

## Bemærkninger til forslaget

**Almindelige bemærkninger****1. Indledning***1.1. Den overordnede baggrund for forslaget*

Naalakkersuisut ønsker at øge ligheden i samfundet, skabe udvikling i alle dele af landet – og ikke mindst skabe tryghed omkring den enkelte familie med plads til alle. At bygge boliger dér, hvor der er et boligbehov, sikrer netop den enkelte familie trygge rammer, skaber anlægsaktivitet og giver god grobund for, at husstanden kan fortsætte sit liv på stedet.

Selvbygger- og medbyggerordningen har været en mulighed helt tilbage fra 1953. Det er en god ordning, som giver mulighed for at boligforsyne borgere i bygder og mindre byer og gøre borgerne uafhængige af en lejebolig. Det kræver vilje at få tildelt en medbygger bolig, idet boligen bliver leveret i byggematerialer, og medbyggeren og dennes familie skal være indstillet på at yde en indsats og skal kunne medvirke til at bygge huset sammen med håndværkere og med instruktørbistand.

Selv om en husstand har viljen til at boligforsyne sig selv, kan det være vanskeligt at skaffe finansiering til byggeri i bygder og små byer, særligt hvis familien har en lav indkomst. Medbyggerordningen retter sig mod den gruppe borgere i bygderne og mindre byer, som har muligheden for at spare op eller låne til eget indskud til et medbyggerhus, men som ikke kan skaffe resten af finansieringen gennem banklån og realkreditlån.

Forslag til Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse er et alternativ til boligfinansieringsordningen og andelsboliger i byerne. Ved beregning af eget indskud til medbyggerhuse, skeles der til, hvor meget der ydes i lån til disse ordninger. Derfor er beregningen af eget indskud til medbyggerhuse ændret væsentligt i forhold til den tidligere medbyggerordning.

Forslag til Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse erstatter kapitel 5 om medbyggerhuse i Landstingsforordning nr. 11 af 19. november 2007 om støtte til boliger, fælleshuse, byggesæt m.v. for så vidt angår kommunalbestyrelsens lån ydet efter den 1. januar 2019. Naalakkersuisut agter på et senere tidspunkt at fremsætte et andet lovforslag der reviderer resten af Landstingsforordning nr. 11 af 19. november 2007 om støtte til boliger, fælleshuse, byggesæt m.v.

Som led i Naalakkersuisuts prioritering af udlægning af opgaver til kommunerne efter gennemførelsen af strukturreformen, er der i bloktilskudsaftalen aftalt, at bevillingen fra Finanslov 2017 hovedkonto 87.72.22 "Boligprogram for bygder og yderdistrikter" overdrages til de enkelte kommuner med virkning pr. 1. januar 2017.

Ved 3. behandlingen af FFL2017 blev bevillingen for hovedkonto 20.05.20 "Bloktilskud til kommunerne" derfor forhøjet med 25,3 mio. kr. i 2017 og 26,5 mio. kr. fra 2018. Forhøjelsen af bevillingen vedrørte overførsel af bevillingen for hovedkonto 87.72.22 "Boligprogram for bygder og yderdistrikter". Midlerne skal kommunerne anvende til kommunale byggesæt, multifunktionshuse eller til medbyggerhuse. Fordelingen af midlerne mellem kommunerne fremgår af nedenstående tabel. Fordelingen er foretaget ved, at 50 procent af midlerne er fordelt ligeligt med 1/5 til hver af kommunerne. De resterende 50 procent er fordelt mellem kommunerne ud fra et fordelingsstal, som er beregnet ud fra bosteder med færre end 700 indbyggere i de enkelte kommuner.

Fordelingen fremgår af følgende tabel:

<b>Bevilling</b>	<b>BO 2018</b>
(1.000 kr.)	26.752
Ligelig 50 %	13.376
Forholdsmæssig 50 %	13.376
Kujalleq	4.107
Sermersooq	5.066
Qeqqata	4.546
Avannaata	8.361
Qeqertalik	4.672
<b>Total</b>	<b>26.752</b>

Departementet for Kommuner, Bygder, Yderdistrikter, Infrastruktur og Boliger har indtil 31. december 2016 varetaget administration af bevillingen for boligprogrammet, herunder den fornødne sagsbehandling og bistand vedr. de kommunale byggesæt og multifunktionshuse.

Administrationen af medbyggerordningen, herunder ansøgninger, lånesagsbehandling og økonomiadministration er hidtil blevet uddelegeret til INI A/S, med tilhørende honorar. Fra d. 1. januar 2017 er administration og sagsbehandling af boligprogrammet varetaget af kommunerne, hvor den tidligere aftale med INI A/S ligeledes er ophørt. Det er således hver kommune, der må tage stilling til og aftale vedrørende fremadrettet administration og bistand vedrørende medbyggerordningen, herunder hvorvidt denne outsources som hidtil, mod betaling af sædvanligt honorar.

Overførsel af bevillingen for boligprogram for bygder og yderdistrikter er beskrevet i bloktilskudsaftalen, hvor midlerne overføres på tilsvarende vis i lighed med andre områder beskrevet i aftalen.

Efter overdragelse til kommunerne pr. 1. januar 2017 skal omkostninger til administration og sagsbehandling, projektering, mandetimetilskud, køb af byggesæt og fragt således afholdes af midlerne til programmet. Derudover vil øvrige omkostninger og udgifter som f.eks. tilpasningsprojekt, byggemodning, evt. tilslutning af kloak, helårsvand m.m., samt udgifter ud over standard materialeleverance, ligeledes afholdes udenfor rammen til programmet.

### *1.2. Forslagets indhold i generelle træk*

De enkelte kommuner har pr. 1. januar 2017 overtaget det administrative ansvar for støtte til erhvervelse og renovering af medbyggerhuse i bygder og yderdistrikter. Forslag til inatsisartutlov om medbyggerhuse formaliserer denne overførsel.

De seneste år har der været meget få kvalificerede ansøgere. Der indarbejdes derfor en række lempelser, så flere borgere kan komme i betragtning som ansøger til et medbyggerhus.

Det foreslås endvidere, at medbyggerordningen i endnu højere grad målrettes bygderne og de mindste byer. Det foreslås, at der fremover kan ydes lån til opførelse af nye medbyggerhuse i bygder og i Kangaatsiaq, Qaanaaq og Ittoqqortoormiit.

Det foreslås, at lån til opførelse af et medbyggerhus afskrives over 20 år mod hidtil 33 år. Samtidig foreslås det, at der ikke kan opnås lån eller tilskud til renovering i afskrivningsperioden. Efter 20 år kan husejeren søge om lån til renovering efter Inatsisartutlov om boligfinansiering.

Det foreslås, at medbyggerhuse skal kunne udlejes ved midlertidigt fravær, ligesom det foreslås, at der kan ske ejerskifte med overtagelse af kommunalbestyrelsens lån.

Endelig foreslås en lempelse af de økonomiske betingelser for at kunne opnå lån til opførelse af nye medbyggerhuse.

## **2. Hovedpunkter i forslaget**

Hovedpunkterne i forslaget gennemgås i det følgende.

### *2.1 Anvendelsesområde, jf. forslagens § 1, stk. 2*

Da det er meget attraktivt at få et lån, der ikke skal tilbagebetales, men blot nedskrives, foreslås det, at der kan ydes lån til opførelse af nye medbyggerhuse i bygder og i de mindre byer og ikke steder, hvor borgerne kan finansiere byggeri af nye boliger ved realkredit- og/eller

banklån og benytte andre finansieringsformer, så som lån i medfør af Inatsisartutlov om boligfinansiering og Inatsisartutlov om andelsboliger.

Det foreslås, at der alene kan ydes lån til opførelse af nye medbyggerhuse i bygder og i Kangaatsiaq, Qaanaaq og Ittoqqortoormiit. Som en konsekvens af forslaget vil der ikke kunne ydes lån til opførelse af nye medbyggerhuse i Nanortalik, Narsaq, Qaqortoq, Tasiilaq, Paamiut, Nuuk, Maniitsoq, Sisimiut, Aasiaat, Qasigiannuit, Qeqertarsuaq, Ilulissat, Uummannaq og Upernavik.

Forslaget er medvirkende til en endnu højere grad af prioritering af midlerne til medbyggerhuse, hvor der må anses at være størst behov.

## *2.2 Lokalteter med ledige boliger, jf. forslagens § 4, stk. 2*

Kommunalbestyrelsens lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus tjener til at løse et boligbehov. Det foreslås, at der ikke kan ydes lån til opførelse af nye medbyggerhuse i bygder eller byer, hvor der i forvejen er ledige offentlige udlejningsboliger eller tomme medbygger- eller selvbyggerhuse.

## *2.3 Løbetid på lån, jf. forslagens § 9*

Lån til medbyggerhuse er i den nuværende ordning rente- og afdragsfrie i 33 år og lånet nedskrives lineært i 33 år. For at få boligerne hurtigere ud af ordningen og dermed mindske administrationen, foreslås det, at de rente- og afdragsfrie lån fremover nedskrives lineært i 20 år.

Forordning om medbyggerhuse blev senest fornyet i 2007 og her blev der som tidligere taget udgangspunkt i, at gælden nedskrives over 33 år. Det er velkendt, at mange husstande har brug for renoverings- og forbedringslån i den sidste del af lånets løbetid, når lånet strækker sig over 33 år. Derfor foreslås det, at gælden i den nye medbyggerordning i stedet nedskrives over 20 år. Det forenkler administrationen, når huset ikke skal administreres inden for ordningen i 33 år, men kun i 20 år.

Når lånet nedskrives inden for 20 år efter huset er bygget færdig, er der ikke behov for lån til renovering i låneperioden. Det foreslås, at muligheden for tilskud og lån til renovering af medbyggerhuse udgår af medbyggerordningen. Efter 20 år kan husejeren søge om lån til renovering efter boligfinansieringsordningen.

## *2.4 Indkomstgrænser ved beregning af egen andel, jf. forslagens § 10*

Fastsættelse af medbyggerens eget indskud er i den nuværende lovgivning afhængigt af indkomsten med udgangspunkt i en gennemsnitlig årlig skattepligtig husstandsindkomst på

180.000 kr. Det har begrænset mulighederne for målgruppen at bygge eget hus, fordi denne gruppe har svært ved at spare op til egen andel. Det foreslås, at medbyggerens egen andel beregnes med udgangspunkt i en gennemsnitlig årlig skattepligtig husstandsindkomst på 300.000 kr.

I den gældende forordning kan der ikke ydes lån til medbyggerhuse, hvis den gennemsnitlige årlige skattepligtige husstandsindkomst overstiger 450.000 kr. Det foreslås, at denne grænse ligeledes hæves og fastsættes til 600.000 kr. Dermed er der en større gruppe, som vurderes til at kunne spare op til egen andel.

Det forudsættes, at en husstand med en gennemsnitlig årlig skattepligtig husstandsindkomst højere end 600.000 kr. kan benytte sig af andre finansieringsformer og eksempelvis opnå boligkredit hos bankerne og i øvrigt selv kan spare op til at bygge eget hus eller købe et hus.

