

Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

1.1. Med åbning af international lufthavn i Nuuk og Ilulissat er der skabt øget international interesse for Grønland. Den givne geopolitiske situation har kun forstærket interessen for og bevågenheden omkring Grønland. Der udvises en vis interesse fra udlandet for erhvervelse af fast ejendom i Grønland. For at undgå opkøb af blandt andet boliger i spekulationsøjemed, ønsker Naalakkersuisut fastsat en række regler for, hvilke fysiske og juridiske personer, der kan erhverve adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland samt opnå brugsret til arealer.

Henset til den geopolitiske situation, blev der optaget en tekstanmærkning i tillægsbevillingslov for 2025, for at reglerne kunne indføres hurtigst muligt, og derefter forelægges Inatsisartut som et lovforslag til en Inatsisartutlov til behandling snarest.

Nærværende lovforslag viderefører med Tillægsbevillingslov for 2025, tekstanmærkning nr. 4 til aktivitetsområde 70-72 Departementet for Boliger og Infrastruktur. Tekstanmærkningen blev godkendt af Inatsisartut, Finans- og Skatteudvalget på møde den 31. januar 2025. Nærværende forslag omfatter endvidere udlændinges adgang til erhvervelse af brugsret til fast ejendom i Grønland.

1.2. Det grønlandske marked for fast ejendom og herunder fast ejendom, der anvendes til beboelse, er et lille marked og prisdannelse og udbud er baseret på de eksisterende finansieringsmuligheder, økonomiens størrelse samt indkomstniveauet i Grønland.

Udefrakommende erhvervelse af fast ejendom, der er finansieret uden om de sædvanlige grønlandske finansieringskilder indeholder en betydelig risiko for kunne forrykke de eksisterende balancer på markedet for fast ejendom og skabe en prisdannelse og et udbud, som ikke modsvarer den herboende befolknings muligheder for at eje eller leje fast ejendom.

Forslaget har til formål at skabe grundlag for regulering og kontrol med erhvervelse af fast ejendom i Grønland og erhvervelse af brugsret til et areal i Grønland, når erhververen ikke har dansk indfødsret eller når erhververen er en juridisk enhed, der ikke i det hele er ejet eller kontrolleret af fysiske personer med dansk indfødsret.

Forslaget har blandt andet til formål at bidrage til, at prisdannelsen og udbuddet af fast ejendom i Grønland ikke forrykkes af udefrakommende større investeringer i erhvervelse af adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland generelt eller i bestemte byer eller bosteder. Udenlandske opkøb eller leje af bestående boliger eller erhvervsejendomme vil for eksempel kunne påvirke prisdannelsen og udbuddet og dermed begrænse eller fordyre den herboende befolknings muligheder for at boligforsyne sig selv og etablere erhvervsvirksomhed.

2. Hovedpunkter i forslaget

2.1 Gældende ret

Inatsisartut, Finans- og Skatteudvalget godkendte på møde den 31. januar 2025 Tillægsbevillingslov for 2025, tekstanmærkning nr. 4 til aktivitetsområde 70-72 Departementet for Boliger og Infrastruktur. Tekstanmærkningen regulerer erhvervelse af fast ejendom. Tekstanmærkningen blev kundgjort på www.nalunaarutit.gl den 1. februar 2025.

2.2 Forslagets indhold

Det foreslås, at personer med danske indfødsret og de af dem 100 % ejede kapitalselskaber uden begrænsninger skal kunne erhverve adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland eller erhverve brugsret til et areal i Grønland.

Det foreslås, at personer uden dansk indfødsret og de af dem 100 % ejede kapitalselskaber skal kunne erhverve adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland eller erhverve brugsret til et areal i Grønland hvis personen:

- 1) har fast bopæl og folkeregisteradresse i Grønland og har haft dette i de forudgående 2 år eller derover og
- 2) er fuldt skattepligtig til Grønland og har været fuldt skattepligtig til Grønland i de forudgående 2 år eller derover.

Det foreslås, at finansielle virksomheder, kreditinstitutter og forsikringsselskaber og herunder livsforsikringsselskaber samt pensionskasser med hjemsted i Danmark, Færøerne eller Grønland og underlagt tilsyn af Finanstilsynet eller Tryktingareftirlitið kan erhverve adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland eller erhverve brugsret til et areal i Grønland.

