

Maksimalgrænsen for købers optagelse af et nyt lån med prioritet forud for kommunalbestyrelsens lån er indsat for at sikre, at der efter et ejerskifte fortsat vil være sikkerhed for kommunalbestyrelsens lån.

Til § 12

Forslaget svarer til § 9 i den gældende landstingsforordning. I stk. 1 er indsat nr. 6-7 som nye forfaldsgrunde.

Bestemmelsen regulerer hvornår et lån forfalder til betaling. Når et lån forfalder til betaling, betyder det, at låntager er forpligtet til at betale hele lånet på én gang. Kravet overgives til sædvanlig inddrivelse.

Til stk. 1

Til nr. 1

Konsekvensen af, at låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt er, at lånet forfalder til betaling.

Til nr. 2

Når der ydes lån til boliger følger samtidig en forpligtelse for låntager til at holde boligen forsvarligt vedlige så længe lån med sikkerhed i boliger består. Låntager skal foretage udskiftning eller reparation af bygningsdele, så ofte det findes nødvendigt, for eksempel udskiftning eller reparation af et utæt tag eller utætte vinduer. Endvidere skal låntager foretage en systematisk vedligeholdelse af boligen, for eksempel male boligen udvendigt, så ofte det er nødvendigt.

Til nr. 3

Manglende betaling af præmie på forsikring af boligen mod brand- og bygningsskade er forfaldsgrund, da præmierestancer kan udgøre en betydelig risiko for værdien af kommunalbestyrelsens pant.

Forsikring mod brand- og bygningsskade omfatter en sædvanlig forsikring, der tegnes for fast ejendom mod brand- og bygningsskader.

Til nr. 4

Udlejning af en privat bolig, hvortil der er ydet lån, på vilkår, der er i strid med den til enhver tid gældende lejelovgivning er forfaldsgrund. Udleje til en højere leje end, hvad der lovligt kan opkræves efter lejelovgivningen, vil således være forfaldsgrund.

Bestemmelsen er begrundet i, at låntagere med fordelagtig offentlig finansiering ikke samtidig skal kunne foretage udlejning på vilkår i strid med gældende lejelovgivning og uden at kommunalbestyrelsen kan kræve lånet tilbagebetalt.

Til nr. 5

Det er kommunalbestyrelsen, der foretager en konkret vurdering af, hvorvidt låntager driver erhverv fra sin bolig. Der henvises i øvrigt til forslagets § 1, stk. 2.

Til nr. 6 og nr. 7

Ejerskifteafdrag er en pligtig ydelse i henhold til lånet og manglende betaling sidestilles med manglende betaling af renter og almindelige afdrag. Låntagers manglende meddelelse om ejerskifte kan have karakter af forsøg på at undgå betaling af ejerskifteafdraget.

Til stk. 2

Udlejning af en privat bolig til en juridisk person er ikke omfattet af den gældende lejelovgivning.

Forslag til stk. 2 indebærer, at boliger, hvortil der er ydet lån, også ved udleje til juridiske personer, er forpligtet til at foretage udlejning i overensstemmelse med den gældende lejelovgivning. Udlejning af bolig til en juridisk person på vilkår, der er i strid med den til enhver tid gældende lejelovgivning, er forfaldsgrund. Udleje til en højere leje end, hvad der lovligt kan opkræves efter lejelovgivningen vil således være forfaldsgrund.

Bestemmelsen er begrundet i, at låntagere med fordelagtig offentlig finansiering ikke samtidig skal kunne foretage udlejning på vilkår i strid med gældende lejelovgivning og uden at kommunalbestyrelsen kan kræve lånet tilbagebetalt.

Til § 13

Til stk. 1

Alle fysiske personer, der ejer en bolig og aktuelt bebor den, jf. § 14, kan søge om lån. Dette gælder for eksempel også for boliger overtaget efter lejer til ejer-ordningen, jf. reglerne i landstingsforordning om omdannelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger til ejerboliger. Der kan dog ikke ydes lån til boliger omfattet af anden lovgivning om offentlig støtte, tilskud, eller finansiering af istandsættelse og forbedring af boliger, jf. forslaget § 1, stk. 3.

Istandsættelser og forbedringer omfatter for eksempel klimaskærm, vinduer og yderdøre, tag, elforsyning, kloakering, adgangsforhold, trykvand og lignende.

Til stk. 2

Det kan alene ydes ét lån til samme bolig. Det er en uændret videreførelse af den gældende landstingsforordning.

Dette gælder uanset om der senere sker ejerskifte. Det er således ikke muligt at få flere lån til istandsættelser, forbedringer og udvidelser. Det er hensigten med bestemmelsen, at kommunalbestyrelsen alene yder lånefinansiering til større istandsættelser, omfattende forbedringer samt udvidelser af en bolig. Dermed er det ikke meningen, at kommunalbestyrelsen yder lån til udgifter til løbende vedligeholdelse af boligen. Disse udgifter skal afholdes af ejeren selv.

Til stk. 3

Der kan ikke ydes lån til udvidelse af en bolig, som betyder at boligarealet efter udvidelsen er større end 110 m². Ansøger meddeles afslag på ansøgning. Ansøger kan opfordres til at ændre ansøgning så boligarealet efter udvidelsen ikke er større end 110 m².

