

Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger**1. Indledning**

Baggrunden for forslaget er, at der ved vedtagelse af inatsisartutlov nr. 39 af 23. november 2017 om boligfinansiering og inatsisartutlov nr. 33 af 23. november 2017 om andelsboliger blev givet adgang til en førtidig indfrielse af lånene til nutidsværdi.

Med dette forslag er det ønsket, at låntagere, som har optaget lån i medfør af landstingsforordning nr. 12 af 19. november 2007 om overtagelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig, med senere ændring, fremover skal have tilsvarende muligheder for førtidig indfrielse af lån.

I forbindelse med en lejers overtagelse af sin lejebolig, som ejerlejlighed eller ejerbolig, kan lejer kræve et lån på op til 40 % af salgsprisen fra Selvstyret eller kommunen. Selvstyret eller kommunen kan ikke medvirke til finansiering af den resterende del af salgsprisen. Lånet er rente- og afdragsfrit i 20 år, hvorefter det afvikles som annuitetslån over 15 år med en årlig forrentning svarende til Nationalbankens diskonto plus 3%. Lånets samlede løbetid er således 35 år.

Førtidig indfrielse af lån med en forholdsvis lang løbetid forventes, at frigive midler for Selvstyret og kommunerne, således at midlerne kan disponeres til andre formål.

Såfremt låntager ønsker en førtidig indfrielse af den resterende del af lånet, giver dette forslag låntager mulighed for en førtidig indfrielse af lånet til nutidsværdi.

2. Hovedpunkter i forslaget

a) Gældende ret

Efter den gældende landstingsforordning nr. 12 af 19. november 2007 om overtagelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig, med senere ændring, er der ikke givet låntager adgang til en førtidig indfrielse af lån, som optages i medfør af lejer til ejer-ordningen.

b) Forslaget

Forslaget giver låntagere, som har optaget lån i medfør af landstingsforordning nr. 12 af 19. november 2007 om overtagelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig mulighed for at indfri lånet før tid, dog tidligst 5 år efter lånet er ydet.

Det foreslås, at der indsættes en bestemmelse i § 14 b således, at lån optaget i medfør af lejer til ejer-ordningen skal kunne indfries før tid og til nutidsværdi, på lige fod med mulighederne

i inatsisartutlov nr. 39 af 23. november 2017 om boligfinansiering og inatsisartutlov nr. 33 af 23. november 2017 om andelsboliger.

Forslaget sammenholdt med gældende lov	
<i>Gældende formulering</i>	<i>Forslaget</i>
	§ 1
	I landstingsforordning nr. 12 af 19. november 2007 om overtagelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig, som ændret ved inatsisartutlov nr. 26 af 17. november 2017, foretages følgende ændringer:
	<p>1. Efter § 14a indsættes:</p> <p>” § 14 b. Låntager kan foretage førtidig indfrielse af lånet til nutidsværdi. Ved låntagers førtidige indfrielse af lånet, tilbagediskonteres restgælden med en rente på 3 % med tillæg af Nationalbankens diskonto på dagen for indgivelse af ansøgning. Restgælden tilbagediskonteres fra tidspunktet for låntagers skriftlige anmodning om indfrielse og for lånets resterende rente- og afdragsfrie periode, dog tidligst 5 år efter lånet er ydet.</p> <p>Stk. 2. Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse på lån ydet før 1. januar 2019”.</p>
	§ 2
	Inatsisartutloven træder i kraft den 1. januar 2019.

Forslaget er en ordning som skal medvirke til, at den offentlige kapitalbinding i boliger kan reduceres. Ved indfrielse af lånet til nutidsværdi beregnes lånets værdi på indfrielsestidspunktet i forhold til den resterende del af lånets rente- og afdragsfrie periode.

Tilbagediskontering 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:

I 2010 overtog en lejer sin lejebolig som ejerbolig, i medfør af lejer til ejer-ordningen, til en endelig salgspris på 850.000 kr.

Af den endelige salgspris blev der ydet et lån på 40 % på i alt 340.000 kr. Lånet blev ydet som et rente- og afdragsfrit lån indtil juni 2030, hvorefter det pålægges en rente på 3 procent plus Nationalbankens diskonto og tilbagebetales som annuitetslån over 15 år.

