

Forslag til: Inatsisartutlov nr. xx af xx. xxx 2018 om lån til medbyggerhuse**Kapitel 1***Anvendelsesområde*

§ 1. Denne inatsisartutlov finder anvendelse på lån til opførelse eller erhvervelse af medbyggerhuse bestemt for anvendelse til beboelse.

Stk. 2. Der kan alene ydes lån til opførelse eller erhvervelse af medbyggerhuse efter denne inatsisartutlov i bygder samt i Kangaatsiaq, Qaanaaq og Ittoqqortoormiit.

§ 2. Lån til medbyggerhuse ydes af kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan yde lån til fysiske personer, der er myndige og har folke-registeradresse i den by eller bygd, hvor medbyggerhuset skal opføres eller er under opførelse.

§ 3. Der kan ikke ydes lån til medbyggerhuse, hvorfra der skal eller vil blive drevet erhverv, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Der kan ydes lån til opførelse af medbyggerhuse, hvorfra der drives mindre, liberale erhverv.

§ 4. Der kan ikke samtidig ydes lån til opførelse eller erhvervelse af medbyggerhuse efter denne inatsisartutlov og støtte efter anden lovgivning om offentlig støtte til opførelse eller erhvervelse af boliger.

Stk. 2. Der kan ikke ydes lån til opførelse af nye medbyggerhuse i byer eller bygder, hvor der er ledige offentlige udlejningsboliger eller ubeboede medbygger- eller selvbyggerhuse, der opfylder kravene for anvisning af udlejningsboliger, jf. dog § 7.

§ 5. Lån kan alene ydes til byggeri, der opfylder gældende bygge- og planlovgivning på tidspunktet for opførelse af medbyggerhuset.

§ 6. Lån ydes kun til nye medbyggerhuse, hvor der ikke forinden udstedelse af lånetilsagn er indgået bindende entrepriscontrakter eller igangsat byggearbejder, jf. dog § 7.

Kapitel 2*Lån til erhvervelse og opførelse af medbyggerhus*

§ 7. Lån ydet af kommunalbestyrelsen kan ydes til opførelse af et nyt medbyggerhus.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan yde lån til erhvervelse og lån til overtagelse af et ikke færdigopført medbyggerhus.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan kun yde lån til opførelse eller erhvervelse af typegodkendt medbyggerhus, jf. § 35.

Stk. 4. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om ansøgningsprocedurer, frister, udfærdigelse og anvendelse af standardiserede ansøgningsblanketter.

§ 8. Kommunalbestyrelsen kan efter § 7, stk. 1, yde lån til dokumenterede udgifter til erhvervelse af et nyt medbyggersæt med sædvanlig indretning og installationer leveret på stedet, jf. § 10.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan efter § 7, stk. 2, yde lån til dokumenterede udgifter til erhvervelse af et eksisterende, men ikke færdigopført medbyggerhus leveret med nødvendige supplerende materialer på stedet, jf. § 10.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan efter § 7 yde lån til dokumenterede udgifter til projektering og udførelse af fundament, medbyggerassistance og instruktørassistance samt montering af el, vand eller varmeinstallationer, jf. § 10.

Stk. 4. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om indhentelse af supplerende oplysninger.

§ 9. Lån ydet af kommunalbestyrelsen efter § 7 ydes som et rente- og afdragsfrit lån.

Stk. 2. Lånets løbetid er 20 år. Lånet nedskrives lineært over lånets løbetid med lige store andele hvert år.

§ 10. Det maksimale beløb kommunalbestyrelsen kan bevilge som lån efter § 7, beregnes på baggrund af ansøgerens gennemsnitlige skattepligtige husstandsindkomst samt ansøgerens kommende husstand i et medbyggerhus for de 5 seneste slutlignede år.

Stk. 2. Lån ydet af kommunalbestyrelsen kan udgøre op til 95 procent af de samlede dokumenterede udgifter efter § 7.

Stk. 3. Ansøger skal kunne komme med en egenandel på 5 % af de samlede dokumenterede udgifter efter § 7.

Stk. 4. Lån ydet af kommunalbestyrelsen nedsættes med 1 procentpoint for hver 5.882,00 kr. ansøgers gennemsnitlige årlige skattepligtige husstandsindkomst overstiger 300.000 kr.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen kan ikke yde lån efter denne lov, når ansøgerens gennemsnitlige årlige skattepligtige husstandsindkomst overstiger 600.000 kr.

§ 11. Lån ydet af kommunalbestyrelsen efter § 7, kan kun ydes, såfremt ansøger selv finansierer egenandelen af de samlede låneberettigede udgifter, samt udgifter til byggemodning og offentlige krav til tilslutning til el, vand og kloak og fremlægger dokumentation herfor.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens tilsagn om lån efter § 7 er betinget af, at låntager stiller betalingsgaranti overfor kommunalbestyrelsen for låntagers egenandel af de samlede låneberettigede udgifter.

