

Forslag til: Inatsisartutlov nr. xx af xx. xxx 2017 om boligfinansiering**Kapitel 1***Anvendelsesområde*

§ 1. Denne Inatsisartutlov finder anvendelse på lån til opførelse, istandsættelse, udvidelse og forbedring af boliger.

Stk. 2. Der kan ikke ydes lån til boliger, hvorfra der skal drives eller bliver drevet erhverv. Mindre, liberale erhverv er dog undtaget.

Stk. 3. Der kan ikke ydes lån til boliger omfattet af anden lovgivning om offentlig støtte, tilskud eller finansiering af opførelse, istandsættelse, udvidelse eller forbedring af boliger.

§ 2. Lån ydes kun til byggeri, der opfylder gældende bygge- og planlovgivning på tidspunktet for opførelse, forbedring, istandsættelse eller udvidelse af boligen.

§ 3. Lån ydes kun til byggeri, hvor der ikke forinden udstedelse af lånetilsagn er indgået bindende entreprisekontrakter eller igangsat byggearbejder.

Kapitel 2*Lån til opførelse af nye boliger*

§ 4. Kommunalbestyrelsen kan yde lån til finansiering af de samlede udgifter til opførelse af nye boliger, jf. §§ 5-8.

Stk. 2. Lån kan maksimalt ydes op til 110 m² af en boligs boligareal, uanset om boligen er større.

Stk. 3. Lån kan maksimalt ydes op til en samlet opførelsesudgift på kr. 20.000 kroner per m², uanset om udgiften er større.

§ 5. I Nuuk kan kommunalbestyrelsen yde lån op til 27 % af de samlede udgifter til opførelse af ny bolig, dog maksimalt som beregnet efter § 4, stk. 2 svarende til maksimalt lån på kr. 594.000, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. Lån efter stk. 1 aftrappes således:

- 1) 24 % for lånetilsagn udstedt i 2019, svarende til maksimalt lån kr. 528.000
- 2) 21 % for lånetilsagn udstedt i 2020, svarende til maksimalt lån kr. 462.000
- 3) 18 % for lånetilsagn udstedt i 2021, svarende til maksimalt lån kr. 396.000
- 4) 15 % for lånetilsagn udstedt i 2022, svarende til maksimalt lån kr. 330.000
- 5) 12 % for lånetilsagn udstedt i 2023, svarende til maksimalt lån kr. 264.000
- 6) 9 % for lånetilsagn udstedt i 2024, svarende til maksimalt lån kr. 198.000
- 7) 6 % for lånetilsagn udstedt i 2025, svarende til maksimalt lån kr. 132.000
- 8) 3 % for lånetilsagn udstedt i 2026, svarende til maksimalt lån kr. 66.000

Stk. 3. Med virkning fra den 1. januar 2027 kan der ikke meddeles lånetilsagn i Nuuk.

§ 6. I Qaqortoq, Sisimiut og Ilulissat kan kommunalbestyrelsen yde lån til opførelse af ny bolig op til 30 % af de samlede udgifter, dog maksimalt som beregnet efter § 4, stk. 2, svarende til maksimalt lån på kr. 660.000.

§ 7. I Maniitsoq, Aasiaat og Tasiilaq kan kommunalbestyrelsen yde lån op til 35 % af de samlede udgifter, dog maksimalt som beregnet efter § 4, stk. 2, svarende til maksimalt lån på kr. 770.000.

§ 8. I byer og bygder, der ikke er omfattet af §§ 6-7 kan kommunalbestyrelsen yde lån op til 40 % af de samlede udgifter, dog maksimalt som beregnet efter § 4, stk. 2, svarende til maksimalt lån på kr. 880.000.

§ 9. Lån efter §§ 5-8 kan kun ydes, såfremt låntager selv finansierer de resterende samlede opførelsesudgifter.

§ 10. Lån ydet efter §§ 5-8 sikres ved pant i boligen. Lånene respekterer lån, ydet mod sikkerhed i boligen, til finansiering af de resterende samlede opførelsesudgifter samt for forsikringsudlæg.