Til § 14

Til stk. 1

Til nr. 1

Lån kan alene ydes til boligejeren og alene hvis boligejeren selv bebor boligen. Der kan ikke ydes lån til istandsættelse mv. til udlejningsboliger.

Til nr. 2

Hensigten med aldersafgrænsningen er, at lånene målrettes til ældre huse, som har et egentligt istandsættelses- og forbedringsbehov, mens ejere af nyere huse forventes selv at være i stand til at finansiere istandsættelser og forbedringer.

Til nr. 3

Lån til istandsættelser mv. henstår rente- og afdragsfrit. Kommunalbestyrelsens lån til istandsættelser mv. skal sikres ved pant i boligen, jf. forslaget § 16.

Manglende betaling af præmie på forsikring af boligen mod brand- og bygningsskade er forfaldsgrund, da præmierestancer på brandforsikring og bygningsskader på en uforsikret bolig udgør en betydelig risiko for værdien af kommunalbestyrelsens pant, jf. herved forslaget § 18, stk. 1, nr. 2.

Såfremt ansøger allerede på ansøgningstidspunktet undlader at holde boligen forsikret eller er i restance vil det ikke give mening at behandle en ansøgning endsige meddele lånetilsagn.

Til stk. 2

Det er en betingelse for at opnå lån fra kommunalbestyrelsen, at låntager selv finansierer de resterende udgifter. Dokumentation for egenfinansiering består oftest af en kort erklæring fra låneansøgers bank, hvori der står, at låntager evner at rejse sin del af finansieringen.

Til stk. 3

Det kan via folkeregistret konstateres, om en ugift alderspensionist bor sammen med en anden voksen person. Der kan være grund til at undersøge, om sådanne personer lever i et ægte-skabslignende forhold. Om der rent faktisk er tale om et sådant forhold eller ej, skal afgøres ud fra ansøgers egne oplysninger om for eksempel fælles økonomi, fælles børn, fælles ferierejser og så videre.

Forpligtelsen til at registrere sin folkeregisteradresse følger af Anordning nr. 1198 af 29. november 2006 om ikrafttræden for Grønland af lov om Det Centrale Personregister.

Hvis ansøger bor sammen med en anden, for eksempel et familiemedlem, består ikke et ægte-skabslignende samliv.

Til § 15

Forslaget beskriver de istandsættelser eller forbedringer, der kan ydes lån til. De låneberetti-gede istandsættelser eller forbedringer er kendetegnet ved at angå de mere elementære dele af boligen.

Der vil ikke kunne ydes lån til et nyt køkken, medmindre køkkenet erstatter et gammelt og ikke funktionelt køkken. Lån til nyt køkken kan alene ydes til et standardkøkken uden særlige luksuriøse inventardele.

I nogle tilfælde, vil sådanne udskiftninger dog kunne indgå som en del af et arbejde omfattet af bestemmelsen. Eksempelvis vil udskiftning eller etablering af sanitet kunne indgå som en del af et kloakeringsarbejde på boligen, så der kan ydes et samlet lån til disse arbejder.

Som overordnet retningslinje, kan der ikke ydes lån til luksusprægede istandsættelser eller forbedringer, for eksempel til spabad, sauna, dyre køkkener, dyre badeværelser og andre sær-ligt dyre installationer. Afgørelsen hviler således på en konkret vurdering foretaget af kom-munalbestyrelsen.

Til § 16

Lån til istandsættelse mv. ydes som et rente- og afdragsfrit lån. Til sikkerhed for lånet skal låntager udstede pantebrev i boligen. Pantebrevet respekterer andre hæftelser på boligen.

Til § 17

Lånet ydes til ejer af boligen og så længe ejer bebor boligen. Ved låntagers salg af ejendom-men forfalder lånet til betaling. Det gælder dog ikke ved salg af boligen til låntagers ægtefælle eller såfremt kommunalbestyrelsen måtte bestemme andet.

Ved salg til 3. mand kan kommunalbestyrelsen bestemme at lån overtages af køber på uæn-drede eller ændrede vilkår. Kommunalbestyrelsen kan efter omstændighederne og hvor køber ikke kan forrente og afdrage det bestående lån lade dette videreføre f.eks. på vilkår om senere forrentning og afdrag.

I praksis ejes mange boliger formelt af et enkelt medlem af husstanden, mens de øvrige med-lemmer har registreret deres folkeregisteradresse i boligen uden dog at være registreret som ejer af boligen. Såfremt boligejer og låntager der formelt er registreret som ejer, f.eks. flytter på plejehjem, og ejerens ugifte samlevende eller ejerens hjemmeboende børn overtager boli-

gen kan kommunalbestyrelsen efter en konkret vurdering bestemme, at lånet ikke forfalder til betaling som led i ejerskifte. Det samme vil kunne gøre sig gældende, hvis ejeren ophæver samlivet, og ejerens tidligere samlever overtager boligen i den sammenhæng.

Såfremt låntager afgår ved døden og ægtefællen hensidder i uskiftet bo anses der ikke at foreligge et ejerskifte. Ejerskifte indtræder først ved skifte af fællesboet eller såfremt en ægtefælle i uskiftet bo disponerer over boligen ved salg til 3. mand.