Stk. 3. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om forhold, der særligt skal lægges vægt på hos ansøgeren.

§ 12. Låntagerens eventuelle lån til egenfinansiering, samt låntagerens øvrige eventuelle lån til dokumenterede udgifter til byggemodning og offentlige krav til tilslutning til el, vand og kloak kan sikres ved pant i medbyggerhuset.

Stk. 2. Lån ydet af kommunalbestyrelsen sikres ved pant i medbyggerhuset. Lån ydet af kommunalbestyrelsen respekterer lån, ydet mod sikkerhed i medbyggerhuset, til låntagers egenfinansiering samt låntagerens øvrige lån til dokumenterede udgifter til byggemodning og offentlige krav til tilslutning til el, vand og kloak. Lån ydet af kommunalbestyrelsen har oprykkende panteret i medbyggerhuset.

§ 13. Kommunalbestyrelsen kan ikke yde lån til personer, der ikke har været erhvervsaktive i de seneste 5 slutlignede skatteår.

§ 14. Kommunalbestyrelsen kan ikke yde lån til personer, der allerede ejer en ejendom eller andel i en ejendom bestemt til beboelse og hvortil Grønlands Selvstyre eller en kommunalbestyrelse har ydet lån, der henstår uindfriet.

Kapitel 3

Rådighedsbegrænsning, anvendelse mv.

Ejendomsret og ibrugtagning

§ 15. Lånetilsagnet bortfalder uden varsel, hvis låntageren ikke har færdigopført og ibrugtaget medbyggerhuset inden 2 år fra datoen for udstedelse af tilsagnsskrivelse om lån efter § 7.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra den i stk. 1 anførte tidsgrænse.

Stk. 3. Indtil låntager har udstedt endeligt pantebrev til kommunalbestyrelsen med sikkerhed i det færdigopførte medbyggerhus og dette er registeret i Retten i Grønland uden anmærkninger, har kommunalbestyrelsen ejendomsret til samtlige efterhånden udleverede materialer samt medbyggerhuset under opførelse, herunder også til værdier, som måtte være opstået ved låntagers eget arbejde eller investering i medbyggerhuset i øvrigt.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen godtgør låntagers dokumenterede udgifter til byggemodning og offentlige krav til tilslutning til el, vand og kloak, jf. stk. 3, såfremt ejendomsretten til medbyggerhuset ikke kan overgå til låntager.

Bopælspligt og udlejning

§ 16. Ejer af et medbyggerhus, hvori der er lån i medfør af denne inatsisartutlov, har pligt til at bebo medbyggerhuset og have registreret folkeregisteradresse i medbyggerhuset, jf. dog §§ 17-18.

Stk. 2. Bopælspligten er opfyldt, når medbyggerhuset er beboet af husets ejer eller en person, der tilhører ejers husstand, i mindst 180 dage om året.

§ 17. Ejer af et medbyggerhus, hvori der er lån i medfør af denne inatsisartutlov, kan undlade at bebo eller kan udleje medbyggerhuset til myndige fysiske personer, når ejerens eller dennes husstands fravær er midlertidigt. Der kan ikke ske udleje for kortere tidsrum end 3 måneder eller for et længere tidsrum end 12 måneder, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Uanset tidsbegrænsningen i stk. 1, kan en ejer undlade at bebo eller udleje medbyggerhuset i et længere tidsrum, når ejerens eller dennes husstands fravær er midlertidigt og skyldes:

- 1) sygdom,
- 2) uddannelse,
- 3) anstaltsanbringelse,
- 4) varetagelse af borgerligt ombud, eller
- 5) midlertidig forflyttelse af ejeren selv eller en person, der tilhører ejerens husstand.

Stk. 3. Lejeaftalen og vilkårene heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen forinden lejer kan overtage lejemålet, jf. § 18.

Stk. 4. Husejer skal meddele kommunalbestyrelsen, i hvilken periode huset står ubeboet, jf. stk. 2.

§ 18. Ved udlejning, jf. § 17, skal der anvendes en af Naalakkersuisut autoriseret lejekontrakt.

Stk. 2. Husleje og øvrige vilkår skal fastsættes i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler for udlejning af offentlige udlejningsboliger.

Stk. 3. Indgår bohave i lejeaftalen, kan betalingen fastsættes til et højere beløb, dog maksimalt svarende til huslejen tillagt 10 %.

Stk. 4. En aftale om udleje må ikke betinges af, at lejer indgår andre aftaler med ejeren. Er der indgået sådanne aftaler er de ugyldige. Selve lejeaftalen består, men uden den tilknyttede betingelse.