Der foreslås samtidig en lempeligere nedtrapning af det maksimale lån således, at det maksimale lån til personer med en gennemsnitlig skattepligtig husstandsindkomst på 600.000 kr. udgør 44 % af de låneberettigede udgifter svarende til ca. 880.000 kr. beregnet på baggrund af en anslået låneberettiget opførelsesudgift på kr. 2 mio. kr. Dette beløb svarer til det maksimale lån på 880.000 kr., der kan opnås i henhold til Inatsisartutlov om boligfinansiering i bygder og i Kangaatsiaq, Qaanaaq og Ittoqqortoormiit.

Ved en gennemsnitlig skattepligtig husstandsindkomst på kr. 600.000 kan ansøger vælge mellem at ansøge om lån til et medbyggerhus eller lån efter Inatsisartutlov om boligfinansiering til opførelse af en almindelig bolig.

### *2.5 Anden ejendom med offentligt lån, jf. forslagens § 14*

Kommunalbestyrelsens lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus tjener til at løse et boligbehov. Det foreslås, at personer, som allerede ejer en bolig eller andel i bolig med lån fra det offentlige ikke samtidig kan ydes lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus.

### *2.6 Bopælspligt og udleje, jf. forslagens §§ 16-18*

Lån ydet til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus ydes på favorable vilkår og for at løse et boligbehov. Det er derfor et krav, at medbyggerhuset anvendes som beboelse for ejer og dennes husstand.

Når kommunalbestyrelsen udlåner store beløb til boliger, er det naturligt at låntager bor i huset. Begrundelsen for bopælspligten er, at det offentlige vil sikre sig mod at huset står tomt og

forfalder, og andre på stedet mangler en bolig, og søger om eksempelvis medbyggerhuse. Så vil man ende med at have flere boliger på et sted, end der reelt er brug for.

INI A/S, som har administreret boligstøtteordningen på vegne af Grønlands Selvstyre, oplyser, at det er et problem, at husejere forlader deres bolig. INI får henvendelser fra naboer eller andre, som gerne vil købe huse, som står tomme, fordi ejeren har forladt huset uden at meddele det. INI havde i 2016 registeret 160 boliger i hele landet, hvor boligstøttehusejeren havde forladt huset. Hvis der f.eks. er ydet et lån til byggematerialer på 1,2 mio. kr. og efter nogle års afdrag er nedbragt til halvdelen (0,6 mio. kr. pr. hus), så er der reelt tale om lån til husbyggeri svarende til næsten 100 mio. kr., som står uudnyttet hen.

Bopælspligten kan være med til at begrænse mobiliteten, medmindre medbyggeren giver afkald på sit hus. Selv om det er vigtigt, at medbyggerhuset anvendes til beboelse i overensstemmelse med formålet, foreslås bopælspligten lempet, således at husejeren kan udleje boligen i op til 1 år uden begrundelse og udleje i en længere periode under særlige forhold, svarende til reglerne om fremleje i en offentlig udlejningsbolig.

Det foreslås videre, at der kan gives tilladelse til at ejeren af medbyggerhuset kan undlade at bebo i længere tidsrum eller længerevarende udleje, begrundet i uddannelsesophold, sygdom, anstaltanbringelse, varetagelse af borgerligt ombud eller midlertidig forflyttelse af ejeren selv eller en person i husstanden.

Lejekontrakten skal være udfærdiget på en lejekontrakt autoriseret af Naalakkersuisut, og i øvrigt på vilkår svarende til offentlige udlejningsboliger.

### *2.7 Præmierestancer til forsikring, jf. forslagens § 19, stk. 3.*

Efter § 58 i den gældende i Landstingsforordning nr. 11 af 19. november 2007 om støtte til boliger, fælleshuse, byggesæt m.v., er det ikke muligt at foretage retsforfølgning i eller pantsætte medbyggerhuse, så længe det offentlige lån ikke er afskrevet eller betalt. Dette afskærer forsikringselskaber fra at søge manglende præmiebetalinger inddrevet ved udlæg i og tvangssalg af medbyggerhuset.

Samtidig følger det af § 60 i Lov om finansiel virksomhed, som sat i kraft for Grønland ved kongelig anordning nr. 1252 af 15. december 2004, som senest ændret ved anordning nr. 1688 af 16. december 2015, at forsikringselskabet ikke kan bringe en bygningsbrandforsikring til ophør, selvom der er præmierestance.

Det foreslås, at manglende præmiebetaling til bygningsbrandforsikring kan søges inddrevet ved udlæg i huset og efterfølgende tvangssalg.

## *2.8 Salg af medbyggerhuse, jf. forslagens §§ 20-22*

Den gældende Landstingsforordning om medbyggerhuse er administrativ tung, idet der tages udgangspunkt i teknisk økonomiske vurderinger ved videresalg inden for ordningen. Det er meget omkostningskrævende at sende en tekniker rundt i landet for at foretage teknisk økonomiske vurderinger af en ejendom. Det virker også uforståeligt, hvis et medbyggerhus sælges til en ny ejer inden for medbyggerordningen med en gæld på eksempelvis 1,5 mio. kr., og at huse uden for medbyggerordningen har en markedsværdi på eksempelvis 100.000 kr.

Derfor tager nærværende forslag udgangspunkt i en væsentlig forenkling af ordningen. For det første nedskrives gælden inden for 20 år i stedet for 33 år og ældre huse kan ikke omdannes til medbyggerhuse efter renovering. For det andet forlænges nedskrivningsperioden ikke, selv om der sker ejerskifte.

Det er ikke et mål i sig selv at beholde medbyggerhusene inden for ordningen. Derfor har kommunalbestyrelsen mulighed for at acceptere, at gælden overføres på uændrede vilkår til ny ejer ved et ejerskifte. Dermed kan det fremmes, at huse sælges til markedsværdi frem for en teknisk økonomisk værdi, som kan være meget højere end markedsværdien.

Markedsværdien på et medbyggerhus vil formentlig ikke overstige lån ydet af kommunalbestyrelsen bortset fra de sidste år af nedskrivningsperioden. Hvis medbyggeren ønsker at flytte og sælge sit hus under den nuværende ordning, er salgsprisen derfor typisk ikke stor nok til at indfri lån ydet af kommunalbestyrelsen, der efter fast praksis forfalder ved ejerskifte. Derfor er husejeren teknisk insolvent, fordi der er større gæld i huset, end hvad huset er værd ved offentligt salg. Der kan i dag være husejere, der er i en økonomisk klemme. Derfor foreslås en ny ordning, hvor husejeren har mulighed for salg i fri handel eller salg til kommunalbestyrelsen.

Medbyggeren kan, efter offentlig annoncering, sælge medbyggerhuset således køber kan indtræde i det bestående lån ydet af kommunalbestyrelsen og i øvrigt på uændrede vilkår, jf. forslagens § 21. Den nye køber overtager hæftelsen for lån ydet af kommunalbestyrelsen og medbyggeren frigøres samtidig.

Medbyggeren kan efter forgæves offentlig annoncering tilbyde kommunalbestyrelsen at købe medbyggerhuset, jf. forslagens § 22. Kommunalbestyrelsen kan købe medbyggerhuset for en købesum, der svarer til restgælden til kommunalbestyrelsen. Lån ydet af kommunalbestyrelsen nedskrives til 0 kr. og medbyggeren er samtidig frigjort.

## *2.9 Kommunalbestyrelsens overtagelse ved misligholdelse, jf. § 24, jf. forslagens § 7*

Lån ydet af kommunalbestyrelsen forfalder til betaling ved misligholdelse af vilkårene for lånet, jf. forslaget § 23. Ved misligholdelse af lånet foreslås, at kommunalbestyrelsen enten kan overtage medbyggerhuset eller begære medbyggerhuset solgt på tvangsauktion.

Overtagelse af huset sker på grundlag af aftale med låntager. Tvangssalg sker på grundlag af reglerne herom i lov om rettens pleje i Grønland.

Som et nyt forhold foreslås, at opgørelse af det økonomiske mellemværende sker på grundlag af medbyggerhusets værdi i almindelig fri handel fratrukket restgælden til kommunalbestyrelsen. Det foreslås, at saldo i kommunalbestyrelsens favør afskrives. Låntager vil blive frigjort fra restgælden til kommunalbestyrelsen mod at afstå huset til kommunalbestyrelsen.

Overtager kommunalbestyrelsen et medbyggerhus indgår huset herefter i kommunalbestyrelsens almindelige pulje af udlejningsboliger eller ejendommen kan sælges i almindelig fri handel. Det foreslås, at kommunalbestyrelsen ikke kan yde lån som medbyggerhus ved senere salg af et overtaget medbyggerhus, jf. forslaget § 7.

#### *2.10 Gebyrer og delegation, jf. forslaget §§ 25-27*

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen bemyndiges til at opkræve gebyr i forbindelse med lån til erhvervelse af medbyggerhus og i forbindelse med påtegning af pantebreve ved ejerskifte.

Forslaget er udformet som en bemyndigelse men uden forpligtelse til opkrævning af gebyr. Kommunalbestyrelsen kan som led i sin politiske prioritering og generelle administrative praksis beslutte, ikke at opkræve gebyr eller at opkræve et mindre gebyr.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen kan beslutte at deleger administrationen af denne inatsisartutlov til et kommunalt eller selvstyrejet boligselskab, f.eks. til INI A/S eller Iserit A/S.

Når der delegeres til private gælder et skærpet dobbelt hjemmelskrav. Delegation af forvaltningskompetence til private kræver lovhjemmel dels til at overlade kompetence til den private, men også til, at det offentlige kan pålægge den private denne delegation som en pligt. Sidste led i hjemmelskravet er nødvendigt for, at den delegerende myndighed kan instruere og kontrollere den private udøvelse af den givne bemyndigelse og kan ikke opfyldes ved aftale.

Kommunalbestyrelsen skal, ved indgåelse af aftale med en privat virksomhed om delegation af forvaltningskompetence og administration af inatsisartutloven påse, at den private virksomhed er egnet til at varetage forvaltningskompetencen. Det må herunder påses, at der ikke er risiko for, at virksomheden vil varetage usaglige hensyn i forvaltningsudøvelsen. Det må



tillige påses, at virksomheden har de fornødne administrative, organisatoriske og personelle forudsætninger for at varetage forvaltningskompetencen.

Herudover gælder, at afgørelse om delegation af forvaltningskompetence skal kundgøres, således at borgerne kan gøre sig bekendt hermed.

### *2.11 Ansøgning og tildeling af medbyggerst, jf. forslagens §§ 28-32*

Ansøgning om lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus skal indsendes til og behandles af den enkelte kommunalbestyrelse. Det er kommunalbestyrelsen, der foretager en samlet prioritering af midlerne til medbyggerhuse og beslutter, hvor og hvor mange medbyggerhuse der skal opføres.

Det er kommunalbestyrelsen, der bevilger lån til opførelse af medbyggerhus. Lån til opførelse af medbyggerhus vil ikke blive udbetalt til låntager. Kommunalbestyrelsen sørger for bestilling af medbyggerst og indgåelse af aftaler med håndværkere og instruktør til brug for opførelse af medbyggerhuset og foretager betalinger indenfor rammerne af lånetilsagnet.

### *2.12 Gæld til det offentlige, jf. forslagens § 29*

Det foreslås, at der ikke kan ydes lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus såfremt ansøger har ubetalt forfalden gæld til det offentlige, der overstiger 25.000,00 kr.