Til § 18

Forslaget svarer til § 15 i den gældende landstingsforordning. Der er indsat nyt stk. 2 om forfald ved udleje til juridiske personer.

Bestemmelsen regulerer, hvornår et lån forfalder til betaling. Det betyder at låntager er forpligtet til at betale hele lånet på én gang. Kravet overgives til sædvanlig inddrivelse.

Til nr. 1

Når der ydes lån til boliger følger samtidig en forpligtelse for låntager til at holde boligen forsvareligt vedligeholdet så længe lån med sikkerhed i boliger består. Låntager skal foretage udskiftning eller reparation af bygningsdele, så ofte det findes nødvendigt, for eksempel udskiftning eller reparation af et utæt tag eller utætte vinduer. Endvidere skal låntager foretage en systematisk vedligeholdelse af boligen, for eksempel male boligen udvendigt, så ofte det er nødvendigt.

Til nr. 2

Manglende betaling af præmie på forsikring af boligen mod brand- og bygningskade er forfaldsgrund, da præmierestancer på brandforsikring og bygningskader på en uforsikret bolig udgør en betydelig risiko for værdien af kommunalbestyrelsens pant.

Brand- og bygningskade omfatter en sædvanlig forsikring, der tegnes for fast ejendom mod brand- og bygningskader.

Til nr. 3

Udlejning af et værelse i en privat bolig, hvortil der er ydet lån, på vilkår, der er i strid med den til enhver tid gældende lejelovgivning er forfaldsgrund. Bestemmelsen gælder alene et værelse i en privat bolig, da boligen i sin helhed ikke kan lejes ud. Udleje til en højere leje end, hvad der lovligt kan opkræves efter lejelovgivningen vil således være forfaldsgrund.

Bestemmelsen er begrundet i at låntagere med fordelagtig offentlig finansiering ikke samtidig skal kunne foretage udlejning på vilkår i strid med gældende lejelovgivning og uden at kommunalbestyrelsen kan kræve lånet tilbagebetalt.

Til nr. 4

Det er kommunalbestyrelsen, der foretager en konkret vurdering af, hvorvidt låntager driver erhverv fra sin bolig. Der henvises i øvrigt til forslaget § 1, stk. 2.

Til nr. 5

Kommunalbestyrelsens lån forfalder til betaling, hvis boligen ikke længere tjener som bolig for låntager. Dette gælder helt generelt.

Såfremt fraflytning f.eks. skyldes at låntager er flyttet på plejehjem kan der efter omstændighederne og på grundlag af kommunalbestyrelsens konkrete vurdering i medfør af forslaget § 17 meddeles accept på, at lånet ikke forfalder ved ejerskifte til den fraflyttende låntagers nærtstående, jf. herom bemærkningerne til § 17.

Til § 19

Til stk. 1

Der kan ydes lån til istandsættelser. Derimod kan der ikke ydes lån til forbedringer eller udvidelser. Der gælder ikke krav til boligens størrelse eller alder.

Der kan ydes lån til istandsættelse af eksisterende bolig, der tjener som bolig for en pensionist. Det er videre et krav at pensionister og dennes ægtefælle sammen er eneejer af boligen. Der er ikke noget krav til den konkrete fordeling af adkomst til boligen.

Som istandsættelser anses planlagt og periodisk vedligeholdelse, særligt af boligens klimaskærm og forsyning og som kan medvirke til, at pensionisten har bedre muligheder for at forblive boende i sit eget hjem.

Istandsættelse kan omfatte levetidsforlængelse af ejendommens klimaskærm, vinduer og yderdøre, tag, elforsyning, kloakering, adgangsforhold, trykvand og lignende samt til miljø- og energiforbedrende formål.

Til stk. 2

Som pensionist anses personer, der er berettiget til alderspension eller førtidspension eller som modtager tjenestemandspension.

En person anses berettiget til alderspension, når der er truffet afgørelse om, at vedkommende opfylder betingelserne for at modtage ydelser i henhold til Inatsisartutlov om alderspension.

En person anses berettiget til førtidspension, når der er truffet afgørelse om at vedkommende opfylder betingelserne for at modtage ydelser i henhold til Inatsisartutlov om førtidspension.

Alle pensionister, der er medejer af en bolig og aktuelt bebor den, kan søge om lån efter dette kapitel. Dette gælder for eksempel også for boliger overtaget efter lejer til ejer-ordningen, jf. reglerne i landstingsforordning om omdannelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger til ejerboliger. Der kan dog ikke ydes lån til boliger omfattet af anden lovgivning om offentlig støtte, tilskud, eller finansiering af istandsættelse og forbedring af boliger, jf. forslagets § 1, stk. 3.

Til stk. 3

Det kan via folkeregistret konstateres, om en ugift alderspensionist bor sammen med en anden voksen person. Der kan være grund til at undersøge, om sådanne personer lever i et ægte-skabslignende forhold. Om der rent faktisk er tale om et sådant forhold eller ej, skal afgøres ud fra ansøgers egne oplysninger om for eksempel fælles økonomi, fælles børn, fælles ferierejser og så videre.

Forpligtelsen til at registrere sin folkeregisteradresse følger af Anordning nr. 1198 af 29. november 2006 om ikrafttræden for Grønland af lov om Det Centrale Personregister.