Stk. 2. Lånene er rente- og afdragsfrie i 20 år fra datoen for ibrugtagningstilladelsen, hvorefter de afvikles som annuitetslån over 15 år med en forrentning svarende til Nationalbankens diskonto plus 3 procentpoint. Kommunalbestyrelsen fastsætter krav til udformning af pantebrevet og vilkårene heri.

Stk. 3. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om afvikling og betaling af ydelser på lånene.

§ 11. Kommunalbestyrelsen skal orienteres om ethvert ejerskifte af boliger omfattet af § 10, stk. 1. Lån efter §§ 5-8 forfalder ikke til betaling ved ejerskifte.

Stk. 2. Ved et hvert ejerskifte erlægges et ejerskifteafdrag svarende til 15 % af hovedstolen på kommunalbestyrelsens lån. Overtagelse af kommunalbestyrelsens lån er betinget af indbetaling af ejerskifteafdrag.

Stk. 3. Overdragelse af lånetilsagn ved salg af nyopførte boliger, der sker senere end 6 måneder efter udstedelse af ibrugtagningstilladelse anses som ejerskifte med pligt til betaling af ejerskifteafdrag.

Stk. 4. Ved ejerskifte respekterer kommunalbestyrelsens lån, lån der maksimalt udgør et beløb svarende til 90 % af købsprisen fratrukket summen af de lån, der overtages af køber og med tillæg af skønnede handelsomkostninger.

§ 12. Kommunalbestyrelsens lån efter §§ 5-8 forfalder til betaling, når:

1) Renter eller afdrag på lånet ikke betales, og låntager ikke har betalt restancen inden fristens udløb ifølge reglerne om betaling af renter og afdrag efter et pantebrev i fast ejendom, jf. lov for Grønland om pant.

2) Låntager undlader at holde boligen forsvarligt vedlige, og det konstateres, at kommunalbestyrelsens pantesikkerhed dermed forringes.

- 3) Låntager undlader at holde boligen forsikret mod brand- og bygningskade.
 - 4) Låntager udlejer boligen på vilkår, der er i strid med bestemmelserne om lejefastsættelse i landstingsforordning om leje af boliger.
 - 5) Der indrettes erhvervslokaler i boligen eller der bliver drevet erhverv fra boligen. Mindre, liberale erhverv er dog undtaget.
 - 6) Låntager undlader at give meddelelse til långiver om ejerskifte og uden at der foreligger undskyldelige omstændigheder.
 - 7) Låntager undlader at indbetale ejerskifteafdrag ved ejerskifte.
- Stk. 2.* Stk. 1, nr. 4, finder tilsvarende anvendelse, hvor boligen udlejes til en juridisk person.

Kapitel 3

Istandsættelser, forbedringer og udvidelser af eksisterende boliger

§ 13. Kommunalbestyrelsen kan yde lån til istandsættelser, forbedringer og udvidelser af eksisterende boliger med op til 40 % af de samlede udgifter hertil dog maksimalt kr. 300.000.

Stk. 2. Der ydes kun ét lån til istandsættelser, forbedringer eller udvidelser til den samme bolig.

Stk. 3. Der kan ikke ydes lån til udvidelser, hvor boligarealet efter udvidelsen udgør mere end 110 m².

§ 14. Lån efter § 13 er betinget af, at:

- 1) Boligen tjener som bolig for boligejer, dennes ægtefælle eller mindreårige børn.
- 2) Boligen er ældre end 20 år på ansøgningstidspunktet.
- 3) Boligen er brand- og bygningskadeforsikret og der ikke består præmierestance.

Stk. 2. Lån kan kun ydes, såfremt låntager selv finansierer den resterende del af de samlede udgifter til istandsættelse, forbedring og udvidelse.

Stk. 3. Med ægtefælle sidestilles registreret partner, eller ægteskabsliggende samliv, når samlivet har bestået i de seneste 2 år.

§ 15. Der kan ikke ydes lån til istandsættelser eller forbedringer, der har karakter af luksus.

§ 16. Lån ydes som et rente- og afdragsfrit lån, der sikres ved pant i boligen. Lånet respekterer eventuelle andre lån, ydet mod sikkerhed i boligen.