Stk. 5. En lejer har ikke ret til fremleje af et medbyggerhus. Såfremt lejer fremlejer eller overlader brugen af det lejede til andre, bortfalder lejeaftalen uden varsel og lejer skal straks fraflytte medbyggerhuset. Ejer er da forpligtet til selv at bebo medbyggerhuset.

Retsforfølgning og pantsætning

§ 19. Indtil ethvert lån i medfør af § 7, er afskrevet eller betalt, gælder følgende rådighedsbegrænsninger med hensyn til medbyggerhuset:

- 1) Retsforfølgning i medbyggerhuset er udelukket.
- 2) Pantsætning af medbyggerhuset er udelukket, jf. dog § 12.

Stk. 2. Stk. 1 finder ikke anvendelse ved retsforfølgning på grundlag af pantebrev til sikkerhed for krav omfattet af § 12.

Stk. 3. Et forsikringselskab, der tegner bygningsbrandforsikring har, uanset stk. 1, udpantningsret for præmier med påløbne renter og andre omkostninger. Forsikringselskabet har endvidere panteret for ydelserne i den forsikrede ejendom forud for andre panthavere i 1 år fra forfaldstid.

Ejerskifte

§ 20. Lån efter § 7 forfalder ved ejerskifte, jf. dog stk. 2 og § 21, stk. 2.

Stk. 2. Lån efter § 7 forfalder ikke ved ejerskifte:

- 1) fra låntager til dennes ægtefæller eller samlever, eller
- 2) til låntagers livsarvinger ved låntagers død.

Stk. 3. Som samlever anses en person, der i mindst 2 år umiddelbart forud for ejerskifte, har haft fælles og folkeregistreret husstand med låntager.

§ 21. Låntager skal ved salg af medbyggerhuset annoncere salget i det stedligt mest udbredte blad og i mindst 1 landsdækkende avis.

Stk. 2. Som led i salg af medbyggerhuset skal restgælden til kommunalbestyrelsen enten indfries eller overtages af ny ejer på uændrede lånevilkår.

§ 22. Såfremt låntager ikke kan sælge medbyggerhuset, jf. § 21, kan kommunalbestyrelsen efter aftale overtage medbyggerhuset for en købesum, der svarer til restgælden til kommunalbestyrelsen.

Forfald og overtagelse af lån

§ 23. Kommunalbestyrelsens lån ydet i medfør af § 7, forfalder til betaling, hvis:

- 1) låntager undlader at holde medbyggerhuset forsvarligt vedlige, og det konstateres, at kommunalbestyrelsens pantsikkerhed dermed forringes,
- 2) låntager undlader at holde medbyggerhuset forsikret mod brand- og bygningskade, jf. § 34,
- 3) låntager nedriver medbyggerhuset helt eller delvist,
- 4) der indrettes erhvervslokaler i medbyggerhuset eller bliver drevet erhverv fra medbyggerhuset. Mindre liberale erhverv er dog undtaget jf. § 3, stk. 2,
- 5) låntager ikke iagttager bopælspligten, jf. § 16,
- 6) kommunalbestyrelsen forgæves har forsøgt at opnå frivillig aftale med låntager, hvor låntager nægter kommunalbestyrelsen adgang til at efterse medbyggerhuset,
- 7) låntager undlader at give meddelelse til kommunalbestyrelsen om ejerskifte og uden at der foreligger undskyldelige omstændigheder samt at
- 8) låntager udlejer medbyggerhuset i strid med §§ 17-18.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan meddele låntager en frist til at bringe forholdet i orden.

§ 24. Når lån er forfaldet til betaling efter § 23, kan kommunalbestyrelsen beslutte at overtage medbyggerhuset eller begære det solgt på tvangsauktion, såfremt låntager ikke straks indfrier lånet.

Stk. 2. Når kommunalbestyrelsen overtager medbyggerhuset, foretager kommunalbestyrelsen en opgørelse af det økonomiske mellemværende mellem kommunalbestyrelsen og låntager.

Stk. 3. Det økonomiske mellemværende opgøres som medbyggerhusets værdi i handel og vandel på tidspunktet for overdragelsen til kommunalbestyrelsen fratrukket kommunalbestyrelsens krav på restgælden. Saldo i låntagers favør udbetales. Saldo i kommunalbestyrelsens favør nedskrives til 0 kr.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan ikke overtage medbyggerhuset, såfremt der i medbyggerhuset er registreret pant med prioritet forud for kommunalbestyrelsens lån og panthaver afviser at kvittere pantet som led i kommunens overtagelse af medbyggerhuset.

Kapitel 4

Administration

Gebyrer

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

Stk. 2. Låntager skal indbetale gebyret til kommunalbestyrelsen, når lånetilsagn er bevilget.