Der er herved lagt vægt på, at bankerne og realkreditinstitutterne indgår som en integreret del af markedet for fast ejendom i Grønland og bidrager til at opretholde en stabil og forudsigelig prisdannelse på og udbud af fast ejendom i Grønland. Der er endvidere lagt vægt på, at de nævnte finansielle institutter er undergivet tilsyn fra Finansministeriet og Tryktingareftirlitið.

Der er endvidere lagt vægt på, at Grønlands Selvstyre har et formaliseret samarbejde med bankerne, realkreditinstitutterne og finanstilsynet i relation til det grønlandske marked for fast ejendom. Der er endelig lagt vægt på, at Grønlands Selvstyre i samarbejde med pensionskasserne undersøger muligheder og rammer for pensionskassernes investering i fast ejendom i Grønland.

Endvidere foreslås, at adgangen til at erhverve adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland ved arv, bodeling eller gaver mellem slægtninge, ikke begrænses.

Herudover kræver erhvervelse af adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland eller brugsret til et areal i Grønland forudgående skriftlig tilladelse fra Naalakkersuisut. Der er ikke i forslaget fastsat retningslinjer for, hvornår Naalakkersuisut kan eller skal meddele afslag på eller imødekomme en ansøgning om tilladelse til erhverve adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland eller erhverve brugsret til et areal i Grønland.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Det er vurderingen, at forslaget ikke har økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige. Det er vurderingen, at antallet af sager om erhvervelse af adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland eller erhvervelse af brugsret til et areal i Grønland, som vil kræve tilladelse fra Naalakkersuisut, er af begrænset omfang og vil kunne administreres inden for de eksisterende bevillinger.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Det er vurderingen, at forslaget ikke isoleret set har økonomiske eller administrative konsekvenser.

Det er vurderingen, at forslaget ikke påvirker den eksisterende prisdannelse på og udbud af fast ejendom i Grønland.

Det kan ikke udelukkes, at nuværende indehavere af fast ejendom vil kunne gå glip af muligheden for at sælge eller udleje fast ejendom med en forhøjet fortjeneste.

Det er vurderingen, at antallet af sager om erhvervelse af adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland eller erhvervelse af brugsret til et areal i Grønland, som vil kræve tilladelse fra Naalakkersuisut, vil være af begrænset omfang og derfor ikke påfører erhvervslivet økonomiske eller administrative omkostninger af betydning.

5. Konsekvenser for miljø, natur og folkesundhed

Det er vurderingen, at forslaget ikke har konsekvenser for miljø, natur og folkesundhed.

6. Konsekvenser for borgerne

Det er vurderingen, at forslaget kan bidrage til at opretholde en stabil og forudsigelig prisdannelse på og udbud af fast ejendom i Grønland og bidrage til, at den fastboende befolknings muligheder for at eje eller leje fast ejendom ikke begrænses eller fordyres som følge af udefrakommende opkøb eller leje af fast ejendom.

7. Andre væsentlige konsekvenser

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

8. Høring af myndigheder og organisationer mv.

Nærværende lovforslag har af tidsmæssige grunde ikke været i offentlig høring.

Nærværende lovforslag viderefører Tillægsbevillingslov for 2025, tekstanmærkning nr. 4 til aktivitetsområde 70-72 Departementet for Boliger og Infrastruktur. Tekstanmærkningen blev godkendt af Inatsisartut, Finans- og Skatteudvalget på møde den 31. januar 2025.

Nærværende lovforslag omfatter endvidere regulering af udlændinges adgang til erhvervelse af brugsret til fast ejendom i Grønland. Regulering af udlændinges adgang til erhvervelse af brugsret indgår ikke tekstanmærkning nr. 4. Lovforslagets regulering af udlændinges adgang til erhvervelse af brugsret til fast ejendom har derfor ikke været forelagt høringsparter, jf. bilag 1.