### *2.13 Typegodkendelse, jf. forslagens § 35*

For at sikre, at medbyggerhusene har en tilstrækkelig kvalitet, er egnet til byggeri i bygder og mindre byer, og er til at håndtere for medbyggeren, skal medbyggerhuse være typegodkendt. Det er Naalakkersuisut, der behandler ansøgning om og meddeler typegodkendelse. Ansøgning om typegodkendelse kan f.eks. indsendes af en kommune, rådgivende arkitekt eller ingeniør eller en typehusfabrikant. Dermed kan lokale ønsker til indretning og udformning bedre imødekommes.

Det foreslås, at nye medbyggerhuse skal leveres med en plan for planlangt og periodisk vedligeholdelse. Det vil sige, at husejeren får en plan for, hvor ofte huset skal males, hvor ofte fuger skal skiftes ud og lignende, så huset ikke forfalder. Der estimeres også udgifter hertil. Det giver husstanden mulighed for at vurdere, om husstanden kan løfte vedligeholdelsesudgifterne i lånets løbetid. Budgettet kan gennemgås med en bankrådgiver og der kan indgås aftale om, at der indbetales et fast månedligt beløb til en konto, som kun bruges til vedligeholdelse. Andre faste udgifter, såsom forsikring, kan husejeren også indbetale et fast månedligt beløb til. Dermed bliver det lettere at overholde sine betalingsforpligtigelser som husejer.

Byggetilladelse skal på normal vis indhentes ved hvert enkelt byggeri, men typegodkendelsen indebærer, at kommunens byggesagsbehandling forenkles. For indeværende er alene typehuset "Ilorput 2100" typegodkendt for kommunale byggesæt. Typehuset findes i 2 størrelser på henholdsvis 91 m<sup>2</sup> og 112 m<sup>2</sup>. Det påhviler den projektansvarlige for medbyggerhuset, at indsende relevant ajourført projektmateriale og beregninger til departementet med henblik på udfærdigelse af en typegodkendelse. Typegodkendelsen, der gælder for 1 år, kan efter ansøgning forlænges. Det påhviler den projektansvarlige at sørge for den nødvendige ajourføring af projektmateriale med henblik på udstedelse af ny typegodkendelse.

### **3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige**

Forslaget forventes ikke at have økonomiske konsekvenser for det offentlige. Selv om saldo i kommunalbestyrelsens favør måtte blive afskrevet ved låntagers afståelse af medbyggerhuset til kommunalbestyrelsen, vil det i praksis ikke have en økonomisk konsekvens i kommunen, idet lånet i tilfælde af, at låntager havde beholdt medbyggerhuset, ville blive nedskrevet lineært over 20 år. Der henvises til pkt. 1.1 og pkt. 2.10 ovenfor.

Forslaget forventes ikke at have økonomiske konsekvenser for det offentlige, på trods af at husstandsindkomsten bliver hævet til maksimalt 600.000 kr., idet kommunalbestyrelsen skal behandle sagerne indenfor de økonomiske rammer, der er til rådighed for medbyggerordningen.

Det forventes, at forslaget samlet set kan medføre en reduceret administrativ belastning af det offentlige til administration af medbyggerordningen. Der henvises blandt andet til pkt. 2.3 og pkt. 2.9 ovenfor.

Ansøgning om lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus skal indsendes til og behandles af den enkelte kommunalbestyrelse. Det er kommunalbestyrelsen, der foretager en samlet prioritering af midlerne til medbyggerhuse og beslutter hvor og hvor mange medbyggerhuse, der skal opføres.

Det er kommunalbestyrelsen, der bevilger lån til opførelse af medbyggerhus. Lån til opførelse af medbyggerhus vil ikke blive udbetalt til låntager. Kommunalbestyrelsen sørger for bestilling af medbyggeretsæt og indgåelse af aftaler med håndværkere og instruktør til brug for opførelse af medbyggerhuset og foretager betalinger indenfor rammerne af lånetilsagnet.

Det er således kommunalbestyrelsen, der i samarbejde med ansøger, forestår de væsentlige sagsbehandlingsskridt som led i opførelse af medbyggerhuset. Dette adskiller sig ikke fra den hidtidige administration varetaget af Grønlands Selvstyre, som er overdraget til kommunerne med virkning fra den 1. januar 2017. Dette skal ses i sammenhæng med forslagets § 15, stk. 3. Medbyggerhuset tilhører kommunalbestyrelsen indtil der er meddelt ibrugtagningstilladelse til

låntager og der er registreret pantebrev til kommunalbestyrelsen til sikkerhed for kommunalbestyrelsens lån.

#### **4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet**

Forslaget forventes ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet. Det forventes, at kommunerne vil kunne etablere et tættere samarbejde med involverede håndværksmestre, der indgår i arbejdet med opførelse af medbyggerhuse.

#### **5. Konsekvenser for miljø, natur og folkesundhed**

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

#### **6. Konsekvenser for borgerne**

Forslaget forventes ikke at have konsekvenser for borgerne, idet bemærkes, at den obligatoriske plan for planlagt og periodisk vedligeholdelse af nye medbyggerhuse må antages, at give husstanden bedre mulighed for at vurdere, om husstanden kan løfte vedligeholdelsesudgifterne i lånets løbetid. Der henvises til pkt. 2.6 ovenfor.

Det forventes, at kommunerne vil kunne bidrage til at etablere et tæt samarbejde om de enkelte projekter mellem medbyggerne, de involverede håndværksmestre og kommunen.

#### **7. Andre væsentlige konsekvenser**

Det er vurderingen, at forslaget ikke har andre væsentlige konsekvenser.

#### **8. Høring af myndigheder og organisationer m.v.**

Forslaget har tidligere været fremsendt i høring under et tidligere Naalakkersuisut. Forslaget ønskes genoptaget i uændret form, og har ikke været i fornyet høring.

Forslaget har den 28. november 2017 offentliggjort på høringsportalen på [www.naalakkersuisut.gl](http://www.naalakkersuisut.gl) med høringsfrist den 29. december 2017.

Forslaget har i perioden 21. november til 29. december 2017 været i høring hos følgende høringsparter:

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  
INI A/S  
Iserit A/S  
Agerskov Consulting ApS  
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 Landsret  
Kalaallit Forsikring  
Illit Forsikringit  
Tryg  
Grønlandsbanken  
BankNordik

Følgende høringsparter har meddelt at de ikke har bemærkninger til forslaget:  
Politimesterembedet i Grønland, INI A/S, Departementet for Uddannelse, Kultur, Forskning og Kirke, Grønlands Erhverv, Rigsombudsmanden i Grønland samt Nukissiorfiit.

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

Illit Forsikringit spørger hvilken rolle et forsikringselskab har, hvis låntager undlader at betale brand- og bygningskade i henhold til § 22, stk. 1, nr. 2 (nu § 23, stk. 1, nr. 2) henholdsvis § 34, stk. 2.

*Låntager har pligt til at sikre at medbyggerhuset til enhver tid er forsikret. Det er præciseret i forslaget § 34, stk. 3 at forsikringselskabet kan meddele kommunalbestyrelsen om manglende betaling men har ikke en pligt hertil.*

Illit Forsikringit foreslår, at § 29, stk. 3 (nu § 30, stk. 3) ændres til "Kommunalbestyrelsen indhenter tilbud fra minimum 2 forsikringselskaber på forsikring af brand- og kaskoforsikring." Derudover foreslår Illit Forsikringit, at der indsættes klausul om, at det skal være hos selskaber, som er repræsenteret i Grønland enten direkte eller via grønlandsk agentur, for at have indtjeningen i Grønland.

*Kommunalbestyrelsen skal indhente tilbud på brand- og bygningskadeforsikring, derudover har låntager allerede mulighed for selv at indhente tilbud. Kommunalbestyrelsen og låntager har mulighed for selv at vælge forsikringselskab. Bemærkningen giver ikke anledning til ændring af bestemmelsen.*

Qeqqata Kommunua har kontaktet Skattestyrelsen for at få en afklaring om kommunalbestyrelsens pligt til at indhente en udtalelse fra Inddrivelsesmyndigheden.

*Der er indsat en bestemmelse om, at ansøger skal give tilladelse til kommunalbestyrelsen om at kommunalbestyrelsen kan indhente udtalelse fra Inddrivelsesmyndigheden om ansøgers gæld til det offentlige eller til administrator om ansøgers gæld til udlejer.*

Qeqqata Kommunua indstiller til, at formuleringen til forslaget § 9 (nu § 10) omformuleres, da det kan give anledning til misforståelse.

*Der er tilføjet et nyt stykke til forslaget § 10, der klart fastsætter, at ansøger skal komme med en egenbetaling på 5 %.*

IMAK mener, at det er beklageligt at medbyggerordningen ikke gælder for Tasiilaq, da der også der er stor boligmangel.

*Forslagets anvendelsesområde tager udgangspunkt i den nuværende økonomiske situation og mulighederne for at opnå finansiering på markedsvilkår.*

Departementet for Finans og Skatter foreslår at tabellen på side 2 i de almindelige bemærkninger bliver opdateret efter kommunedelingen pr. 1. januar 2018.

*Dette er indarbejdet i bemærkningerne.*

Departementet for Finans og Skatter påpeger, at INI A/S har gjort opmærksom på, at der er mange tomme boliger som de har omregnet til udestående lånebeløb på 100 mio. kr. Departementet for Finans og Skatter forventer at kommunerne sætter fokus på at få de tomme boliger bliver bedre udnyttet.

*Taget til efterretning.*

*Det kan ligeledes oplyses, at der er mere opmærksomhed omkring f.eks. tilbageleverede BS-huse og salg af disse.*

## Bemærkninger til forslagets enkelte bestemmelser

### *Til § 1*

Til stk. 1

Bestemmelsen omfatter lån til medbyggerhuse. Som medbyggerhus anses et typehus typegodkendt af Naalakkersuisut som medbyggersæt. Medbyggersættet leveres som et færdigt byggesæt og opføres på stedet. Medbyggerhuset er eller bliver opført med assistance af faglærte håndværkere i samarbejde med medbyggeren.

Bestemmelsen omfatter alene medbyggerhuse, der er bestemt for anvendelse til beboelse.

Til stk. 2

Bestemmelsen fastslår, at der alene kan ydes lån til opførelse eller erhvervelse af nye medbyggerhuse i bygder og i Kangaatsiaq, Qaanaaq og Ittoqqortoormiit. Som konsekvens heraf kan der ikke ydes lån til opførelse af nye medbyggerhuse i Nanortalik, Narsaq, Qaqortoq, Tasilaq, Paamiut, Nuuk, Maniitsoq, Sisimiut, Aasiaat, Qasigiannuguit, Qeqertarsuaq, Ilulissat, Ummannaq og Upernavik.

### *Til § 2*

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at det er kommunalbestyrelsen, der yder lån til medbyggerhuse.

Til stk. 2

Ansøger om lån til et medbyggerhus skal være en myndig fysisk person.

Ved at afgrænse låntagere til myndige fysiske personer afskæres umyndiggjorte personer samt personer under 18 år fra at ansøge om lån til erhvervelse af medbyggerhus. Endvidere er juridiske personer afskåret fra at søge om lån.

Ansøger skal være tilmeldt folkeregisteret med bopælsadresse i den by eller bygd, hvor medbyggerhuset skal opføres, eller er opført. Dette indebærer, at ansøger om lån til opførelse af et medbyggerhus ikke kan være folkeregistreret i en anden by eller bygd end den, hvor medbyggerhuset skal opføres eller er under opførelse.