Hvis ansøger bor sammen med en anden, for eksempel et familiemedlem, består ikke et ægte-skabslignende samliv.

Til stk. 4

Der kan ikke ydes lån til istandsættelse efter både kapitel 3 og kapitel 4. En pensionist må forinden ansøgning indsendes beslutte om der søges om lån til istandsættelse efter kapitel 3 eller efter kapitel 4.

Til § 20

Som overordnet retningslinje, kan der ikke ydes lån til luksusprægede istandsættelser eller forbedringer, for eksempel til spabad, sauna, dyre køkkener, dyre badeværelser og andre særligt dyre installationer. Men i sidste ende hviler afgørelsen af hvad der skal anses som luksus på en konkret vurdering foretaget af kommunalbestyrelsen.

Der vil ikke kunne ydes lån til et nyt køkken, medmindre køkkenet erstatter et gammelt og ikke funktionelt køkken. Lån til nyt køkken kan alene ydes til et standardkøkken uden særlige luksuriøse inventardele.

I nogle tilfælde vil sådanne udskiftninger dog kunne indgå som en del af et arbejde omfattet af bestemmelsen. Eksempelvis vil udskiftning eller etablering af sanitet kunne indgå som en del af et kloakeringsarbejde på boligen, så der kan ydes et samlet lån til disse arbejder.

Til § 21

Til stk. 1

Til nr. 1

Ordningen med lån til pensionister omfatter pensionister, som ikke har en opsparing eller som ikke kan finansiere planlagt og periodisk vedligeholdelse af deres hus ved lån i bank eller realkreditinstitut.

Det er derfor en betingelse for lån til istandsættelse at der er søgt om lån i bank eller realkreditinstitut på almindelige vilkår og meddelt afslag. Det skal fremgå af afslaget at der er meddelt afslag på lån til finansiering af istandsættelse af boligen.

Til nr. 2

Lån til istandsættelser mv. henstår rente- og afdragsfrit. Kommunalbestyrelsens lån til istandsættelser mv. vil skulle sikres ved pant i boligen, jf. forslagens § 22

Manglende betaling af præmie på forsikring af boligen mod brand- og bygningsskade er forfaldsgrund, da præmierestancer på brandforsikring og bygningsskader på en uforsikret bolig udgør en betydelig risiko for værdien af kommunalbestyrelsens pant, jf. herved forslagens § 24, stk. 1, nr. 1.

Såfremt ansøger allerede på ansøgningstidspunktet undlader at holde boligen forsikret eller er i restance vil det ikke give mening at behandle en ansøgning endsige meddele lånetilsagn.

Til nr. 3

Kommunalbestyrelsens lån til istandsættelser mv. vil skulle sikres ved pant i hele boligen, jf. forslagens § 22. Der er mulighed for lån til istandsættelse også af boliger, der ejes i sameje med ægtefælle. Lån til istandsættelse kan derfor også omfatte en del af ejendommen som tilhører ægtefællen. Ægtefællen vil som led i udbetaling af lånet skulle tiltræde pantebrev med pant i hele boligen.

På denne baggrund er det nødvendigt, at den medejende ægtefælle har accepteret istandsættelsen og ansøgning om lån hertil.

Til § 22

Lån til istandsættelse mv. ydes som et rente- og afdragsfrit lån. Til sikkerhed for lånet skal låntager og dennes eventuelle medejende ægtefælle udstede pantebrev i hele boligen. Pantebrevet respekterer andre hæftelser på boligen.

Til § 23

Lånet ydes til pensionisten som er (med-) ejer af boligen og så længe pensionisten bebor boligen. Ved låntagers salg af ejendommen forfalder lånet til betaling. Det gælder dog ikke ved

salg af boligen til pensionistens ægtefælle eller såfremt kommunalbestyrelsen måttet bestemme andet.

Ved salg til 3. mand kan kommunalbestyrelsen bestemme, at lån overtages af køber på uændrede eller ændrede vilkår. Kommunalbestyrelsen kan efter omstændighederne og hvor køber ikke kan forrente og afdrage det bestående lån lade dette videreføre f.eks. på vilkår om senere forrentning og afdrag.

I praksis ejes mange boliger formelt af et enkelt medlem af husstanden, mens de øvrige medlemmer har registreret deres folkeregisteradresse i boligen uden dog at være registreret som ejer af boligen. Såfremt boligejer og låntager der formelt er registreret som ejer, f.eks. flytter på plejehjem, og pensionistens ugifte samlevende eller hjemmeboende børn overtager boligen kan kommunalbestyrelsen bestemme, at lånet ikke forfalder til betaling som led i ejerskifte. Det samme vil kunne gøre sig gældende, hvis ejeren ophæver samlivet, og ejerens tidligere samlever overtager boligen i den sammenhæng.

Såfremt låntager afgår ved døden og ægtefællen hensidder i uskiftet bo anses ikke at foreligge et ejerskifte. Ejerskifte indtræder først ved skifte af fællesboet eller såfremt en ægtefælle i uskiftet bo disponerer over boligen ved salg til 3. mand.