Som led i udarbejdelse af forslag til tekstanmærkning nr. 4 til aktivitetsområde 70-72 Departementet for Boliger og Infrastruktur har Formandens Departement, Departementet for Finanser og Skatter, Departementet for Erhverv, Handel, Råstoffer, Justitsområdet og Ligestilling, Departementet for Selvstændighed og Udenrigsanliggender samt Departementet for Fiskeri og Fangst været hørt.

Endvidere har forslag til tekstanmærkning nr. 4 til aktivitetsområde 70-72 Departementet for Boliger og Infrastruktur været forelagt og drøftet med Grønlandsbanken A/S, Bankivik A/S, Realkreditinstitut DLR Kredit A/S, Realkreditinstitut Nykredit A/S samt Finanstilsynet.

Bemærkninger til forslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til stk. 1

Det foreslås, at det indføres et generelt krav om hjemmel i inatsisartutloven for lovlig og gyldig erhvervelse af adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland. Erhvervelse af adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland er herefter alene lovlig og gyldig, hvis der kan påvises en konkret hjemmel i inatsisartutloven eller en tilladelse fra Naalakkersuisut.

Som brugsret anses enhver overenskomst om benyttelse af fast ejendom i Grønland. Det gælder uanset om der betales vederlag for brugsretten eller ej. Bestemmelsen omfatter brugsret til private og erhvervsmæssige formål og herunder brugsret til beboelse.

Til stk. 2

Det foreslås, at forslagets begrænsninger i adgangen til at erhverve adkomst til fast ejendom i Grønland tilsvarende finder anvendelse på ansøgning om brugsret til et areal i Grønland. Forslagets bestemmelser og herunder §§ 3-7 og § 10 om, hvem der kan erhverve adkomst og brugsret til fast ejendom i Grønland, anvendes tilsvarende på en ansøgning om brugsret til et areal i Grønland.

Til § 2

Til stk. 1

Forslag til inatsisartutlov finder ikke anvendelse på brugsret til fast ejendom af midlertidig karakter og herunder for eksempel udleje som bed and breakfast, korttidsudleje gennem airbnb, gæstehjem, gæsteværelser, motel, cabin, hotel eller lignende. Det vil i almindelighed skulle fremgå af aftale om brugsretten eller klart fremgå af omstændighederne, at brugsretten alene består i en begrænset periode og som ikke beregnet til at være permanent.

Til stk. 2

Det præciseres, at forslagets bestemmelser ikke omfatter Grønlands Selvstyre, staten eller de grønlandske kommuner.

Bestemmelsen undtager den offentlige forvaltning under Grønlands Selvstyre og kommunerne. Den offentlige forvaltning under Grønlands Selvstyre og kommunerne afgrænses efter samme principper som i Landstingslov om offentlighed i forvaltningen.

Ved fastlæggelsen af, hvilke myndigheder og institutioner der skal henregnes til ”den offentlige forvaltning”, skal der lægges vægt på en bedømmelse af institutionernes organisatoriske placering, og kun i tilfælde, hvor denne kan give anledning til tvivl, tillige på, hvilke funktioner institutionen udøver.

De grønlandske kommuner er fastlagt i Inatsisartutlov om Grønlands inddeling i landsdele og kommuner.

Bestemmelsen undtager den danske stat. Begrebet staten anvendes bredt og omfatter blandt andet de respektive ministerier og underliggende myndigheder. Begrebet omfatter ikke danske regioner og kommuner.

Til stk. 3

Det præciseres, at forslagens bestemmelser ikke omfatter erhvervelse af adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland eller brugsret til arealer i Grønland, som tjener formål omfattet af til overenskomst af 27. april 1951 mellem regeringerne i Danmark og Amerikas Forenede Stater om forsvaret af Grønland med senere ændringer.

Til stk. 4

Det præciseres, at forslagens bestemmelser ikke omfatter forsvarsområdet i Grønland (Pituffik), der er oprettet i henhold til overenskomst af 27. april 1951 mellem regeringerne i Danmark og Amerikas Forenede Stater om forsvaret af Grønland med senere ændringer

Til § 3

Det foreslås, at personer med dansk indfødsret kan erhverve adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland. Det indebærer, at danske statsborgere i lighed med den nugældende retstilstand kan erhverve adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland.