§ 17. Kommunalbestyrelsens lån jf. § 13 forfalder til betaling ved ejerskifte, bortset fra ejerskifte mellem ægtefæller og ejerskifte i forbindelse med separation eller skilsmisse eller kommunalbestyrelsen bestemmer andet.

§ 18. Kommunalbestyrelsens lån, jf. § 13 forfalder i øvrigt til betaling når:

- 1) Låntager undlader at holde boligen forsvarligt vedlige, og kommunalbestyrelsen konstaterer, at kommunalbestyrelsens pantsikkerhed dermed forringes.
- 2) Låntager undlader at holde boligen forsikret mod brand- og bygningskade.

- 3) Låntager udlejer boligen på vilkår, der er i strid med reglerne om lejefastsættelse i landstingsforordning om leje af boliger.
- 4) Der indrettes erhvervslokaler i boligen eller bliver drevet erhverv fra boligen. Mindre, liberale erhverv er dog undtaget.
- 5) Boligen ikke tjener som bolig for låntager.
Stk. 2. Stk. 1, nr. 3, finder tilsvarende anvendelse, hvor boligen udlejes til en juridisk person.

Kapitel 4

Istandsættelser af eksisterende boliger tilhørende pensionister

§ 19. Kommunalbestyrelsen kan yde lån med op til kr. 300.000 til istandsættelse af en eksisterende bolig, der tjener som bolig for en pensionist og hvor pensionisten og dennes eventuelle ægtefælle sammen er eneejere af boligen.

Stk. 2. Som pensionist anses personer, der er berettiget til alderspension, førtidspension eller som modtager tjenestemandspension.

Stk. 3. Med ægtefælle sidestilles registreret partner, eller ægteskabslignende samliv, når samlivet har bestået i de seneste 2 år.

Stk. 4. Der kan ikke samtidig ydes lån i medfør af bestemmelserne i kapitel 3.

§ 20. Der kan ikke ydes lån til istandsættelser, der har til formål eller indebærer ændret anvendelse eller brug af boligen eller i øvrigt har karakter af luksus.

§ 21. Lån til istandsættelser jf. § 19 er betinget af, at:

- 1) Der er meddelt afslag på lån i bank eller realkreditinstitut på almindelige vilkår til finansiering af istandsættelse.
- 2) Boligen er brand- og bygningsskadeforsikret og der ikke består præmierestance.
- 3) Eventuel medejende ægtefælle af boligen har tiltrådt istandsættelse og låneansøgning.

§ 22. Lån efter dette kapitel ydes som et rente- og afdragsfrit lån, der sikres ved pant i hele boligen. Lånet respekterer eventuelle andre lån, ydet mod sikkerhed i boligen.

§ 23. Kommunalbestyrelsens lån forfalder til betaling ved ejerskifte, bortset fra ejerskifte mellem låntager og dennes ægtefælle eller såfremt kommunalbestyrelsen bestemmer andet.

§ 24. Kommunalbestyrelsens lån jf. § 19 forfalder i øvrigt til betaling når:

- 1) Låntager undlader at holde boligen forsikret mod brand- og bygningsskade.
- 2) Boligen udlejes.
- 3) Boligen ikke tjener som bolig for pensionisten.
- 4) Der indrettes erhvervslokaler i boligen eller der bliver drevet erhverv fra boligen. Mindre, liberale erhverv er dog undtaget.

Kapitel 5

Fælles bestemmelser

Administration af låneansøgninger med videre

§ 25. Til dækning af omkostningerne ved sagsbehandling efter denne Inatsisartutlov opkræves et gebyr på 0,5 procent af kommunalbestyrelsens lån.

Stk. 2. Låntager indbetaler gebyret til kommunalbestyrelsen på det tidspunkt, hvor låntager anmoder kommunalbestyrelsen om udbetaling af lån. Kommunalbestyrelsen kan dog beslutte at gebyr modregnes ved udbetaling af lån.

§ 26. Kommunalbestyrelsen kan opkræve et gebyr på 1.250 kr. til sagsbehandling i forbindelse med påtegning på pantebreve.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan give et eller flere pengeinstitutter fuldmagt til at foretage påtegning på pantebreve samt opkræve gebyr.