Til § 24

Bestemmelsen regulerer, hvornår et lån forfalder til betaling. Det betyder at låntager er forpligtet til at betale hele lånet på én gang. Kravet overgives til sædvanlig inddrivelse.

Til nr. 1

Manglende betaling af præmie på forsikring af boligen mod brand- og bygningskade er forfaldsgrund, da præmierestancer på brandforsikring og bygningskader på en uforsikret bolig udgør en betydelig risiko for værdien af kommunalbestyrelsens pant.

Til nr. 2

Hvis boligen udlejes forfalder lånet til betaling. Udlejning af boligen omfatter udleje af enkeltværelse såvel som hele boligen. Det beror på kommunalbestyrelsens konkrete vurdering om der er etableret et lejeforhold.

Til nr. 3

Kommunalbestyrelsens lån forfalder til betaling, hvis boligen ikke længere tjener som bolig for låntager. Dette gælder helt generelt. Såfremt fraflytning f.eks. skyldes at låntager er flyttet på plejehjem kan der efter omstændigheder og på grundlag af kommunalbestyrelsens konkrete vurdering meddeles accept af, at lånet ikke forfalder ved ejerskifte til den fraflyttende låntagers nærtstående, jf. herom bemærkningerne til § 23.

Til nr. 4

Der henvises til bemærkningerne til forslaget § 1, stk. 2.

Til § 25

Forslaget svarer til § 18 i den gældende landstingsforordning.

Til stk. 1

Kommunalbestyrelsen skal opkræve et sagsbehandlingsgebyr på 0,5 procent af lån til udbetaling.

Sagsbehandlingsgebyret ved lån til istandsættelser, forbedringer og udvidelser vil maksimalt udgøre 0,5 % af kr. 300.000 svarende til kr. 1.500,00.

Sagsbehandlingsgebyrets størrelse for lån til opførelse af nye boliger afhænger af størrelsen på det endelige lån og kan i princippet dække over mere end de umiddelbare omkostninger ved at behandle sagen. Ved maksimalt lån efter forslaget § 6 beregnes gebyret som 0,5 % af kr. 660.000 svarende til kr. 3.300,00.

Til stk. 2

Gebyret indbetales til kommunalbestyrelsen samtidig med låntagers anmodning om udbetaling af lånet. Kommunalbestyrelsen kan dog bestemme at gebyret modregnes ved udbetaling af låneprovenu.

Til § 26

Forslaget svarer til § 19 i den gældende landstingsforordning.

Til stk. 1

Ved overdragelse af boliger med offentlige lån sikret ved pant i boligen aftales ofte at køber overtager det offentlige lån. Overtagelse af et offentligt lån indebærer et debitorskifte der kræver långivers accept. Der skal i den forbindelse udarbejdes tillæg til det oprindelige pantebrev.

Debitor har ansvaret for at få udarbejdet tillæg. Der skal endvidere udarbejdes tillæg til pantebrev i forbindelse med låntagers låneomlægning, ved skiftebehandling og ved rykningspåtegninger.

Bestemmelsen omfatter ikke kvitteringspåtegning ved lånets aftalte afvikling eller ved førtidig indfrielse.

Til stk. 2

Kommunalbestyrelsen kan give et eller flere pengeinstitutter fuldmagt til at foretage de i stk. 1 omhandlede påtegninger på pantebreve, samt opkræve gebyr. Det er imidlertid klart, at den beslutning, der ligger til grund for en påtegning på pantebrevet, træffes af kommunalbestyrelsen som långiver. Således er det alene den fysiske påtegning, der foretages af pengeinstituttet.

Til § 27

Til stk. 1

Ansøgning sendes til kommunalbestyrelsen. Ansøgningen sendes til den kommunalbestyrelse i den kommune, hvor ejendommen er eller skal opføres. Ansøgningen og tilhørende bilag fremsendes skriftligt. Ansøgningen kan tillige indsendes pr. fax eller som mail med scannede dokumenter. Skriftlighedskravet skal sikre, at kommunalbestyrelsen modtager de relevante oplysninger og dokumenter.

Til stk. 2

Projektbeskrivelsen vil typisk blive udarbejdet af låntagerens rådgivende ingeniør, hvis en sådan er antaget. Herudover skal ansøgningen vedlægges et overslag over de samlede opførelsesudgifter ved byggeriet. Det er ikke et krav, at udgifterne er årsopdelte.

Ansøgningen skal endvidere vedlægges en arealreservation eller arealtildeling fra kommunalbestyrelsen samt dokumentation for, at egenfinansiering kan tilvejebringes.

Dokumentation for egenfinansiering består oftest af en erklæring fra låneansøgers bank, hvori det fremgår, at låntager har mulighed for at rejse sin del af finansieringen. Endelig skal ansøgningen vedlægges klar identifikation af ansøgeren. Er ansøgeren en fysisk person vedlægges ansøgningen bopælsattest. Er ansøgeren en juridisk person vedlægges ansøgningen CVR nummer eller lignende klar identifikation.

Endelig skal ansøger fremsende dokumentation fra Inddrivelsesmyndigheden om ansøgers gæld til det offentlige. Inddrivelsesmyndigheden skal oplyse om ubetalt forfalden gæld til det offentlige.

Til stk. 3

Ved behandling af ansøgning vurderer kommunalbestyrelsen om betingelserne for at yde lån er til stede.