Til § 4

Det foreslås, at fysiske personer uden dansk statsborgerskab skal kunne erhverve adkomst eller brugsret til fast ejendom, hvis de i de 2 forudgående år har haft fast bopæl og folkeregisteradresse i Grønland og været fuldt skattepligtige til Grønland. Kravet om tilknytning til Grønland vil således være opfyldt ved 24 måneders forudgående fast bopæl og folkeregisteradresse i Grønland samt fuld skattepligt til Grønland.

2 års fristen regnes fra det tidspunkt, hvor personen er tilmeldt folkeregisteret med fast bopæl i Grønland. Kravet om 2 års fast bopæl og folkeregisteradresse i Grønland samt fuld skattepligt til Grønland skal være opfyldt senest på det tidspunkt, hvor der er indgået en juridisk bindende aftale om erhvervelse af adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland. Eventuelle betingelser eller vilkår for aftalen eller tidspunktet for overtagelse af den faste ejendom er uden betydning.

Indgås aftale om adkomst eller brugsret til en fast ejendom af flere fysiske personer i forening, skal kravet om 2 års fast bopæl og folkeregisteradresse i Grønland samt fuld skattepligt til Grønland være opfyldt for alle personerne senest på det tidspunkt, hvor der er indgået en juridisk bindende aftale om erhvervelse af adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland.

Til § 5

Det foreslås, at finansielle virksomheder, kreditinstitutter og forsikringsselskaber, pensionskasser og realkreditinstitutter herunder livsforsikringsselskaber samt pensionskasser m.fl. med

hjemsted i Danmark, Grønland eller Færøerne, som er underlagt tilsyn af Finanstilsynet eller Tryggingareftirlitið skal kunne erhverve adkomst eller brugsret til fast ejendom.

Til § 6

Det foreslås, at kapitalselskaber kan erhverve adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland, hvis hele kapitalselskabet kapital og alle stemmerettigheder er ejet og udøves af personer omfattet af forslagets § 3-4.

Kapitalselskaber forstås i overensstemmelse med Lov om aktie- og anpartsselskaber (selskabsloven) og omfatter anpartsselskaber og aktieselskaber.

Det foreslås, at de fysiske personer, på tidspunktet for kapitalselskabets erhvervelse af adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland, skal eje alle kapitalandelene i selskabet og udøve alle stemmerettighederne i selskabet.

De fysiske personer skal eje kapitalandele og udøve stemmerettighederne direkte og være registreret i CVR som 100 % legale og reelle ejere af kapitalselskabet. Forslaget udelukker indirekte ejerskab gennem kapitalandele i andre selskaber. Der er herved lagt vægt på i størst muligt omfang at opretholde gennemskuelighed i forbindelse med kapitalselskabers erhvervelse af adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland.

Forslaget indebærer, at såfremt selskabet har hjemsted uden for Grønland, kan selskabet ikke erhverve adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland uden forudgående skriftlig tilladelse fra Naalakkersuisut. Dette gælder selvom alle selskabets kapitalandele er ejet af og alle stemmerettighederne udøves af fysiske personer omfattet af forslagets §§ 3-4.

Kapitalandele, tilhørende personer som efter forslagets §§ 3-4 kan erhverve adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland, kan gøres til genstand for sædvanlig pantsætning, jf. lov for Grønland om pant. Ved pantsætning til fordel for fysiske eller juridiske personer, der ikke er omfattet af forslagets §§ 3-4 finder forslagets § 8 jf. § 9 anvendelse. Pantsætningen må dog ikke indgå som led i aftale omfattet af forslagets § 13 om omgåelse.

Stemmeretten til kapitalandele, tilhørende fysiske personer, som efter forslagets §§ 3-4 kan erhverve adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland, kan ikke gøres til genstand for pantsætning eller overdragelse. Tilsvarende kan stemmeretten ikke udøves gennem fuldmagt.

Til § 7

Det foreslås, at fysiske og juridiske personer, som driver virksomhed på grundlag af tilladelse fra Naalakkersuisut i henhold til gældende lovgivning om fiskeri, mineralaktiviteter, lokale mineralaktiviteter, mineralske råstoffer og turisme, is og vand, skal have mulighed for at erhverve adkomst eller brugsret til fast ejendom, som skal indgå i virksomheden.