Personer, der ikke har registreret folkeregisteradresse i den by eller bygd, hvor medbyggerhuset skal opføres, eller er under opførelse, kan ikke ansøge om lån til opførelse af nyt medbyggerhus.

Der er herved lagt vægt på at de offentlige anlægsmidler til opførelse af nye medbyggerhuse skal prioriteres til at dække medbyggerens aktuelle boligbehov på den pågældende lokalitet.

### *Til § 3*

Til stk. 1

Lån ydet af kommunalbestyrelsen til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus tjener til at løse et boligbehov. Medbyggerhuse er typegodkendte og bestemt til anvendelse til beboelse. Bestemmelsen fastslår, at der ikke kan ydes lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus, 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, skal der meddeles afslag på lån. Udlejning som gæstehjem eller gæsteværelser, motel, cabin, Bed and Breakfast, Airbnb, hotel eller lignende vil have karakter af erhvervsvirksomhed og falder uden for begrebet mindre liberalt erhverv, jf. stk. 2.

Til stk. 2

Det er tilladt at drive mindre, liberale erhverv fra sin bolig, så længe boligen primært bruges til beboelse.

Som liberalt erhverv anses f.eks. advokat, praktiserende læge, revisor eller arkitekt. Et liberalt erhverv kræver som udgangspunkt en bestemt teoretisk uddannelse og er typisk ofte underlagt kontrol fra myndighedernes side.

Kommunalbestyrelsen foretager en konkret vurdering af, hvorvidt boligen primært skal 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. § 23, stk. 1, nr. 4.

### *Til § 4*

Til stk. 1

Lån ydet af kommunalbestyrelsen til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus tjener til at løse et boligbehov. Det foreslås, at personer som allerede ejer en bolig eller andel i bolig med lån fra det offentlige, ikke samtidig kan ydes lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus. Der vil ikke være en ledig offentlig udlejningsbolig i inatsisartutlovens forstand, hvis de ledige offentlige udlejningsboliger ikke opfylder kravene for anvisning af lejebolig til



husstanden i medfør af den til enhver tid gældende lejelovgivning, f.eks. hvis lejeboligen ikke opfylder lejelovgivningens krav til forholdet mellem antallet af husstandsmedlemmer og antallet af beboelsesrum eller hvis lejeboligen ikke opfylder et eventuelt krav om, at lejeboligen skal være særligt indrettet som bolig for en handicappet.

Bestemmelsen omfatter tillige ejerandel i en andelsboligforening og hvor der til andelen er knyttet brugsret til en bolig.

Til stk. 2

Lån ydet af kommunalbestyrelsen til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus tjener til at løse et boligbehov. Det foreslås at der ikke kan ydes lån til opførelse af nye medbyggerhuse i bygder eller byer, hvor der i forvejen er ledige offentlige udlejningsboliger eller tomme medbygger- eller selvbyggerhuse, der opfylder kravene for anvisning af udlejningsboliger.

Et eventuelt boligbehov må søges dækket gennem leje af eksisterende udlejningsboliger. Kommunale midler til opførelse af nye medbyggerhuse skal prioriteres til lokaliteter uden ledige offentlige udlejningsboliger.

#### *Til § 5*

Bestemmelsen regulerer forholdet til anden bygge- og planlovgivning, og har til formål at sikre, at kommunalbestyrelsen ikke yder lån til byggeri, der ikke overholder gældende bygge- og planlovgivning.

Ved valg af medbyggerhus skal medbyggeren såvel som kommunalbestyrelsen være opmærksom på de særlige konstruktionskrav, der gælder for opførelse af boliger i Ittoqqortoormiit med tilhørende bygder samt bygderne til Tasiilaq.

Der henvises herunder til "Forskrifter for Last på konstruktioner" 1. udgave april 1995 udarbejdet af Bygge- og Anlægsstyrelsen. Det bemærkes, at det pt. typegodkendte medbyggerhus findes i en forstærket version, som er dimensioneret til de særlige vindforhold på østkysten. Dette medbyggerhus kan alene opføres på fast fjeld.

Det anbefales generelt, at nye medbyggerhuse opføres på fast og sundt fjeld. Det anbefales, at undgå fundering på løsjord. Dette som følge af klimaforandringerne og ændringer i jordbundsforholdene, der må påregnes som følge heraf.

#### *Til § 6*

Kommunalbestyrelsens sagsbehandling og afgørelse af ansøgning om lån skal være færdigbehandlet inden der indgås entrepris kontrakter eller igangsættes byggearbejder. Kommunalbe-

styrelsen skal give afslag på ansøgning om støtte til nye medbyggerhuse, 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 som følge heraf kan have vanskeligt ved at meddele afslag.

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at låntager, forinden kommunalbestyrelsen meddeler tilsagn om lån, indgår en rådgiverkontrakt med henblik på at undersøge og klarlægge byggeriets udseende, placering og økonomi.

### *Til § 7*

Til stk. 1

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen kan yde lån til opførelse af et nyt medbyggerhus. Medbyggerhuse er beskrevet i §§ 1 og 35.

Kommunalbestyrelsen beslutter som led i sin politiske prioritering og generelle administrative praksis, hvor mange midler der ønskes afsat til lån til opførelse af nye medbyggerhuse.

Til stk. 2

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen kan yde lån til erhvervelse af et eksisterende ikke færdigopført medbyggerhus. Et medbyggerhus anses færdigopført, når der er meddelt ibrugtagningstilladelse.

Bestemmelsen omfatter alene medbyggerhuse under opførelse og hvor der ikke er meddelt ibrugtagningstilladelse inden for 2 år fra datoen for udstedelse af tilsagnsskrivelse, jf. § 15. I denne situation bortfalder lånetilsagnet og medbyggerhuset forbliver kommunalbestyrelsens ejendom, jf. § 15, stk. 3.

Kommunalbestyrelsen kan da meddele lånetilsagn til en ny medbygger, der kan færdigopføre medbyggerhuset.

Såfremt der er meddelt ibrugtagningstilladelse til et medbyggerhus inden for fristen i § 15, finder § 7, stk. 2 ikke anvendelse. Kommunalbestyrelsen kan ikke yde lån som et medbyggerhus efter § 7, stk. 2, når der først er meddelt ibrugtagningstilladelse til huset.

Til stk. 3

Bestemmelsen præciserer, at der alene kan ydes lån til opførelse eller erhvervelse af typegodkendt medbyggerhus. Kommunalbestyrelsen kan ikke yde lån til opførelse eller erhvervelse af huse, der ikke er typegodkendt af Naalakkersuisut, jf. § 35.

Til stk. 4

Bestemmelsen er en hjemmel for Naalakkersuisut til at fastsætte regler om ansøgningsprocedurer, frister, udfærdigelse og anvendelse af standardiserede ansøgningsblanketter. Bemyndigelsen tænkes anvendt således, at der kan være ensartede procedurer, frister m.v. i de enkelte kommuner.

Med nærværende forslag til inatsisartutlov overgår administration af medbyggerordningen til de enkelte kommunalbestyrelser. Erfaringerne med administration af sagsområdet kan afdække behov for supplerende regler om frister, kommunalbestyrelsernes bistand til ansøgere om støtte til medbyggerhuse mv.

### *Til § 8*

Til stk. 1

Kommunalbestyrelsen indhenter tilbud fra leverandører, så der kan oplyses faste priser med leverandøren, med mulighed for at fravælge installationer til helårsvand- og kloakering. De låneberettigede udgifter omfatter køb og levering af et samlet medbyggersæt inkl. udgifter til fragt, håndtering og forsikring.

Et medbyggersæt omfatter tillige sædvanlig varmforsyning i form af oliefyrr. I forbindelse med typehusgodkendelse kan tillige godkendes alternative eller supplerende energikilder i form af f.eks. solceller og varmepumper.

Der henvises til § 35 om typegodkendelse af medbyggerhuse.

Til stk. 2

Det er kommunalbestyrelsen, der fastsætter prisen på overtagelse af det eksisterende ikke færdigopførte medbyggerhus. Det beror på en sædvanlig studeopgørelse, hvilke supplerende materialer, der må anses nødvendige for at færdigopføre medbyggerhuset.

Ubrugte materialer, der henligger på pladsen, bør alene indgå i byggeriet såfremt der er sikkerhed for, at materialerne er egnede til at indgå i byggeriet og herunder, at materialerne ikke er angrebet af råd eller skimmelsvamp.

De låneberettigede udgifter omfatter overtagelse af det eksisterende ikke færdigopførte medbyggerhus samt udgifter til indkøb, levering, fragt, håndtering og forsikring af supplerende

materialer, således medbyggerhuset kan færdigopføres og der kan meddeles ibrugtagningstilladelse.

I almindelighed bør prisen på overtagelse af det eksisterende ikke færdigopførte medbyggerhus fastsættes således, at de samlede låneberettigede udgifter modsvarer de låneberettigede udgifter for et tilsvarende medbyggerhus til opførelse.

Til stk. 3

Opførelse af et medbyggerhus forudsætter instruktørbistand samt bistand fra faglærte håndværkere. Efter § 30 skal der til brug for behandling af ansøgning om lån til opførelse af medbyggerhus indhentes tilbud på opførelse af fundament, råhus, el og vvs-installationer samt instruktørassistance. De låneberettigede udgifter omfatter udgifter hertil.

Tilbud til opførelse af fundament (fra tømrer eller tømrerfirma)

Tilbud til opførelse af råhus (fra tømrer eller tømrerfirma)

Tilbud til installation af vvs i huset (fra smed/blikkenslager eller vvs-firma).

Tilbud til installation af el samt stikledning (fra autoriseret elinstallatør).

Hvad et tilbud skal indeholde, afhænger af hvilke arbejder medbyggeren selv kan varetage. I princippet kan en medbygger udføre alle fag i byggeriet, bortset fra arbejder, som kræver en særlig autorisation, og medbyggeren ikke selv er autoriseret. Dette kan f.eks. være visse el- eller VVS-installationer. Det er vigtigt, at kommunalbestyrelsen i samarbejde med medbyggeren indhenter tilbud, hvor det står klart beskrevet, hvad der forventes bliver udført af faglærte håndværkere. Tilbud skal være udspecificeret, således der er fuldstændigt klarhed over, hvilke arbejder der tilbydes og indgås aftale om.

De låneberettigede udgifter omfatter ikke udgifter til byggemodning eller tilslutning til offentlig vand og kloakledning. De låneberettigede udgifter omfatter ikke udgifter udover standard materialeleverancer på typegodkendt medbyggerhus.

Til stk. 4

Bestemmelsen er en hjemmel for Naalakkersuisut til at fastsætte regler om indhentelse af supplerende oplysninger.

Med nærværende forslag til inatsisartutlov overgår administration af medbyggerordningen til de enkelte kommunalbestyrelser. Erfaringerne med administration af sagsområdet kan afdække behov for supplerende regler om frister, kommunalbestyrelsernes bistand til ansøgere om støtte til medbyggerhuse mv.

*Til § 9*

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at låntager ikke skal betale renter eller afdrag på lån ydet af kommunalbestyrelsen til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus.