Til § 28

Til stk. 1

Ansøgning sendes til kommunalbestyrelsen. Ansøgningen og tilhørende bilag fremsendes skriftligt. Ansøgningen kan tillige indsendes pr. fax eller som mail med scannede dokumenter. Skriftlighedskravet skal sikre, at kommunalbestyrelsen modtager de relevante oplysninger og dokumenter.

Til stk. 2

Låneansøgningen skal vedlægges en beskrivelse af den ønskede istandsættelse, forbedring eller udvidelse. Beskrivelsen kan bestå af en projektbeskrivelse udarbejdet af låntagerens rådgivende ingeniør, hvis en sådan er antaget. Beskrivelsen kan også være et stykke papir, hvor låntager i korte vendinger redegør for, hvad låntager ønsker at udføre af for eksempel forbedringer. Ansøgningen skal også vedlægges overslag over de samlede udgifter ved arbejdet. Låntager vil typisk vedlægge et tilbud fra en tømrer eller en opgørelse over de samlede udgifter fra låntagers bank. Endelig kan låntager selv udarbejde et dokument, hvor de samlede udgifter beskrives.

Låneansøgningen skal tillige vedlægges en arealreservation eller en arealtildeling fra kommunalbestyrelsen, såfremt det pågældende arbejde kræver en arealtildeling. Endvidere skal ansøgningen vedlægges dokumentation for at egenfinansiering kan tilvejebringes. Dokumentation for egenfinansiering består oftest af en kort erklæring fra låneansøgers bank, hvori der står, at låntager har mulighed for at rejse sin del af finansieringen. Endelig skal ansøgningen vedlægges ansøgerens bopælsattest, som både er en klar identifikation af ansøgeren samt dokumenterer, at ansøgeren aktuelt bebor boligen.

Endelig skal ansøger fremsende dokumentation fra Inddrivelsesmyndigheden om ansøgers gæld til det offentlige. Inddrivelsesmyndigheden skal oplyse om ubetalt forfalden gæld til det offentlige.

Til stk. 3

Ved behandling af ansøgning vurderer kommunalbestyrelsen om betingelserne for at yde lån er til stede.

Til § 29

Bestemmelsen er ny og skal ses i sammenhæng med forslagets § 34.

Såfremt ansøger har ubetalt forfalden gæld til det offentlige, kan der ikke meddeles lånetilsagn. Der er herved lagt vægt på, at kommunalbestyrelsen ikke skal bevilge lån til en ansøger, der i forvejen har forfalden ubetalt gæld til det offentlige, der overstiger 25.000 kr. Låneansøger må afvikle gælden til det offentlige, før der kan bevilges lån.

Til § 30

Forslaget svarer til § 22, stk. 1 og 3 i den gældende landstingsforordning.

Til stk. 1

Der udstedes et lånetilsagn til ansøger, når kommunalbestyrelsen har godkendt låneansøgningen. Lånetilsagnet angiver lånets foreløbige størrelse og øvrige vilkår gældende for lånetilsagnet. Lånetilsagnet meddeles til det konkrete ansøgte og godkendte byggeri.

Til stk. 2

Konstateres der overskridelse af overslag over udgifterne til det ansøgte byggeri skal låntager uden ugrundet ophold give meddelelse til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen skal gives reel mulighed for at forholde sig til det ændrede og forhøjede overslag.

Kommunalbestyrelsen kan afslå forhøjelse af lånetilsagn og f.eks. opfordre låntager til at ændre byggeriet. Kommunalbestyrelsen kan meddele hel eller delvis forhøjelse af lånetilsagn.

Såfremt låntager ikke giver meddelelse til kommunalbestyrelsen, uden ugrundet ophold, kan det endelige lån ikke overstige lånetilsagnet. Låntager bør i almindelighed give meddelelsen til långiver inden for en 2-4 uger efter, det står låntager klart, at der må påregnes en overskridelse af overslaget over udgifterne.

Til § 31

Forslaget svarer med redaktionelle ændringer til § 22, stk. 2 og § 10, stk. 3 og § 6, stk. 2 i den gældende landstingsforordning.

Til stk. 1

Det er først muligt at beregne lånets endelige størrelse, når der foreligger et endeligt bekræftet byggeregnskab. Det er låntager, der har ansvaret for, at en uafhængig tredjemand udarbejder og underskriver et endeligt bekræftet byggeregnskab. Byggeregnskabet kan for eksempel udarbejdes og underskrives af låntagers finansielle rådgiver, revisor, bygherrerådgiver eller den tømrer, der har forestået byggeriet.

Under de poster, som kan medtages i byggeregnskabet, hører for eksempel udgifter til projektering, håndværkerudgifter, byggemodning, byggeadministration etableringsudgifter til banklån, byggelånsrenter, salær til advokat, udgifter til stempeling og registrering af pantebreve, udgifter til tilsyn med byggeriet og alle andre udgifter, der har relation til byggeriet. Det er låneansøgers ansvar at medregne samtlige relevante opførelsesudgifter.

Kommunalbestyrelsen kan foretage en konkret vurdering af om de i byggeregnskabet indeholdte udgifter kan henføres til byggeriet som en sædvanlig del heraf.