Bestemmelsen omfatter erhvervelse af adkomst eller brugsret til fast ejendom, der er ud fra en almindelige kommerciel og forretningsmæssig vurdering, er relevant for den pågældende

virksomhed. Bestemmelsen omfatter herunder erhvervelse af adkomst eller brugsret til boliger til medarbejdere, der indgår i virksomheden. Erhvervelse af adkomst eller brugsret til fast ejendom herudover omfattes ikke af bestemmelsen. For eksempel omfatter bestemmelsen ikke en råstofvirksomheds erhvervelse af adkomst eller brugsret til fast ejendom, der erhverves med henblik på erhvervsmæssig udlejning.

Til § 8

Erhvervelse af adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland kan tillige ske ved erhvervelse til eje eller pant af andele eller stemmerettigheder i juridiske personer, som allerede har adkomst til fast ejendom i Grønland.

Det foreslås, at erhvervelse af adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland tillige omfatter erhvervelse til eje eller pant af andele eller stemmerettigheder af ejerandele eller stemmerettigheder i juridiske personer, der har adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland. Forslaget omfatter enhver erhvervelse uanset størrelse og uanset om erhververen opnår bestemmende indflydelse eller ej.

Forslaget finder anvendelse uanset om adkomst eller brugsret til den faste ejendom tilkommer den juridiske person helt eller delvist eller direkte eller indirekte. Forslaget finder således også anvendelse, hvis de juridiske personer har andel eller stemmerettigheder i en anden juridisk enhed, der har adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland.

Til § 9

Til stk. 1

Fysiske og juridiske personer der ikke er omfattet af forslagets §§ 3-7 kan ansøge Naalakkersuisut om tilladelse til erhvervelse af fast ejendom i Grønland.

Skriftlig ansøgning skal fremsendes til Naalakkersuisut, bilagt oplysninger om den påtænkte erhvervelse og vilkårene herfor.

Det præciseres, at en panthavers overtagelse af en fast ejendom i Grønland til brugeligt pant sidestilles med erhvervelse af fast ejendom i Grønland. En panthaver, der ikke opfylder betingelserne for at erhverve adkomst til fast ejendom i Grønland, skal derfor ansøge om Naalakkersuisuts tilladelse hertil. Bestemmelsen vil være relevant for långivere, som ikke selv kan erhverve adkomst til fast ejendom i Grønland.

Der er ikke i forslaget angivet nærmere kriterier eller hensyn for Naalakkersuisuts behandling og afgørelse af ansøgninger om tilladelse til erhvervelse af adkomst til fast ejendom i Grønland.

Til stk. 2

Naalakkersuisut kan pålægge ansøger at fremlægge yderligere dokumenter og oplysninger til brug for vurdering af ansøgningen.

Naalakkersuisut har som udgangspunkt ansvaret for at oplyse en sag tilstrækkeligt, inden der træffes afgørelse. Det er et grundlæggende princip i forvaltningsretten. Det er ikke lovfæstet, men udtryk for en almindelig forvaltningsretlig grundsætning.

Forslag til stk. 2 præciserer, at ansøger har pligt til at medvirke til at oplyse sagen. Undlader ansøger at fremlægge de dokumenter eller oplysninger som Naalakkersuisut efterspørger kan Naalakkersuisut træffe afgørelse på det foreliggende grundlag.

Til stk. 3

Ved vurdering af en ansøgning om tilladelse til erhvervelse af fast ejendom i Grønland foretages der en konkret vurdering af den enkelte ansøgning.

Der foretages en almindelig vurdering af formålet med erhvervelse af adkomst til fast ejendom, de økonomiske effekter og indvirkningen på det lokale ejendomsmarked. Det vil indgå om der foreligger en almindelig kommerciel og forretningsmæssig vurdering som understøtter ansøgning om tilladelse til erhvervelse af adkomst til fast ejendom.

Ved ansøgning som indebærer opførelse af ny fast ejendom kan det tillige indgå i Naalakkersuisuts vurdering hvilken betydning projektet kan få for det lokale arbejdsmarked, kapacitetsudnyttelsen i byggebranchen samt priserne på opførelse af anden fast ejendom.