§ 27. Ansøgning om lån til opførelse af nye boliger sendes skriftligt til kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Ansøgningen skal være vedlagt:

- 1) Projektbeskrivelse med oplysninger om antal boliger og boligareal per bolig.
- 2) Overslag over de samlede opførelsesudgifter ved byggeriet.
- 3) Arealreservation eller arealtildeling fra kommunalbestyrelsen.
- 4) Dokumentation for at egenfinansiering kan tilvejebringes, jf. § 9.
- 5) Ansøgerens cpr-nummer, bopælsattest eller anden klar identifikation.
- 6) Erklæring fra Inddrivelsesmyndigheden om ansøgers gæld til det offentlige.

Stk. 3. På baggrund af de fremsendte ansøgninger tager kommunalbestyrelsen stilling til, om lån kan bevilges.

§ 28. Ansøgning om lån til istandsættelser, forbedringer eller udvidelser af eksisterende boliger, jf. kapital 3 og 4 sendes skriftligt til kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Ansøgningen skal være vedlagt:

- 1) Beskrivelse af den ønskede istandsættelse, forbedring eller udvidelse.
- 2) Beskrivelse af boligen, herunder alder, størrelse og stand.
- 3) Overslag over de samlede udgifter ved arbejdet.
- 4) Arealreservation eller arealtildeling fra kommunalbestyrelsen, såfremt det pågældende arbejde kræver en arealtildeling.
- 5) Dokumentation for eventuel egenfinansiering.
- 6) Ansøgerens cpr-nummer og bopælsattest.
- 7) Dokumentation for ejerforhold til boligen.
- 8) Erklæring fra Inddrivelsesmyndigheden om ansøgers gæld til det offentlige.

Stk. 3. På baggrund af de fremsendte ansøgninger tager kommunalbestyrelsen stilling til, om lån kan bevilges.

§ 29. Kommunalbestyrelsen kan ikke meddele lånetilsagn til en ansøger, der har ubetalt forfalden gæld til det offentlige, der overstiger kr. 25.000.

§ 30. Godkender kommunalbestyrelsen en ansøgning om lån, udstedes et lånetilsagn, hvoraf lånets foreløbige størrelse og vilkårene for lånet fremgår.

Stk. 2. Sker der ændringer i det overslag over udgifter, der har dannet baggrund for bevillingen af kommunalbestyrelsens lån, og får ændringen indflydelse på lånets endelige størrelse, skal låneansøger uden ugrundet ophold meddele dette til kommunalbestyrelsen. I modsat fald vil det endelige lån ikke kunne udgøre et større beløb, end der er givet tilsagn om.

§ 31. Lånets endelige størrelse beregnes på baggrund af det endelige byggeregnskab. Det endelige byggeregnskab skal bekræftes af uafhængig 3. mand.

Stk. 2. Låneansøgers værdi af eget arbejde indgår ikke i de samlede udgifter, jf. stk. 1. Dette gælder dog ikke såfremt låntagers arbejde er udført som led i låntagers sædvanlige virksomhed indenfor byggeri og anlæg.

§ 32. Opførelse, istandsættelse, forbedring og udvidelse af bolig skal være påbegyndt inden 2 år samt afsluttet og ibrugtaget inden 3 år efter udstedelse af tilsagnsskrivelse. I modsat fald bortfalder tilsagnet uden varsel.

Stk. 2. Låntageren skal inden 2 år fra datoen for udstedelse af tilsagnsskrivelse indsende oplysning til kommunalbestyrelsen om, hvorvidt aktiviteten er igangsat eller ej.

Stk. 3. Låntageren skal inden 3 år fra datoen for udstedelse af tilsagnsskrivelse indsende kopi af ibrugtagningstilladelsen til kommunalbestyrelsen.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra de i stk. 1 anførte tidsfrister.

Udbetaling af lån

§ 33. Lån udbetales, når opførelse, istandsættelse, forbedring eller udvidelse er færdiggjort, og mod fremvisning af bekræftet byggeregnskab og et originalt anmærkningsfrit registreret samt stemplet pantebrev samt dokumentation for brand- og bygningsskadeforsikring. Lånet udbetales dog tidligst i det år, hvor bevillingen er optaget på et af kommunalbestyrelsen vedtaget budget.