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

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan give 1 eller flere pengeinstitutter fuldmagt til at foretage påtegning på pantebreve på sine vegne samt opkræve gebyr herfor jf. stk. 1.

Delegation

§ 27. Kommunalbestyrelsen kan efter aftale med et kommunalt eller selvstyrejet boligadministrationsselskab, bemyndige boligadministrationsselskabet til at administrere denne inatsisartutlov. Kommunalbestyrelsen kan pålægge selskabet denne delegation som en pligt.

Stk. 2. Boligadministrationsselskabet kan efter stk. 1 træffe afgørelser i forbindelse med administration af denne lov på kommunalbestyrelsens vegne og herunder forestå opkrævning af gebyrer.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen har instruktionsbeføjelse over for og fører tilsyn med boligadministrationsselskabet.

Ansøgning om lån

§ 28. Ansøgning om lån til erhvervelse af medbyggerhus skal sendes skriftligt til kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Ansøgningen skal være vedlagt:

1) beskrivelse af det ønskede medbyggerhus,

- 2) genpart af arealansøgning,
- 3) dokumentation for at egenfinansiering kan tilvejebringes,
- 4) dokumentation for at ansøger kan afholde udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse samt
- 5) ansøgerens cpr. nummer og bopælsattest.

§ 29. Ansøger skal give tilladelse til kommunalbestyrelsen om, at kommunalbestyrelsen kan indhente udtalelse om ansøgers gæld til det offentlige hos inddrivelsesmyndigheden, eller hos boligadministrator om ansøgers gæld til udlejer.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal efter modtagelse af ansøgning om lån, jf. § 28, straks indhente en udtalelse fra Inddrivelsesmyndigheden og administrator af offentlige udlejningsboliger om ansøgers gæld til det offentlige.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan ikke meddele lånetilsagn til en ansøger, der har ubetalt forfalden gæld til det offentlige, der overstiger 25.000 kr.

§ 30. Kommunalbestyrelsen varetager sagsbehandlingen af ansøgninger modtaget, jf. § 29, i samarbejde med ansøgeren, såfremt andet ikke er aftalt.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen indhenter tilbud på opførelse af fundament, råhus, el- og VVS-installationer, instruktørassistance samt overslag over udgifter til byggemodning og offentlige krav om tilslutning til el, vand og kloak.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen indhenter tilbud fra forsikringsselskab på forsikring mod brand- og bygnings-skade, ansøger har også mulighed for selv at indhente tilbud.

§ 31. Kommunalbestyrelsen udarbejder overslag over de samlede låneberettigede opførelsesudgifter ved medbyggerhuset samt driftsbudget på grundlag af plan for planlagt periodisk vedligeholdelse.

§ 32. Kommunalbestyrelsen forelægger overslag og driftsbudget for ansøger til godkendelse. Herefter meddeler kommunalbestyrelsen ansøger lånetilsagn betinget af garanti for låntagers egenandel.

Kapitel 5

Udbetaling

§ 33. Kommunalbestyrelsens lån udbetales til leverandøren af materialesæt mod dokumentation for indlevering til befragtning.

Stk. 2. Lån til opførelse af fundament, råhus, el- og VVS-installationer samt instruktørbi-stand udbetales til den pågældende håndværker mod dokumentation for udført arbejde.

Stk. 3. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om udbetaling af lån, herunder regler om udbetaling, der fraviger stk. 1 og 2.

§ 34. Medbyggerhus, hvortil der ydes lån, skal til enhver tid være forsikret mod brand- og bygningsskade, også under opførelse.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan ikke udbetale lån uden dokumentation for, at der er tegnet forsikring mod brand- og bygningsskade og uden præmierestance.

Stk. 3. Forsikringselskabet kan meddele kommunalbestyrelsen om manglende betaling af forsikringspræmien.

Kapitel 6

Typegodkendelse

§ 35. Naalakkersuisut meddeler typegodkendelse af medbyggerhus gældende for 1 år ad gangen. Naalakkersuisut kan fastsætte krav til indretning, anvendelse og tekniske installationer.

Stk. 2. Ansøgning om typegodkendelse skal indeholde plan for planlagt periodisk vedligeholdelse i medbyggerhusets første 20 år. Planen skal opgøre de årlige anslåede udgifter til planlagt periodisk vedligeholdelse for de første 20 år.

Kapitel 7

Ikrafttræden og overgangsbestemmelser

§ 36. Denne Inatsisartutlov træder i kraft den 1. januar 2019.

Stk. 2. Samtidig ophæves §§ 47-63 i Landstingsforordning nr. 11 af 19. november 2007 om støtte til boligbyggeri, fælleshuse, byggesæt m.v.

Grønlands Selvstyre, den xx. xxx 2018

Kim Kielsen