Boligejeren ansøger i 2019 om at foretage en førtidig indfrielse, hvor der er 11 år tilbage af løbetiden på den rente- og afdragsfri periode.

Den samlede hovedstol på 340.000 kr. tilbagediskonteres med 3 procent i restløbetiden af den rente- og afdragsfri periode. I dette tilfælde 11 år.

Kursen på hovedstolen beregnes herefter til $100 * 1/(1 + 3/100)^{11} = 72,24$.

For at indfri restgælden skal boligejeren indbetale i alt 245.616 kr.

Restløbetid af rente- og afdragsfri 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

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Adgangen til førtidig indfrielse til nutidsværdi af eksisterende lån, vil kunne tilføre de offentlige kasser et vist provenu, på et tidligere tidspunkt end budgetteret. 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

Forslaget forventes ikke at have konsekvenser for erhvervslivet.

5. Konsekvenser for miljø, natur og folkesundhed

Forslaget forventes ikke at have konsekvenser for miljø, natur og folkesundhed.

6. Konsekvenser for borgerne

Adgangen til førtidig indfrielse til nutidsværdi af eksisterende lån vil være til gavn for borgeren, idet borgeren vil opleve en besparelse på længere sigt.

7. Andre væsentlige konsekvenser

Forslaget forventes ikke at have andre væsentlige konsekvenser.

8. Høring af myndigheder og organisationer

Forslaget var den 12. juni 2018 offentliggjort på høringsportalen på www.naalakkersuisut.gl med høringsfrist den 6. juli 2018.

Forslaget har været i høring i perioden 12. juni 2018 – 6. juli 2018.

Forslaget har været i høring hos følgende høringsparter:

Formandens Departement

Departementet for Natur og Miljø

Departementet for Finanser

Departementet for Råstoffer, Arbejdsmarked og Indenrigsanliggender

Departementet for Fiskeri, Fangst og Landbrug

Departementet for Erhverv og Energi

Departementet for Sociale Anliggender og Justitsvæsen

Departementet for Sundhed og Forskning

Departementet for Uddannelse, Kultur og Kirke samt

Udenrigsanliggender

Avannaata Kommunua

Qeqqata Kommunua

Kommuneqarfik Sermersooq

Kommune Kujalleq

Kommune Qeqertalik

KANUNUPE

INI A/S

Iserit A/S

Agerskov Consulting ApS

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
Nukissiorfiit
Asiaq
Katuaq
Rigsombudsmanden i Grønland
Politimesterembedet i Grønland
Grønlands Landsret

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

Formandens Departement
Departementet for Finanser
Departementet for Uddannelse, Kultur og Kirke
Departementet for Sundhed for Forskning
Nukissiorfiit
INI A/S
Grønlands Erhverv
Akademikernes Sammenslutning i Grønland (ASG)
Qeqqata Kommunia

Der var ved høringsfristens udløb modtaget svar fra følgende høringsparter:

Kommune Kujalleq finder forslaget positivt, idet kommunen har fået flere henvendelser fra borgere omkring ønske om førtidig indfrielse af lån optaget i medfør af landstingsforordning nr. 1 af 19. november 2007. Kommune Kujalleq er også selv interesseret i førtidig indfrielse, da det giver mulighed for at få frigjort midler på et tidligere tidspunkt end budgetteret. Kommune Kujalleq havde ikke herudover yderligere bemærkninger til forslaget.

Kommune Qeqertalik finder at forslaget er med til at stille borgerene, som har optaget finansiering af boliger gennem det offentlige mere lige og støtter op om dette.

Bemærkninger til forslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til stk. 1

Ved beregning af lånets værdi på indfrielsestidspunktet tages højde for inflationen i lånets resterende løbetid.

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

Til stk. 2

Bestemmelsen i stk. 1 finder tillige anvendelse på lån, der er ydet før 1. januar 2019.

Til § 2

Bestemmelsen angiver forslagets ikrafttrædelsestidspunkt, som er fastsat til den 1. januar 2019.