Stk. 2. Ved opførelse og udvidelse kræves tillige en ibrugtagningstilladelse for at få udbetalt lånet.

§ 34. Lån efter denne inatsisartutlov kan ikke udbetales til en låntager, der har ubetalt forfalden gæld til det offentlige. Kommunalbestyrelsen udbetaler lån til Inddrivelsesmyndigheden til udligning af ubetalt forfalden gæld. Resterende låneprovenu udbetales til låntager eller den berettigede i henhold til transport eller retsforfølgning.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal forinden udbetaling af lån indhente erklæring fra Inddrivelsesmyndigheden under Grønlands Selvstyre om låntagers gæld til det offentlige.

Boligareal og kvadratmeterpriser

§ 35. Boligarealet beregnes som arealet af samtlige rum i boligen, jf. stk. 2. Depotrum, udhuse, garage, terrasse eller carport, beliggende udenfor klimaskærmen eller adskilt fra boligen, medregnes ikke, medmindre de umiddelbart kan isoleres og inddrages til beboelse.

Stk. 2. Boligarealet beregnes således:

1) Boligarealet for kælderetagen opgøres som længde gange bredde målt fra ydersiden af kælderens ydervægge. Hvis der ikke er fuld kælder, opgøres boligarealet fra midten af de indvendige vægge, som begrænser de medregnede rum. Rum uden gulv med fuld cement eller betonbelægning medregnes ikke.

2) Beregning af boligarealet i normaletagen foretages ved måling i den enkelte bolig fra ydersiden af ydervægge eller ydersiden af tag, jf. nr. 3, og fra midten af lejlighedsskel. Gavle i flerfamiliehuse indgår i beregningen som et halvt lejlighedsskel. Ved 1 på 2 bræddebeklædning måles der fra ydersiden af underbrættet.

3) Boligarealet for tagetagen opgøres som længde gange bredde. Længden måles som normaletage, mens bredden måles som afstanden mellem de udvendige tagflader i en højde af 1,5 meter over tagetagens gulv. Udbygninger, for eksempel kviste, måles til ydersiden af de rumbegrænsede vægge.

Stk. 3. Boligarealet for kælderetagen og tagetagen, jf. stk. 2, nr. 1 og nr. 3, medregnes kun i det omfang, der er foretaget indretning til beboelse.

Stk. 4. Arealer uden fast gulv medregnes ikke, jf. dog stk. 5.

Stk. 5. Trapper i boligen medregnes i hver af de etager, som trappen betjener. Fælles entre, trapper og repos, der er beliggende indenfor den opvarmede klimaskærm medregnes forholdsmæssigt, dog maksimalt med 11 kvadratmeter.

§ 36. Boligens kvadratmeterpris opgøres på grundlag af boligens samlede opførelsesudgifter divideret med boligens samlede boligareal.

Kapitel 6

Indfrielse af lån

§ 37. Ved låntagers førtidige indfrielse af lån, ydet til opførelse af nye boliger, 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 lånets udbetaling.

Kapitel 7

Ikrafttrædelses-, ophævelses- og overgangsbestemmelser

§ 38. Inatsisartutloven træder i kraft den 1. januar 2018.

Stk. 2. Samtidig ophæves Landstingsforordning nr. 1 af 7. maj 2007 om boligfinansiering.

§ 39. Lån og tilsagn om lån, udbetalt eller meddelt før den 1. januar 2018, videreføres på uændrede vilkår.

Stk. 2. § 37 i denne inatsisartutlov omfatter lån og tilsagn om lån til opførelse af nye boliger, udbetalt eller meddelt før den 1. januar 2018.

§ 40. Ansøgere, som den før den 1. januar 2018 har fået tilsagn om lån og uden at lånet er udbetalt, kan efter ansøgning meddeles nyt tilsagn om lån efter reglerne i denne inatsisartutlov.

Grønlands Selvstyre den xx.xxx 2017

Kim Kielsen