Til stk. 2

Som udgangspunkt indgår låneansøgers eget arbejde ikke i opgørelse af de samlede opførelsesudgifter. Det vil i almindelighed være vanskeligt at vurdere, hvorvidt låneansøgers eget

arbejde er udført håndværksmæssigt forsvarligt. Dermed vil det også være vanskeligt at værdiansætte låneansøgers eget arbejde.

Det er præciseret, at bestemmelsen om låntagers eget arbejde ikke omfatter byggeri, der varetages af låneansøger som led i denne virksomhed som uddannet tømrer, VVS- og El-installatør mv. Det er et krav at låntagers eget arbejde udført som led i byggeriet skal indgå i låntagers virksomheds resultatopgørelse og selvangivelse.

En privat tømrermester kan således udføre arbejde på et byggeri med lån fra kommunalbestyrelsen. Det må imidlertid dokumenteres, at opgørelse af arbejdets værdi tilsvarende er indgået i resultatopgørelse og selvangivelse for den pågældende tømrervirksomhed.

Til § 32

Forslaget svarer til § 23 i den gældende landstingsforordning.

Til stk. 1

Det skal sikres, at udstedte tilsagn enten anvendes eller bortfalder. Ved udstedelse af tilsagn reserveres en del af kommunalbestyrelsens anlægsmidler. Såfremt det ansøgte projekt ikke gennemføres, er det vigtigt, at midlerne kan prioriteres til andre formål.

Til stk. 2

Låntager har pligt til at dokumentere overfor kommunalbestyrelsen, at låntager har igangsat det projekt, som låntager har opnået lånetilsagn til. Låntager kan selv udarbejde en erklæring, men låntager kan også anmode sin rådgivende ingeniør herom, såfremt en sådan er antaget. Erklæringen skal indeholde kort information om, hvorvidt aktiviteten er igangsat eller ej. Det er ikke nødvendigt i detaljer at redegøre for, hvor langt byggeriet er nået.

Til stk. 3

Låntager har pligt til at indsende kopi af ibrugtagningstilladelse til kommunalbestyrelsen. Låntager kan selv indsende kopien eller anmode sin rådgivende ingeniør herom, såfremt en sådan er antaget.

Til stk. 4

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra de anførte tidsfrister. Dispensationsadgangen tænkes primært anvendt, hvor byggeriet er godt i gang samt i tilfælde, hvor der alene ventes på udstedelse af ibrugtagningstilladelsen. Hovedhensynet bag bestemmelsen er at sikre, at de bevilgede midler anvendes til formålet.

Til § 33

Forslaget viderefører reguleringen i § 7, stk. 1 og § 14 i den gældende landstingsforordning.

Til stk. 1

Det er låntager, der har ansvaret for, at en uafhængig tredjemand udarbejder og underskriver et endeligt bekræftet byggeregnskab. Byggeregnskabet kan for eksempel underskrives af låntagers finansielle rådgiver, revisor, bygherrerådgiver eller den tømrer, der har forestået byggeriet.

Det er låntager selv eller låntagers advokat, bank eller anden rådgiver for låntager, der sørger for udfærdigelse af pantebreve til sikkerhed for de offentlige lån, herunder sørger for at der betales stempelafgift og registrering i Registreringen ved Retten i Grønland, inden de originale dokumenter fremsendes til kommunalbestyrelsen, der udbetaler lånet på baggrund heraf. Endelig skal låntager fremlægge dokumentation for, at boligen er forsikret mod brand og bygningsskade.

Lån fra kommunalbestyrelsen kan tidligst komme til udbetaling i det år, hvor bevillingen er optaget på et af kommunalbestyrelsen vedtaget budget.

Til stk. 2

Udbetaling af lån til opførelse af nye boliger og til udvidelse af eksisterende boliger kræves tillige en ibrugtagningstilladelse, der sikrer, at opførelsen eller udvidelsen er gennemført og er i overensstemmelse med bygningsreglementet og gældende lovgivning om byggeri.

Til § 34

Forslaget er nyt og skal ses i sammenhæng med forslagets §§ 29 og 31.

Til stk. 1

Ved udbetaling af lån skal kommunalbestyrelsen påse at låntager ikke har ubetalt forfalden gæld til det offentlige. Såfremt låntager har ubetalt forfalden gæld til det offentlige, skal kommunalbestyrelsen foretage udbetaling af lån til Inddrivelsesmyndigheden, således gælden udlignes. En eventuel resterende del af lånet udbetales til låntager, eller den der er berettiget hertil i henhold til transport eller udlæg.

Der er herved lagt vægt på, at kommunalbestyrelsen ikke skal udbetale lån til en ansøger, der i forvejen har forfalden ubetalt gæld til det offentlige. Imidlertid er der meddelt lånetilsagn og byggeriet er gennemført. Låntager skal ikke kunne få låneprovenu udbetalt uden samtidig afvikling af ubetalt forfalden gæld til det offentlige.

Til stk. 2

Bestemmelsen indebærer, at ubetalt forfalden gæld til det offentlige, kan kræves dækket forud for andre rettighedshavere i henhold til transport, udlæg eller konkurs. Fortrinsretten gælder umiddelbart i kraft af bestemmelsen og uden særlig sikringsakt.

