



Medlem af Inatsisartut Suka K. Frederiksen, Siumut

Besvarelse af § 37 spørgsmål af den 16. februar 2015 om realkreditlignende lån

Tak for de fremsendte spørgsmål om realkreditlignende lån. Nedenfor gengives spørgsmålene efterfulgt af svar og afslutningsvis nogle generelle betragtninger.

02-03-2015
Sagsnr. 2015-111429
Dok. Nr. 1881512
Den 02. marts 2015
Postboks 909
3900 Nuuk
Tlf. (+299) 34 50 00
Fax: (+299) 32 52 86
E-mail: isan@nanoq.gl
www.naalakkersuisut.gl

1. Har Naalakkersuisut planer om at bane vejen for Realkredit lignende lånefinansieringsmuligheder (lavrente lån), som alle på kysten kan benytte sig af? Er der lavet en tidslinje til det?

SVAR: Der er i forvejen flere offentlige støtteordninger inden for boligområdet, som borgerne kan benytte sig af. 20/20/60-ordningen benyttes hovedsageligt til nybyggeri i byer, hvor der kan opnås realkreditlån, men anvendes også til at yde rente- og afdragsfrie lån til husejernes renoveringsprojekter. Øvrige steder er der mulighed for at søge offentligt tilskud til opførelse af medbyggerhuse. Naalakkersuisut har ikke planer om at indføre flere nye offentlige ordninger, men har derimod planer om at afsætte flere midler til hovedkonto 87.72.22 Boligprogram for bygder og yderdistrikter. Dermed bliver der mulighed for at flere borgere kan benytte sig af ordningen med medbyggerhuse.

Realkreditlån ydes af private realkreditinstitutioner i henhold til lovgivningen for området og på baggrund af forretningsmæssige overvejelser, jf. også min besvarelse til spørgsmål 3.

I henhold til koalitionsaftalen har Naalakkersuisut overvejet muligheden for at oprette en fond, men undersøgelserne er ikke igangsat og der er ikke afsat midler hertil.

2. Vil man bane vej for at folk på kysten, som på eget initiativ er i gang med udviklingstiltag, får mere ensartede muligheder for at optage lån? F.eks. folk som vil have eget hus eller står overfor betydelige renoveringsopgaver i egne huse osv. osv.

SVAR: Borgere som gerne vil bygge eget hus uden for områder, hvor der kan søges realkreditlån, er henvist til at søge banklån eller have en betydelig opsparing. Alternativ hertil er at søge om medbyggerhuse, hvor kravet til egenfinansiering er bestemt af husstandens indkomst. Der er nu mulighed for at søge renoveringslån inden for 20/20/60-ordningen og inden for boligstøtte-ordningen. Naalakkersuisut vil arbejde for at udvide ordningen, når lovgivningen revideres. Der er her tale om Landstingsforordning nr. 11 af 19. november 2007 om støtte til boligbyggeri, fælleshuse, byggesæt mv. og Landstingsforordning nr. 1 af 7. maj 2007 om boligfinansiering.

3. Der er stor mærkbar forskel på borgernes muligheder for at optage lån, hvilke tiltag vil man iværksætte for at udligne disse forskelle?

SVAR: Udlån af penge er et forretningsområde, der er strengt reguleret af folketinget. Realkreditinstitutterne og bankerne skal leve op til strenge krav i

forbindelse med udlån. Der er blandt andet krav om at der skal være en vis sikkerhed for at lånet kan blive indfriet, hvis låntager misligholder lånet. Det er grunden til at banker og realkreditinstitutter er tilbageholdende med lån uden for de største byer. Det kan illustreres ved, at hvis et byggeri af et hus koster i alt 1.500.000 kr. til at opføre og husstanden har en opsparing på 300.000 kr., så er lånebehovet 1.200.000 kr. Det kan dog vise sig, at markedsværdien af huset på den konkrete lokalitet er 600.000 kr. Dermed er der ikke tilstrækkelig sikkerhed for et lån på 1.200.000 kr.

Hvis en husstand alligevel får et lån på 1.200.000 kr., eksempelvis af det offentlige, og bliver nødt til at flytte fra sit hus og bliver nødt til at sælge huset til markedsprisen på 600.000 kr., så betyder det, at husstanden har en gæld på de resterende 600.000 kr. når de flytter fra huset. Det bliver meget svært at starte på en ny tilværelse et andet sted, når denne gæld skal afdrages.

Det er desværre en meget velkendt problemstilling, ikke kun her i vort land, men også andre steder, hvor befolkningen flytter fra mindre byer til større byer. Ofte er markedsværdien på husene disse steder faldende og svarer ikke til byggeomkostningen.

Det offentlige bør derfor være meget påpasselige med at yde lån disse steder, der skal afdrages og forrentes, uanset hvor lav renten måtte være.

Den nuværende ordning, hvor der ydes rente- og afdragsfrie lån til medbyggerhuse, har den sikkerhed for medbyggeren, at Selvstyret er forpligtet til at tilbagetage huset, hvis husejeren vil flytte fra boligen. Der vil i den forbindelse blive lavet en opgørelse over lånet – det nedskrives lineært over 33 år – og der sker en teknisk-økonomiske vurdering af huset. Saldo i låntagers favør udbetales. Dermed er der mulighed for at medbyggeren ikke er bundet til huset, men kan starte tilværelsen et nyt sted uden en stor gæld.

Inden for det nuværende boligstøtte ordninger er der således taget hensyn til, at der er en mærkbar forskel for borgernes muligheder for at optage lån.

Afslutningsvis vil jeg gerne bemærke, at selv om en husleje kan virke høj og en ejerbolig derfor kan virke attraktiv, så er der også mange løbende udgifter til en ejerbolig. Hvis der er lån i huset er der krav fra långiver om at huset skal være forsikret. Der skal også med jævne mellemrum males og repareres på huset. Særligt kan udgifter til eksempelvis udskiftning af oliefyr være bekosteligt. Selv om det kan være attraktivt at være boligejer, er det ikke nødvendigvis det bedste for alle, fordi det kræver løbende planlægning og budgettering. Det kræver også, at man skal være sikker på at blive boende i nogle år, idet der altid er omkostninger i forbindelse med et køb af hus (stempelafgift, skøde mv.). Derfor skal vi være opmærksomme på, at der skal være plads til flere forskellige typer af boliger, så der kan være både lejere og ejere.

Med disse ord håber jeg at have besvaret dine spørgsmål fyldestgørende.

Med venlig hilsen

Knud Kristiansen