Til stk. 2

Bestemmelsen fastslår, at kommunalbestyrelsens lån nedskrives lineært over 20 år med lige store andel hvert år. Lånet nedskrives med virkning fra det tidspunkt, hvor ejendomsretten til medbyggerhuset overgår fra kommunalbestyrelsen til medbyggeren, jf. § 15, stk. 3.

### *Til § 10*

Til stk. 1

Det foreslås at ansøgerens gennemsnitlige skattepligtige husstandsindkomst for de seneste 5 slutlignede år danner grundlag for vurdering af, om kommunalbestyrelsen kan yde lån til et medbyggerhus. Den gennemsnitlige årlige skattepligtige husstandsindkomst for ansøgeren og de enkelte medlemmer af husstanden opgøres på grundlag af slutopgørelserne fra skattemyndighederne.

Ved husstandsindkomst forstås den samlede årlige skattepligtige indkomst for ansøgeren, dennes ægtefælle eller samlever og hjemmeboende børn, uanset om børnene er over eller under 18 år og andre personer, ansøgeren har fælles husstand med, uden at der består et samlivslignende forhold.

Til stk. 2

Det foreslås, at lån fra kommunalbestyrelsen ydes med op til 95 % af de låneberettigede udgifter efter § 7. De resterende udgifter, som udgør mindst 5 % af de låneberettigede udgifter efter § 7, skal afholdes af låntager som dennes egenandel. Låntager skal således altid lægge en egenandel på mindst 5 % af de låneberettigede udgifter. Afhængig af låntagers gennemsnitlige skattepligtige husstandsindkomst, kan denne egenandel blive højere, jf. stk. 3 og 4.

Til stk. 3

Bestemmelsen præciserer, at ansøgeren selv skal finansiere 5 % af de samlede dokumenterede udgifter.

Til stk. 4

Det foreslås, at låntagers egen andel beregnes med udgangspunkt i en gennemsnitlig skattepligtig årlig husstandsindkomst på 300.000 kr. Der er herved lagt vægt på, at der skal være et realistisk økonomisk grundlag for opsparing til finansiering af medbyggerens egenandel.

Er ansøgerens gennemsnitlige årlige skattepligtige husstandsindkomst på 300.000 kr. eller derunder, kan kommunalbestyrelsen yde et lån på op til 95 procent af de dokumenterede ud-

gifter til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus, jf. § 7. Er ansøgerens gennemsnitlige årlige skattepligtige husstandsindkomst højere end 600.000 kr., for eksempel 601.000 kroner, kan kommunalbestyrelsen ikke yde lån, jf. stk. 4. For hver 5.882,00 kr. den gennemsnitlige skattepligtige husstandsindkomst stiger i forhold til de 300.000 kr., nedsættes kommunalbestyrelsens maksimale lån med 1 procentpoint. Forløbet illustreres af tabellen nedenfor.

Indkomst i kr.	Lån i %	Lån i kr.	Egenandel i %
300.000	95,00%	1.900.000	5,00%
350.000	86,50%	1.730.000	13,50%
400.000	78,00%	1.560.000	22,00%
450.000	69,50%	1.390.000	30,50%
500.000	61,00%	1.220.000	39,00%
550.000	52,50%	1.050.000	47,50%
600.000	44,00%	880.000	56,00%

\* Lån i kr. beregnet på grundlag af anslået låneberettiget opførelsesudgift på 2 mio. kr.

Det maksimale lån til personer med en gennemsnitlig skattepligtig husstandsindkomst på 600.000 kr. udgør 44 % af de låneberettigede udgifter svarende til 880.000 kr. Dette beløb svarer til det maksimale lån kr. 880.000, der kan opnås i henhold til Inatsisartutlov om boligfinansiering i bygder og i Kangaatsiaq, Qaanaaq og Ittoqqortoormiit.

Til stk. 5

Når den gennemsnitlige skattepligtige husstandsindkomst overstiger 600.000 kr. vil ansøger ikke kunne opnå tilsagn om lån til opførelse af et medbyggerhus. Ansøger kan i stedet søge lån i henhold til Inatsisartutlov om boligfinansiering.

### *Til § 11*

Til stk. 1

Lån ydet af kommunalbestyrelsen til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus kan maksimalt udgøre 95 % af de låneberettigede udgifter. Ansøger vil da selv skulle afholde 5 % af de låneberettigede udgifter. Egenandelen stiger med stigende indkomstgrundlag. Ansøger vil endvidere selv skulle afholde eventuelle omkostninger til byggemodning og udgifter som følge af offentlige krav om tilslutning til el, vand og kloak.

Der stilles krav om dokumentation for, at låntager er i stand til at finansiere egenandelen samt udgifter til eventuelle omkostninger til byggemodning og udgifter som følge af offentlige krav om tilslutning til el, vand og kloak. Dette for sikre, at medbyggeren er i stand til at gennemføre projektet og således at kommunalbestyrelsen alene yder lån til projekter, der må forventes gennemført. Låneansøgers dokumentation for egenfinansiering kan bestå af en kort erklæring

fra låneansøgers bank, hvori der står, at låneansøger har mulighed for at råde over sin del af finansieringen.

Til stk. 2

Det foreslås, at medbygger skal stille betalingsgaranti overfor kommunalbestyrelsen for låntagers egenandel af de samlede låneberettigede udgifter. Det skyldes, at kommunalbestyrelsen i praksis vil foretage udlæg ved bestilling og betaling af medbyggersæt og løbende betaling til tilknyttede håndværkere og rådgiverassistance. Kommunalbestyrelsen skal have sikkerhed for refusion af udlæg.

Til stk. 3

Bestemmelsen er en hjemmel for Naalakkersuisut til at fastsætte regler om forhold, der særligt skal lægges vægt på hos ansøgeren.

Bemyndigelsen tænkes anvendt således, at det bliver ensartet for de enkelte kommuner hvilke forhold der skal lægges vægt på.

Med nærværende forslag til inatsisartutlov overgår administration af medbyggerordningen til de enkelte kommunalbestyrelser. Erfaringerne med administration af sagsområdet kan afdække behov for supplerende regler om frister, kommunalbestyrelsernes bistand til ansøgere om støtte til medbyggerhuse mv.

## *Til § 12*

Til stk. 1

Låntagerens eventuelle lån til finansiering af egenandel og eventuelle øvrige lån til dokumenterede udgifter til byggemodning og offentlige krav til tilslutning til el, vand og kloak kan sikres ved pant i medbyggerhuset. Ved registrering af pantebrevet i Retten i Grønland skal kommunalbestyrelsen bekræfte, at pantebrevets hovedstol alene omfatter lån til finansiering af egenandel og eventuelle øvrige lån til dokumenterede udgifter til byggemodning og offentlige krav til tilslutning til el, vand og kloak.

Til stk. 2

Lån ydet af kommunalbestyrelsen til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus ydes mod 2. prioritets oprykkende panteret i medbyggerhuset, efter låntagerens lån til finansiering af egenandel og eventuelle øvrige lån til dokumenterede udgifter til byggemodning og offentlige krav til tilslutning til el, vand og kloak.

Lån ydet af kommunalbestyrelsen sikres ved pant i medbyggerhuset. Når de offentlige lån er sikret ved pant i medbyggerhuset, fastlægger bestemmelsen prioritetsstillingen for de offentlige lån. I øvrigt gælder lov for Grønland om pant og almindelig panteretlige regler.

### *Til § 13*

Såfremt ansøgeren ikke har været erhvervsaktiv i de seneste 5 år, kan kommunalbestyrelsen ikke yde lån til opførelse eller erhvervelse af medbyggerhus. Ved erhvervsaktiv forstås, at ansøgeren skal have været i arbejde som lønmodtager eller selvstændig erhvervsdrivende og således, at ansøgeren ikke har oppebåret offentlig forsørgelse, herunder offentlig hjælp eller uddannelsesstøtte.

Ansøger anses erhvervsaktiv i de seneste 5 år, hvis ansøger har været uafbrudt erhvervsaktiv i de seneste 5 slutlignede år eller hvis ansøger har været erhvervsaktiv i 1 eller flere perioder inden for de seneste 5 slutlignede år. Formålet med bestemmelsen er at undgå, at en kortere periode med lav indkomst, for eksempel på grund af studier eller arbejdsløshed, giver et forholdsmæssigt stort udslag i indkomstopgørelsen, der medfører, at ansøger meddeles afslag på lån. Ved at anvende en gennemsnitlig indkomst over en periode på 5 år, søges dette undgået.

### *Til § 14*

Lån ydet af kommunalbestyrelsen til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus tjener til at løse et boligbehov. Det foreslås, at personer som allerede ejer en bolig eller andel i bolig med lån fra det offentlige ikke samtidig kan ydes lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus. Bestemmelsen omfatter tillige andel i en andelsboligforening med tilknyttet brugsret til en bolig.

### *Til § 15*

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at et lånetilsagn bortfalder, såfremt låntager ikke inden 2 år får færdigopført og ibrugtaget medbyggerhuset.

Fristen på 2 år stemmer overens med et lovbestemt vilkår for udstedelse af arealtildeling, hvorefter arealmyndigheden i forbindelse med tildeling af et areal skal stille vilkår om, at arealtildelingen skal udnyttes inden 2 år for udstedelse af arealtildelingen, jf. Inatsisartutlov nr. 17 af 17. november 2010 om planlægning og arealanvendelse. Hvis et tildelt areal ikke er taget i brug indenfor den i arealtildelingen fastsatte frist, vil arealtildelingen og dermed brugsretten til arealet bortfalde.

Hvis medbyggerhuset ikke er færdigopført og der er udstedt ibrugtagningstilladelse inden fristen på 2 år, må låntager ansøge om dispensation fra fristen i medfør af stk. 2.

Til stk. 2



Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra de anførte tidsgrænser. Dispensationsadgangen tænkes primært anvendt, hvor byggeriet er tæt på at være færdigudført 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 stk. 3

Det foreslås, at medbyggerhuset tilhører kommunalbestyrelsen indtil kommunalbestyrelsens lån er sikret ved registreret pant i ejendommen. Kommunalbestyrelsens ejendomsret omfatter medbyggerhuset under opførelse, tilhørende materialer samt værdien af det arbejde der er tilført medbyggerhuset.

I praksis indgår kommunalbestyrelsen kontrakt med en leverandør om køb af materialer til et medbyggerhus. Herefter indgår kommunalbestyrelsen kontrakt om transport af materialerne fra leverandøren til bestemmelsesstedet. Ejendomsretten til medbyggerhuset overgår først til låntageren, når der er meddelt ibrugtagningstilladelse og kommunalbestyrelsen har modtaget anmærkningsfrit registreret pantebrev i medbyggerhuset.

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at såfremt medbyggerhuset ikke opføres eller opførelsen opgives, kan kommunalbestyrelsen disponere over såvel det ikke færdigopførte medbyggerhus såvel som materialer og herunder overdrage dem til anden side, jf. § 7, stk. 2.

Til stk. 4

Bestemmelsen fastslår, at såfremt ejendomsretten ikke kan overgå til låntager, skal kommunalbestyrelsen betale låntagers dokumenterede udgifter til byggemodning og offentlige krav til tilslutning til el, vand og kloak.

Låntager bliver ikke godtgjort for værdien af eventuelt eget arbejde i medbyggerhuset, men alene for dokumenterede udgifter til byggemodning og offentlige krav til tilslutning til el, vand og kloak, som låntager selv skal afholde udgifterne til i medfør af § 11.

