

Departementet for Boliger og Infrastruktur

Compliance
Postboks 1033
3900 Nuuk
Tlf.: 70 1234
Fax 34 7705
banken@banken.gl
www.banken.gl

2. september 2024
Torsteen Overgaard

Forslag til ændring af lov om boligfinansiering

Naalakkersuisut har den 12. august 2024 offentliggjort forslag til ændring af lov om boligfinansiering. Bankerne i Grønland fremgår ikke af bilag 2, oversigt over høringsparter, i bemærkningerne til lovforslaget. Det kan undre da strategien, om at grønlandske borgere skal boligfinansiere sig selv i højere grad end tidligere, hviler på en præmis om at der skal findes privatfinansiering blandt andet fra bankerne.

Generelt vil banken opfordre til at involvere bankerne, som høringspart, ved lovforslag der direkte eller indirekte forudsætter privat finansiering herunder banklån og kreditter.

GrønlandsBANKEN tillader sig at fremsende sit høringssvar alligevel.

Der er fem hovedpunkter i lovforslaget. **Det første hovedpunkt** er en præcisering af, at lån ydet i medfør af lov om boligfinansiering alene kan blive benyttet til beboelse for ejeren og dennes husstand eller en eventuel lejer. Der kan herudover blive udøvet mindre liberale erhverv. GrønlandsBANKEN finder forslaget korrekt og fornuftigt da offentlig boligfinansiering ikke skal ske med andet formål end boligforsyning af modtageren af den offentlige støtte.

Det andet hovedpunkt er indførelse af en maksimal belåningsgrænse for boligejers nye lån. Forslaget har til hensigt at sikre, at der fortsat er pantsikkerhed for det offentliges lån i ejendommen ved meddelelse af respektpåtegning i forbindelse med omlægning af foranstående lån eller omprioritering i en ejendom, herunder belåning af friværdis. GrønlandsBANKEN finder det fornuftigt, at Selvstyret vil beskytte sin pantsikkerhed af de ydede lån. Banken skal bemærke, at belåningsgrænsen med forslaget ændrer sig fra at tage udgangspunkt i **købsprisen** til at tage udgangspunkt i **handelsværdien**. Købskursen er lettere at fastslå i form af dokumenter. En handelsværdi kan variere i takt med ejendomsmarkedets naturlige udsving (for eksempel på grund af konjunkturer, renteutvikling og almindelig udbud/efterspørgsel). Det er bankens forslag, at Naalakkersuisut gør sig overvejelser om, hvordan udmålingen af handelsværdi skal gribes an i praksis, men har ikke nogen indvendinger imod forslaget.

Det tredje hovedpunkt er, at der fremadrettet bliver indført en bestemmelse, der giver kommunalbestyrelsen bemyndigelse til at foretage løbende udbetalinger af lån til istandsættelse, forbedring eller udvidelse af eksisterende boliger. Den løbende udbetaling kan alene ske efter regning sådan entreprenøren kun bliver afregnet for faktisk udført arbejde og leverede materialer.

GrønlandsBANKEN finder det naturligt, at det offentlige vil have kontrol med de bevilligede lån. Det er bankens forslag, at Naalakkersuisut beskriver hvordan udbetalingerne skal styres i praksis da den foreslåede konstruktion minder om udbetaling under en byggekredit. Det vil erfaringsvist kræve en vis håndtering fra kommunernes side som skal være på plads før lånet bliver udbetalt.

Det fjerde hovedpunkt vedrører førtidig indfrielse af de offentlige lån. Forslaget er båret af en bekymring for, at værdien af de offentlige lån bliver udhulet som følge af forskellen mellem den gældende diskonteringsrente og den faktiske inflation. Fremadrettet er det foreslået, at renten ved tilbagediskontering bliver ændret til en rente, der svarer til den af Grønlands Statistik opgjorte forbrugerprisindeks med et tillæg på 1 procentpoint. På side 9 i bemærkningerne er der medtaget et udemærket regneeksempel, der viser konsekvensen af forslaget. Efter gældende regler er tilbagediskonteringsrenten i dag i alt 6,6 %, hvilket ved et lån på 500.000 kr., tilbagediskonteret over 10 år, giver et beregnet indfrielsesbeløb på kr. 263.874, 80. Med lovforslaget vil tilbagediskonteringsrenten blive 3,2 %, hvilket med samme forudsætninger, giver et beregnet indfrielsesbeløb på 364.899, 30 kr. Forskellen bliver cirka 100.000 kr. højere. GrønlandsBANKEN skal indvende at dette formentlig vil betyde en kraftig reduktion i førtidig indfrielse af offentlige lån. De fleste boligejere, der benytter sig af førtidig indfrielse, indfrier ved hjælp af lån i banken. Den samlede udgift for boligejeren skal derfor tillægges renteudgiften til banklånet. Med det nuværende renteniveau er det bankens vurdering, at det for indeværende ikke vil kunne betale sig for boligejeren at indfri det offentlige lån før tid.

GrønlandsBANKEN vil derudover også påpege, at forbrugerprisindekset ikke afspejler den aktuelle (her og nu) inflation. Der er tale om et prisindeks, der er mindst 1 år forsinket og derfor hverken afspejler den aktuelle inflation eller renteniveau. Dette vil også betyde, at et markant rentefald ikke vil blive indregnet før efter 1-2 år.

Det femte hovedpunkt angår at offentlige pantebreve ikke kan gøres til genstand for omsætning, pantsætning eller kreditfølgning. Dette vil fjerne muligheden for at kapitalisere pantebrevene ved et slag fremadrettet. Imidlertid har det næppe på noget tidspunkt været en overvejelse. Derudover vil forslaget gøre mortificeringen af pantebrevene væsentlig lettere og meget hurtigere, hvilket banken skal bifalde.

Konklusion:

Lovforslaget fremstår fornuftig men forslaget kræver, at Naalakkersuisut har forberedt den administrative implementering af forslaget.

Banken finder derimod forslaget om **førtidig indfrielse** af pantebrevene uheldigt og forudser, at der ikke vil blive førtidig indfriet fremadrettet i nævneværdig grad.

Banken vil endnu engang opfordre til at sende lovforslag med relevans for pengeinstitutterne i Grønland i høring hos pengeinstitutterne.

Inussiarnersumik inuulluarit / Med venlig hilsen
GrønlandsBANKEN

Torsteen Overgaard