Til § 35

Forslaget svarer til § 5 den gældende landstingsforordning.

Til stk. 1

Bestemmelsen fastlægger, hvordan boligens samlede boligareal beregnes. Søger en privat virksomhed for eksempel om lån til opførelse af et flerfamiliehus, der indeholder seks boliger, hvoraf tre boliger er 100 kvadratmeter og tre boliger er 140 kvadratmeter, beregnes størrelsen på de offentlige lån for hver enkelt bolig for sig.

I tilfælde hvor isolering og inddragelse af depotrum, garage, terrasse eller carport til beboelse er teknisk muligt, men udelukket på grund af manglende arealtildeling eller forhold i strid med planlovgivningen, medregnes depotrummet, garagen, terrassen eller carporten ikke til beboelse, da en sådan inddragelse til beboelse vil være i strid med areal- og planlovgivningen.

Til stk. 2

Bestemmelsen indeholder de mere tekniske detaljer for, hvordan boligarealet beregnes for henholdsvis, kælderetagen, normaletagen og tagetagen.

Til stk. 3

Bestemmelsen indebærer, at kælderetage og tagetage alene medregnes som beboelse, hvis etagerne er indrettet til beboelse, det vil sige, hvis de er isoleret.

Til stk. 4

Ved et areal uden fast gulv forstås et afgrænset område i en bolig, hvor der i stedet for gulv er et hul. For eksempel kan en bolig være indrettet med en stueetage og en første sal. Et hjørne i et rum på første salen, afgrænset af et gelænder, kan være indrettet uden gulv, så man derfra kan kigge ned i stueetagen. Dette hjørne er et areal uden fast gulv og skal derfor ikke medregnes i boligarealet, medmindre arealet indeholder en trappe.

Til stk. 5

Fælles entre, trapper og repos kan maksimalt medregnes som 11 kvadratmeter, svarende til 10 % af det maksimale låneberettigede areal på 110 kvadratmeter. Er boligen større end 110 kvadratmeter, kan fælles entre, trapper og repos stadig maksimalt medregnes som 11 kvadratmeter.

Til § 36

Forslaget svarer til § 6, stk. 1 i den gældende landstingsforordning.

Boligens kvadratmeterpris findes ved at dividere boligens samlede opførelsesudgifter med boligens samlede boligareal.

Til § 37

Bestemmelsen er ny.

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 kommunalbestyrelsen kan have betydelige midler bundet i boliger. Den lange løbetid og herunder op til 20 års rente og afdragsfrihed indebærer, at værdien af kommunalbestyrelsens lån løbende formindskes i takt med inflationen.

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 sker på grundlag af en rente på 3 % med tillæg af nationalbankens diskonto på dagen for indgivelse af ansøgning. Dette giver, med de nuværende rentevilkår, låntagere en tilskyndelse til at indfri deres lån og mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan få frigjort likvide midler, der kan disponeres til andre formål.

Anmodning om førtidig indfrielse og tilbagediskontering til nutidsværdi kan 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.

Efter forslaget § 39, stk. 2 finder bestemmelsen om førtidig indfrielse tillige anvendelse på allerede udbetalt lån til opførelse af nye boliger.

Efter fast praksis anses offentlige lån ydet på rentefrie vilkår ikke skattepligtige uanset den værdi rentefriheden har. Det er tilsvarende forudsat, at nedskrivning af hovedstolen ved tilbagediskontering til nutidsværdi ikke er skattepligtig.

Til § 38

Lovforslaget foreslås at træde i kraft den 1. januar 2018. Samtidig ophæves den nugældende landstingsforordning om boligfinansiering som ændret ved landstingsforordning nr. 5 af 26. maj 2010.

Til § 39

Bestående lån og lånetilsagn videreføres på de vilkår lånet og lånetilsagnet er meddelt.

Til § 40

Ansøgere med tilsagn meddelt i henhold til den tidligere landstingsforordning kan ansøge om nyt tilsagn efter reglerne i nærværende forslag. Det kan være interessant for låneansøgere, hvor de nye regler giver grundlag for et højere lånetilsagn. Der består ikke noget retskrav på at få et allerede meddelt tilsagn overført til den nye ordning.

Ved nyt tilsagn om lån til opførelse af nye boliger i henhold til nærværende forslag skal ansøgerne dog være opmærksom på forslaget § 11, stk. 2 om ejerskifteafdrag.

Tilsagn om lån fra Grønlands Selvstyre efter den tidligere landstingsforordning bortfalder, når der meddeles nyt tilsagn efter nærværende inatsisartutlov.

Grønlands Selvstyre hensætter midler til Anlægs- og Renoveringsfonden, så snart der ydes lånetilsagn. Midlerne til udbetaling af lån på grundlag af tilsagn meddelt inden den 1. januar 2018 henstår således i Anlægs- og Renoveringsfonden og udbetales af Grønlands Selvstyre.

Det vil sige, de lånetilsagn, som er ydet af Grønlands Selvstyre forinden området overgår til kommunerne, skal udbetales af Grønlands Selvstyre, når huset er bygget og der fremlægges pantebreve, ibrugtagningstilladelse mv. Lånetilsagnene er ydet jf. den nu gældende forordning og håndteres derefter.