### *Til § 16*

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at så længe der er lån i medbyggerhuset i medfør af denne inatsisartutlov, har låntager eller personer fra låntagers husstand pligt til at bebo huset. Det indebærer, at der stilles krav om, at medbyggeren eller personer fra dennes husstand reelt og fysisk bor i boligen. Bopælspligten er således ikke opfyldt ved, at medbyggeren har registreret bopæl på adressen for medbyggerhuset, men ikke bor i huset.

Opfyldes bopælspligten ikke forfalder kommunalbestyrelsens lån til betaling, jf. § 23, stk. 1, nr. 5. Bopælspligten er opfyldt, når medbyggeren eller en person, der tilhører medbyggerens husstand, sammenlagt har overnattet i medbyggerhuset i mindst 180 dage om året.

Bopælspligten er kun gældende, så længe der er lån i medbyggerhuset efter denne inatsisartutlov. Når lån i medbyggerhuset er nedskrevet efter 20 år, gælder bopælspligten ikke længere og låntager kan frit disponere over medbyggerhuset.

Til stk. 2

Bestemmelsen fastslår, at bopælspligten kan opfyldes ved, at ejeren af medbyggerhuset eller en fra dennes husstand bebor medbyggerhuset. Til medbyggerens husstand henregnes ægtefælle, samlever, hjemmeboende børn samt andre personer, medbyggeren har fælles husstand med, uden at der har bestået et samlivslignende forhold.

Med hensyn til personer, som via deres arbejde tilbringer en del tid i udlandet, for eksempel piloter, vil det i forhold til bopælskravet derfor være afgørende, at de pågældende ejere af medbyggerhuset overnatter i boligen i mindst 180 dage om året.

For at bopælskravet er opfyldt, skal mindst 1 person fra medbyggerens husstand samlet set have overnattet mindst 180 dage om året i medbyggerhuset. Antallet af overnatninger opgøres således ikke samlet for husstanden, men for hvert enkelt husstandsmedlem hver for sig. Hvis ingen af husstandens medlemmer samlet set har overnattet i medbyggerhuset i 180 dage om året, opfyldes bopælskravet ikke.

Såfremt brugen af medbyggerhuset i en periode overlades til andre eller står ubeboet, vil dette alene kunne ske via bestemmelserne i §§ 17-18.

### *Til § 17*

Til stk. 1

Der kan alene ske udleje til myndige og fysiske personer. Der kan ikke ske udlejning af et medbyggerhus til en virksomhed eller selskab til brug som f.eks. personalebolig.

Det er en betingelse, at ejerens eller dennes husstands fravær er af midlertidig karakter og således at ejeren ved lejeforholdets ophør på ny flytter tilbage og tager bopæl i huset. Kortvarigt fravær under 3 måneders varighed giver ikke ret til at udleje medbyggerhuset. Udlejning ved midlertidigt fravær kan som udgangspunkt alene ske for en periode op til 12 måneder.

Til stk. 2

Uanset tidsbegrænsningen i stk. 1 kan et medbyggerhus udlejes eller være ubeboet for en tidsbegrænset periode, når fraværet er midlertidigt og skyldes sygdom, uddannelse, anstalts-

anbringelse varetagelse af borgerligt ombud eller midlertidig forflyttelse for ejeren eller dennes husstand. I denne situation kan der tillades udleje eller at medbyggerhuset er ubeboet, selvom det vil betyde, at medbyggerhuset udlejes eller er ubeboet i en længere periode end 12 måneder.

Som eksempel på sygdom kan nævnes tilfælde, hvor ejeren eller en fra ejerens husstand lider af en sygdom, der ikke kan behandles i den bygd, hvor ejeren bor, hvorfor ejeren er nødt til midlertidigt at flytte til behandlingsstedet eller rekreation og kurophold, hvor ejeren kan have behov for at rejse i en kortere eller længere periode for at lade op og samle kræfter efter sygdom.

Som eksempel på uddannelse kan nævnes tilfælde, hvor ejeren, foranlediget af sin arbejdsgiver eller den teknologiske udvikling, vil tage en efteruddannelse, der ikke udbydes i den bygd, hvor medbyggerhuset er beliggende, eller hvor ejeren er nødt til at blive omskolet for at komme i arbejde.

Som eksempel på midlertidig forflyttelse kan nævnes tilfælde, hvor ejeren eller en person fra ejerens husstand er pålagt udstationering. Det kan også være tilfælde, hvor ejeren eller dennes husstand i en periode vælger at tage ophold et andet sted for at kunne arbejde, fordi beskæftigelsessituationen i den by eller bygd, hvor ejerens medbyggerhus er beliggende, gør det nødvendigt.

Fraværet kan ligeledes skyldes tilsvarende omstændigheder for så vidt angår ejerens ægtefælle, samlever eller børn, som medfører, at ejeren af medbyggerhuset rejser med.

Ovennævnte eksemplificering af tilfælde, der falder ind under stk. 2, er ikke udtømmende.

Til stk. 3

En aftale om leje af et medbyggerhus skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen påser om udleje sker i medfør af § 18.

Kommunalbestyrelsen påser at betingelserne for udleje er til stede og inden for de tidsmæssige rammer. Kommunalbestyrelsen påser, at der er anvendt autoriseret lejekontrakt samt at husleje og øvrige vilkår er i overensstemmelse med bestemmelserne om det offentlige udlejningsboliger i landstingsforordning om leje af boliger, jf. § 18.

Til stk. 4

I de tilfælde, der falder ind under stk. 2, hvor ejer af medbyggerhuset midlertidigt ikke kan bebo medbyggerhuset, kan ejer vælge at lade medbyggerhuset stå ubeboet. Såfremt ejer af medbyggerhuset ikke ønsker at udleje huset, er der således mulighed for at lade medbyggerhuset stå tomt i en periode. Ejer af medbyggerhuset skal meddele kommunalbestyrelsen, i

hvilken periode medbyggerhuset står tomt og grunden til at ejer af medbyggerhuset ikke kan bebo huset.

### *Til § 18*

Til stk. 1

Udleje af et medbyggerhus sidestilles med udlejning af det offentlige udlejningsboliger. Der skal anvendes den lejekontrakt, der er autoriseret af Grønlands Selvstyre i henhold til Landstingsforordning om leje af boliger.

Til stk. 2

Bestemmelsen fastslår, at udleje skal ske på samme vilkår som det offentlige udlejningsboliger. Huslejen kan dog aftales lavere end hvad følger af reglerne om det offentlige udlejningsboliger i landstingsforordning om leje af boliger.

Til stk. 3

Bestemmelsen fastslår, at såfremt medbyggerhuset udlejes med bohavet, kan ejeren fastsætte huslejen tillagt maksimalt 10 % af huslejen.

Til stk. 4

Lejeaftalen må ikke betinges af en aftale om, at lejer indgår andre aftaler med medbyggeren.

Det er således ikke tilladt at betinge en aftale om leje af, at lejer eksempelvis skal købe nabosens bil, leje medbyggerens snescooter eller købe medbyggerens indbo. Er der indgået sådanne aftaler, er den aftale, der betinger lejeaftalen ugyldig. Selve lejeaftalen består. Men den tilknyttede betingelse vil være ugyldig.

Aftaler, der skal indgås som led i lejeaftale, for eksempel tilmelding til el, vand, varme, renovation og lignende er ikke omfattet af bestemmelsen. Bestemmelsen skal forstås bredt og gælder således alle typer af aftaler. Det vil herefter ikke være afgørende, om en anden aftale, der betingede lejeaftalen, blev udfærdiget på for eksempel et selvstændigt dokument eller mundtligt.

Det skal også understreges, at der i modsætning til forbuddet mod at betinge leje af andre aftaler, ikke består et forbud mod at indgå andre aftaler så længe disse andre aftaler, ikke er betingelser for lejeaftalen.

Til stk. 5

En fremlejetager må ikke overlade brugen af det lejede til andre. I så fald bortfalder fremlejeaftalen uden varsel og fremlejer skal straks fraflytte medbyggerhuset. Lejer kan ikke påberåbe sig bestemmelserne om ret til fremleje i Landstingsforordning om leje af boliger.

## *Til § 19*

Til stk. 1

Bestemmelsen regulerer, hvilke retlige rådighedsbegrænsninger, der gælder for et medbyggerhus med bestående ikke nedskrevet lån. Rådighedsbegrænsningerne gælder så længe, der er lån til det offentlige i medbyggerhuset. Låntager kan på et hvilket som helst tidspunkt frigøre sig for de anførte rådighedsbegrænsninger ved at indfri restgælden.

Rådighedsbegrænsningerne skal bidrage til, at kommunalbestyrelsen har mulighed for at overtage medbyggerhuset ved aftale med medbyggeren, ved misligholdelse af lån og på tvangsauktion og uden at der er pant i huset ud over hvad der følger af § 12.

Til stk. 2

Det præciseres, at der kan ske pantsætning inden for rammerne af § 12 og retsforfølgning på grundlag af pantebrev omfattet af § 12.

Til stk. 3

Bestemmelsen fastslår, at manglende præmiebetaling til bygningsbrandforsikring kan søges inddrevet ved udlæg i huset og efterfølgende tvangssalg.

Det følger af § 60 i Lov om finansiel virksomhed, som sat i kraft for Grønland ved kongelig anordning nr. 1252 af 15. december 2004, som senest ændret ved anordning nr. 1688 af 16. december 2015, at et forsikringsselskab ikke kan bringe en bygningsbrandforsikring til ophør, selvom der er præmierestance. Samtidig indrømmes forsikringsselskabet udpantningsret for præmier med påløbne renter og andre omkostninger. Da forsikringsselskabet ikke kan bringe bygningsbrandforsikring til ophør som følge af manglende præmiebetaling, får forsikringsselskabet hjemmel til, at inddrive den manglende præmiebetaling ved udlæg i medbyggerhuset og efterfølgende tvangssalg i overensstemmelse med reglerne om tvangssalg i lov om rettens pleje i Grønland.

## *Til § 20*

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at lån ydet af kommunalbestyrelsen til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus som hovedregel forfalder til betaling ved ejerskifte med undtagelse af ejerskifte omfattet af § 20, stk. 2 og § 21.

Til stk. 2

Bestemmelsen er en undtagelse til stk. 1 og fastslår, at der kan ske ejerskifte og gældsøvertagelse af lån ydet af kommunalbestyrelsen på uændrede vilkår i en række situationer, der samlet kan betegnes som familiære ejerskifter.

Som ægtefælle anses tillige registreret partner.

Medbyggeren kan overdrage medbyggerhuset til sin samlever på samme vilkår som gælder ved overdragelse til medbyggerens ægtefælle, jf. dog stk. 3.

Til stk. 3

Det er en forudsætning for en samlevers ret til at overtage medbyggerhuset og gældsøvertagelse af lån ydet af kommunalbestyrelsen på uændrede vilkår, at pågældende i mindst 2 år har haft både fælles og folkeregistreret husstand med låntager. Det er således ikke tilstrækkeligt, hvis samleveren kun har haft registreret folkeregisteradresse hos låntager, men de facto har boet et andet sted. For ægtefæller gælder der ikke noget tidsmæssigt krav.

#### *Til § 21*

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at låntager kan sælge medbyggerhuset i fri handel. Det er et krav for låntagers salg af medbyggerhuset, at dette sker efter offentlig annoncering i lokalavis samt i mindst 1 landsdækkende avis og således at alle har mulighed for at byde på og købe medbyggerhuset.

Ved salg af medbyggerhus efter offentlig annoncering, er pris og øvrige vilkår for salget kommunalbestyrelsen uvedkommende. Der skal således ikke ske forudgående godkendelse af salget fra kommunalbestyrelsen.

Til stk. 2

Ved salg af medbyggerhuset kan køber gældsøvertage bestående lån til kommunalbestyrelsen på uændrede vilkår. Lån ydet af kommunalbestyrelsen kan til enhver tid indfries.

#### *Til § 22*

Såfremt låntager efter at have annonceret medbyggerhuset offentligt til salg i lokalavis samt i landsdækkende avis ikke har modtaget tilbud på køb af huset, kan kommunalbestyrelsen efter aftale med låntager overtage medbyggerhuset mod kvittering af restgælden. Kommunalbestyrelsen er imidlertid ikke forpligtet til at overtage medbyggerhuset.

#### *Til § 23*

Til stk. 1

Bestemmelsen regulerer, i hvilke tilfælde lån ydet af kommunalbestyrelsen forfalder til betaling.

Til nr. 1

Låntager har pligt til at holde medbyggerhuset forsvarligt ved lige. Hermed menes, at 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 medbyggerhuset, for eksempel male det udvendigt, så ofte det er nødvendigt. Kommunalbestyrelsen og låntager kan tage udgangspunkt i den til medbyggerhuset hørende plan for planlagt periodisk vedligeholdelse. Kommunalbestyrelsen håndhæver i praksis denne bestemmelse ved at føre et panthavertilsyn, hvor det konstateres, om pantet er til stede og fremstår i god vedligeholdelsesmæssig stand.

Til nr. 2

Manglende forsikring af medbyggerhuset mod brand- og bygningskade vil være forfaldsgrund, da eventuelle alvorlige skader på et uforsikret medbyggerhus vil kunne føre til en væsentlig forringelse af kommunalbestyrelsens pant. Dermed udspringer kravet om låntagers tegning af en forsikring, der som minimum dækker brand- og bygningskade af långivers interesse i at sikre sit pant i medbyggerhuset. Med brand- og bygningskade tænkes på en sædvanlig forsikring, der tegnes for fast ejendom mod brand- og bygningskader.

Til nr. 3

Foretager låntager en hel eller delvis nedrivning af medbyggerhuset, medfører dette, at kommunalbestyrelsens lån forfalder til betaling.

Til nr. 4

Det er kommunalbestyrelsen, der foretager en konkret vurdering af, hvorvidt låntager driver erhverv fra sit medbyggerhus. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 3, stk. 2.

Til nr. 5

Fraflytter låntager medbyggerhuset og uden at der foreligger lovlig udleje efter §§ 17-18 er lån ydet af kommunalbestyrelsen misligholdt og forfaldent til betaling.

Til nr. 6

Kommunalbestyrelsen har som panthaver ret til at sikre sig, at medbyggerhuset holdes forsvarligt ved lige og at pantet dermed er til stede. For at sikre sig dette, kan det være nødvendigt, at kommunalbestyrelsen får adgang til at efterse medbyggerhuset indvendigt. Der er ikke tale om, at kommunalbestyrelsen kan skaffe sig adgang til medbyggerhuset uden retskendelse, men nægter låntager kommunalbestyrelsen adgang til at efterse medbyggerhuset uden saglig grund hertil, er lån ydet af kommunalbestyrelsen misligholdt og forfaldent til betaling. Kom-

municipalbestyrelsen bør i almindelighed give forudgående meddelelse om eftersynet og formålet med eftersynet.

Til nr. 7

Det følger af de almindelige obligationsretlige regler, at debitorskifte forudsætter samtykke fra kreditor. Overtagelse af lån i ejendommen forudsætter, at kommunalbestyrelsen som kreditor har meddelt sin accept til debitorskifte. Dette sker formelt ved, at kommunalbestyrelsen tiltræder, at køberen af medbyggerhuset indtræder som debitor på pantebrevet registreret på ejendommen i medfør af § 15, stk. 3. Så længe kommunalbestyrelsen ikke har tiltrådt et debitorskifte på lånet i medbyggerhuset, vil låntager uanset overdragelse af medbyggerhuset til en ny ejer, være debitor på lånet.

Lånet forfalder ikke til betaling, hvis meddelelsen om ejerskifte kommer i forbindelse med berigtigelsen af ejendomshandlen, herunder i forbindelse med registrering af skøde.

I praksis vil den nye ejer af medbyggerhuset ikke kunne få registreret endeligt skøde uden retsanmærkning, hvis kommunalbestyrelsen ikke har meddelt samtykke til debitorskifte på lånet eller at lånet er indfriet og kvitteret til aflysning på ejendommen. Det er kun i den situation, hvor erhververen af medbyggerhuset ikke får registreret sin adkomst til ejendommen ved Retten i Grønland, at der opstår en risiko for, at låntager og erhverver ikke senest ved registreringen ved Retten i Grønland bliver opmærksom på pantet til kommunalbestyrelsen og derved låntagers lån. Bestemmelsen er medtaget, fordi der ikke er noget lovkrav om, at ejendomsret og ejerskifte af fast ejendom skal registreres for at have gyldighed.

Der kan ved vurderingen af, om lånet forfalder til betaling tages hensyn til, om der er undskydelige omstændigheder, f.eks. pludselig opstået sygdom, ulykkestilfælde eller at meddelelsen kommer kort tid efter ejerskifte. Eksempliceringen er ikke udtømmende.

Det beror på en konkret vurdering, om der foreligger undskydelige omstændigheder, som ikke medfører at lånet forfalder til betaling. Låntagers uvidenhed om retsreglens indhold anses som hovedregel ikke som en undskydelig omstændighed, men kan undtagelsesvis indgå i vurderingen, f.eks. hvis låntager er mentalt svækket, f.eks. som følge af handicap eller sygdom.

Foretager medbyggeren et faktisk ejerskifte, uden det er meddelt kommunalbestyrelsen vil det i sig selv medføre at lån ydet af kommunalbestyrelsen er misligholdt og forfaldent til betaling. Dette gælder selvom ejerskifte kunne være sket efter reglerne i §§ 20-22.

Til nr. 8

Medbygger kan efter reglerne i §§ 17-18 udleje et medbyggerhus. Udleje f.eks. uden kommunalbestyrelsens godkendelse af lejekontrakten vil i sig selv medføre at lån ydet af kommunal-



bestyrelsen er misligholdt og forfaldent til betaling. Dette gælder også selv om lejekontrakten ville være godkendt af kommunalbestyrelsen.

Har medbygger oppebåret lejebetaling udover det i den af kommunalbestyrelsens godkendte lejekontrakt vil lån ydet af kommunalbestyrelsen være misligholdt og forfaldent til betaling.

Til stk. 2

Såfremt der foreligger forhold som indebærer, at lån ydet af kommunalbestyrelsen er misligholdt kan kommunalbestyrelsen meddele medbyggeren en frist til at få bragt forholdet i orden, før kommunalbestyrelsen gør misligholdelse gældende med krav om betaling af lånet.

#### *Til § 24*

Til stk. 1

Når et lån er misligholdt og forfaldent til betaling kan kommunalbestyrelsen beslutte at overtage medbyggerhuset eller begære huset solgt på tvangsauktion. Kommunalbestyrelsen er ikke forpligtet til at overtage huset eller begære ejendommen solgt på tvangsauktion. Det beror på en konkret vurdering i kommunalbestyrelsen. Det vil blandt andet kunne bero på ejendommens stand, boligefterspørgslen på lokaliteten og ejendommens hæftelser.

Kommunalbestyrelsens eventuelle overtagelse af medbyggerhuset sker på grundlag af aftale med låntager. Tvangssalg sker på grundlag af reglerne herom i lov om rettens pleje i Grønland.

Til stk. 2

Bestemmelsen fastslår, at det er kommunalbestyrelsen, der skal foretage den økonomiske opgørelse af mellemværende mellem kommunalbestyrelsen og låntager, når kommunalbestyrelsen overtager medbyggerhuset.

Til stk. 3

Bestemmelsen fastslår, at opgørelse af det økonomiske mellemværende ved overtagelse af huset sker på grundlag af medbyggerhusets værdi i handel og vandel fratrukket restgælden til kommunalbestyrelsen. En eventuel saldo i kommunalbestyrelsens favør afskrives. Uanset om medbyggerhuset måtte være mindre værd i handel og vandel end den restgæld låntager har i medbyggerhuset, vil låntager blive frigjort fra restgælden til kommunalbestyrelsen, hvis kommunalbestyrelsen samtykker i at overtage medbyggerhuset.

Overtager kommunalbestyrelsen et medbyggerhus indgår huset herefter i kommunalbestyrelsens almindelige pulje af udlejningsboliger, ligesom kommunalbestyrelsen kan sælge ejendommen i almindelig fri handel. Kommunalbestyrelsen kan ikke yde lån som medbyggerhus, jf. § 7, ved senere salg af et medbyggerhus, som er overtaget i medfør af § 24.

Til stk. 4

Kommunalbestyrelsen kan ikke overtage medbyggerhuset, såfremt der i medbyggerhuset er registeret pant med prioritet forud for kommunalbestyrelsens lån og pantaver afviser at kvittere pantet som led i kommunens overtagelse af medbyggerhuset.

#### *Til § 25*

Til stk. 1

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen bemyndiges til at opkræve gebyr i forbindelse med lån til opførelse eller erhvervelse af medbyggerhus. Bestemmelsen er udformet som en bemyndigelse, men uden forpligtelse til opkrævning af gebyr. Kommunalbestyrelsen kan som led i sin politiske prioritering og generelle administrative praksis beslutte, ikke at opkræve gebyr eller at opkræve et mindre gebyr.

Gebyret fastsættes af kommunalbestyrelsen og dækker kommunalbestyrelsens sagsbehandling, herunder vejledning i forbindelse med udfyldning af ansøgning, modtagelse og indhentning af oplysninger, afgørelse og efterfølgende tilsyn med pantet. Oprensningen er ikke udtømmende.

Grænsen på 0,5 % af kommunalbestyrelsens lån er en maksimumgrænse. Gebyret skal modsvares af kommunalbestyrelsens reelle gennemsnitsomkostninger ved en sagsbehandling og efterfølgende kontrol i medfør af denne inatsisartutlov.

Til stk. 2

Såfremt kommunalbestyrelsen beslutter at opkræve gebyr indbetales gebyret, når der meddeles lånetilsagn.

#### *Til § 26*

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen bemyndiges til at opkræve gebyr i forbindelse med påtegning af pantebreve, jf. §§ 20-21.

Bestemmelsen er udformet som en bemyndigelse, men uden forpligtelse til opkrævning af gebyr. Kommunalbestyrelsen kan som led i sin politiske prioritering og generelle administrative praksis beslutte ikke at opkræve gebyr eller at opkræve et mindre gebyr.

Gebyret fastsættes af kommunalbestyrelsen og dækker kommunalbestyrelsens sagsbehandling i forbindelse med godkendelse af debitorskifte og påtegning af pantebreve.

Grænsen på 1.250 kr. er en maksimumgrænse. Gebyret skal modsvares af kommunalbestyrelsens reelle gennemsnitsomkostninger ved en sagsbehandling, påtegning af pantebreve samt efterfølgende kontrol med, at debitorskiftet er registreret på ejendommen.

Til stk. 2

Bestemmelsen fastslår, at kommunalbestyrelsen kan meddele fuldmagt til et eller flere pengeinstitutter til på sine vegne at foretage påtegning på kommunalbestyrelsens pantebreve i forbindelse med debitorskifte, jf. § 12, stk. 2, samt opkræve gebyr i medfør af stk. 1.

#### *Til § 27*

Til stk. 1

Bestemmelsen indeholder en specifik hjemmel til, at kommunalbestyrelsen kan delegere administrationen af denne inatsisartutlov til et kommunalt eller selvstyrejet boligselskab. Det er en bred bemyndigelse således, at kommunalbestyrelsen kan delegere myndighedsudøvelse til boligadministrationsselskaber oprettet på privatretligt grundlag, der har en uafhængig forretningsmæssig status i forhold til kommunalbestyrelsen.

Til stk. 2 og 3

Bestemmelserne fastslår, at kommunalbestyrelsen kan pålægge delegation som en pligt samt, at kommunalbestyrelsen har instruktionsbeføjelse over for administrationselskabet i forbindelse med administrationen af denne lov, således kommunalbestyrelsen altid kan instruere og kontrollere den privates udøvelse af den givne bemyndigelse.

Betaling for udøvelse af administrationen af denne inatsisartutlov sker ved indgåelse af aftale.

#### *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 det ønskede medbyggerhus. Låneansøgningen skal tillige vedlægges en kopi af arealansøgning til kommunalbestyrelsen. Endvidere skal ansøgningen vedlægges dokumentation for at egenfinansiering kan tilvejebringes samt at låntager vil være i stand til at afholde udgifter til planlagt periodisk vedligeholdelse. Dokumentation for egenfinansiering kan bestå af en kort erklæring fra låneansøgers bank, hvori der står, at låntager har mulighed for at råde over sin del af finansieringen samt vil kunne afholde

vedligeholdelsesudgifterne. Udgifterne til planlagt periodisk vedligeholdelse vil være beskrevet i projekt materialet for det relevante og typegodkendte medbyggerhus.

Endelig skal ansøgningen vedlægges ansøgerens cpr. nummer og bopælsattest, som er en klar identifikation af ansøgeren og dennes registrerede folkeregisteradresse.

#### *Til § 29*

Til stk. 1

Det er en betingelse for behandling af ansøgningen, at ansøger giver kommunalbestyrelsen tilladelse til hos Inddrivelsesmyndigheden at indhente en udtalelse om ansøgers gæld til det offentlige eller administrator af udlejningsboligen om ansøgers gæld til udlejer.

Ved at ansøger giver tilladelse til kommunalbestyrelsen eller administrator, sikres at kommunalbestyrelsen eller administrator indhenter oplysninger i overensstemmelse med persondata-reglerne.

Til stk. 2

Ved ansøgning om lån skal kommunalbestyrelsen indhente udtalelse fra Inddrivelsesmyndigheden om ansøgers gæld til det offentlige. Såfremt ansøger er lejer i en offentlig udlejningsbolig, skal der ligeledes indhentes en udtalelse fra administrator af udlejningsboligen om ansøgers gæld til udlejer. Dette er for at sikre en korrekt opgørelse af ansøgers gæld til det offentlige. Der er en vis tidsmæssig forsinkelse ved indberetning til Inddrivelsesmyndigheden af huslejerestancer vedrørende offentlige udlejningsboliger.

Inddrivelsesmyndigheden og administrator er forpligtet til at oplyse om ubetalt forfalden gæld til det offentlige.

Til stk. 3

Såfremt ansøger har ubetalt forfalden gæld til det offentlige, der overstiger 25.000 kr., 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. Låneansøger må nedbringe gælden til det offentlige, før der kan bevilges lån.

#### *Til § 30*

Til stk. 1

Ansøgning om lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus skal indsendes til og behandles af den enkelte kommunalbestyrelse. Det er kommunalbestyrelsen, der foretager en samlet prioritering af midlerne til medbyggerhuse og beslutter hvor og hvor mange medbyggerhuse, der skal opføres.

Til stk. 2

Det er kommunalbestyrelsen, der bevilger lån til opførelse af medbyggerhus. Lån til opførelse af medbyggerhus vil ikke blive udbetalt til låntager. Kommunalbestyrelsen sørger for bestilling af medbyggersæt og indgåelse af aftaler med håndværkere og instruktør til brug for opførelse af medbyggerhuset og foretager betalinger indenfor rammerne af lånetilsagnet.

Det er således kommunalbestyrelsen, der i samarbejde med ansøger, forestår de væsentlige sagsbehandlingsskridt som led i opførelse af medbyggerhuset. Dette adskiller sig ikke fra den hidtidige administration varetaget af Grønlands Selvstyre. Dette skal ses i sammenhæng med § 15, stk. 3, hvoraf følger, at medbyggerhuset tilhører kommunalbestyrelsen, indtil der er meddelt ibrugtagningstilladelse til låntager og der er registreret pantebrev til kommunalbestyrelsen til sikkerhed for kommunalbestyrelsens lån.

Det skal endvidere ses i sammenhæng med § 33, hvorefter kommunalbestyrelsens lån udbetales til leverandøren af medbyggersættet samt til de involverede håndværkere mv. Ingen del af kommunalbestyrelsens lån udbetales således til medbyggeren.

Til stk. 3

Som led i sagsbehandlingen indhenter kommunalbestyrelsen tilbud på brand- og bygningsforsikring. Kommunalbestyrelsen fremsender tilbuddet til ansøger med henblik på, at ansøger betaler præmie. Ansøger kan også indhente sit eget tilbud på brand- og bygningsforsikring. Ansøger skal fremsende dokumentation for betalt præmie på brand- og bygningsforsikring, før lån kan komme til udbetaling, jf. § 34.

#### *Til § 31*

Kommunalbestyrelsen udarbejder et overslag over de samlede låneberettigede opførelsesomkostninger samt driftsbudget for medbyggerhuset. Overslag over låneberettigede opførelsesomkostninger danner grundlag for opførelse af kommunalbestyrelsens lån og ansøgers egenfinansiering.

Driftsbudgettet for vedligeholdelse af medbyggerhuset giver ansøger og dennes bank grundlag for at vurdere, om ansøger vil kunne foretage den nødvendige opsparing til vedligeholdelse af medbyggerhuset.

#### *Til § 32*

Kommunalbestyrelsen forelægger overslag og driftsbudget for ansøger. Såfremt ansøger kan godkende overslag og driftsbudget kan kommunalbestyrelsen meddele lånetilsagn. Lånetilsagnet skal være betinget af, at ansøger stiller garanti for ansøgers egenfinansiering.

### *Til § 33*

Til stk. 1

Ansøgning om lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus skal indsendes til og behandles af den enkelte kommunalbestyrelse. Det er kommunalbestyrelsen, der foretager en samlet prioritering af midlerne til medbyggerhuse og beslutter hvor og hvor mange medbyggerhuse, der skal opføres.

Til stk. 2

Bestemmelsen fastslår, at lån til opførelse eller erhvervelse af medbyggerhus ikke vil blive udbetalt til låntager. Kommunalbestyrelsen sørger for bestilling af medbyggersæt og indgåelse af aftaler med håndværkere og instruktør til brug for opførelse af medbyggerhuset og foretager betalinger.

Til stk. 3

Bestemmelsen bemyndiger Naalakkersuisut til at fastsætte nærmere regler for udbetaling af lån, herunder regler, der fraviger stk. 1 og 2. Der kan f.eks. fastsættes regler om, at udbetaling til håndværkere og instruktør skal ske på grundlag af Fælles Betingelser for Arbejder og Leverancer i Bygge- og Anlægsvirksomhed (AP 95), som dækker fag-, stor- eller hovedentrepriser, eller Almindelige Betingelser for Totalentreprise (ABT 93), som dækker totalentrepriser.

### *Til § 34*

Et medbyggerhus skal til en hver tid være forsikret mod brand og bygningsskade. Forsikring skal være i kraft fra det tidspunkt medbyggersæt leveres fra leverandøren. En kommunalbestyrelse kan efter omstændighederne vælge at lade medbyggerhuset omfatte af kommunens egne forsikringer indtil ejendomsretten overgår til medbyggeren, jf. § 15, stk. 3.

Forsikringselskabet har med bestemmelsen mulighed for at meddele kommunalbestyrelsen om manglende betaling af forsikringspræmien, men har ikke en pligt hertil.

### *Til § 35*

Til stk. 1

Det foreslås at medbyggerhuse skal typegodkendes af Naalakkersuisut. Dette skal sikre, at medbyggerhuse har en vis kvalitet og er egnet til byggeri i bygder og mindre byer. Det skal også sikre, at medbyggerhuse er konstrueret hensigtsmæssigt og således, at medbyggerne kan håndtere medbyggersættet og indgå i opførelse af huset.

Ved typegodkendelse vil der blive lagt afgørende vægt på størst mulig anvendelse af vedligeholdelsesfrie materialer eller materialer med reducerede krav til den løbende vedligeholdelse.

Et medbyggersæt omfatter tillige sædvanlig varmforsyning i form af oliefyr. I forbindelse med typehusgodkendelse kan tillige godkendes alternative eller supplerende energikilder i form af f.eks. solceller og varmepumper. Det beror på en konkret vurdering om den konkrete tekniske løsning er tilstrækkeligt dokumenteret, afprøvet og driftssikker. Herudover vil det have betydning for typegodkendelsen om den konkrete tekniske løsning kan serviceres på de enkelte lokaliteter.

Naalakkersuisut foranlediger, typegodkendelse af medbyggerhus, som er gældende for et år ad gangen. Departementet for Boliger orienterer ved brev de kommunale bygningsmyndigheder om typegodkendelsen. F.eks. kan en kommunalbestyrelse eller en typehusfabrikant udarbejde projekt for et medbyggerhus og indsende dette til typegodkendelse hos Naalakkersuisut. Det vil kunne bidrage til lokalt tilpassede medbyggerhuse.

Byggetilladelse skal på normal vis indhentes ved hvert enkelt byggeri, men typegodkendelsen indebærer, at kommunens byggesagsbehandling forenkles. Det påhviler den projektansvarlige for medbyggerhuset, at indsende relevant ajourført projektmateriale og beregninger til Departementet for boliger med henblik på udfærdigelse af en typegodkendelse. Typegodkendelsen, der gælder for 1 år, kan efter ansøgning forlænges. Det påhviler den projektansvarlige at sørge for den nødvendige ajourføring af projektmaterialet med henblik på udstedelse af ny typegodkendelse.

Til stk. 2

Som led i ansøgning om typehusgodkendelse skal ansøgeren indsende plan for planlagt og periodisk vedligeholdelse (PPV-plan) af typehuset og med angivelse af de anslåede udgifter til de enkelte vedligeholdelsesarbejder. PPV-planen skal opgøre de årlige anslåede udgifter til planlagt periodisk vedligeholdelse for de første 20 år.

#### *Til § 36*

Det foreslås at inatsisartutloven træder i kraft den 1. januar 2019.