Naalakkersuisut kan i sin administrative praksis endvidere lægge vægt på hensyn til Grønlands samarbejde indenfor rigsfællesskabet, mellemfolkelige samarbejder samt internationale forpligtelser samt varetage Grønlands nationale økonomiske og landsplansmæssige interesser.

Til stk. 4

En tilladelse til erhvervelse af adkomst til fast ejendom i Grønland kan betinges af særlige vilkår og betingelser ligesom den kan gøres tidsbegrænset. Det vil bero på den konkrete ansøgning om og i givet fald hvilke vilkår og betingelser, Naalakkersuisut finder relevante.

Hvis der for eksempel gives tilladelse til udenlandsk erhvervelse af en ejendom med udlejningsboliger, kan erhvervelse f.eks. betinges af, at ejendommen uændret anvendes til udlejning og ikke kan omdannes til ejerlejligheder. En tilladelse kan for eksempel også betinges af bopælspligt for erhververen. Er erhververen af adkomst til fast ejendom i Grønland et kapital-selskab eller anden juridisk enhed, kan en tilladelse for eksempel betinges af, at ejerkredsen eller ledelsen ikke må ændres eller at den juridiske enhed ikke må ændre formål.

Der kan endvidere fastsættes vilkår om erhververens forpligtelse til at afhænde den faste ejendom i Grønland ved tilsidesættelse af vilkår og betingelser eller ved udløb af en tidsbegrænset tilladelse.

Til stk. 5

Bestemmelsen knytter sig til forslagets § 2, stk. 1. § 2, stk. 1 undtager aftaler om midlertidig brugsret til fast ejendom. Der er ikke i forslag til § 2, stk. 1 fastsat en entydig definition på en midlertidig brugsret. Såfremt praksis viser behov for det, kan Naalakkersuisut fastsætte regler, som entydigt definerer en midlertidig brugsret.

Ved fastsættelse af regler skal Naalakkersuisut lægge vægt på varetagelse af forslagets primære formål at sikre, at den fastboende befolkningsmuligheder for at eje eller leje fast ejendom ikke begrænses eller forbydes som følge af udefrakommendes erhvervelse af midlertidig brugsret til fast ejendom.

Til § 10

Henset til lovens formål ses ikke nogen anledning til at begrænse adgangen til at erhverve adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland ved arv, bodeling eller gaver mellem slægtninge.

Som arv anses både legal arv i henhold til gældende arvelovgivning og arv i henhold til testamente. Bodeling omfatter aftale og dom, som bestemmer hvem af ægtefællerne, der overtager adkomst eller brugsret til en fast ejendom eller brug.

En gave defineres som en vederlagsfri overførsel af et gode fra én person til en anden. Det betyder, at modtageren ikke betaler fuld pris for det, der gives. Gaver kan være af økonomisk værdi, såsom penge, ejendom eller værdipapirer, men de kan også være af mere symbolsk karakter.

Slægtning i ret op- og nedstigende linje omfatter personer er i live på tidspunktet for gavedispositionen. Som slægtninge i ret opstigende linje anses forældre, bedsteforældre mv. Som slægtninge i ret nedstigende linje anses børn, børnebørn mv.

Til § 11

En overenskomst om erhvervelse af adkomst eller brugsret til en fast ejendom, der er i strid med forslaget, vil være ugyldig.

Aftaleretlig ugyldighed betyder, at aftalen ikke er juridisk bindende for parterne i det indbyrdes forhold eller i forhold til 3. mand. Aftalen vil ikke kunne håndhæves eller tvangsfuldbyrdes. Hverken parterne eller 3. mand vil kunne støtte ret på overenskomsten. Ugyldigheden betyder endvidere, at offentlige myndigheder skal se bort fra overenskomsten og behandle de involverede parter som om overenskomsten ikke består.

Ugyldigheden har virkning fra overenskomstens indgåelse og uanset hvornår, det konstateres at den er i strid med nærværende forslag og derfor ugyldig.

Naalakkersuisuts tilladelse til erhvervelse af adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland har virkning fra datoen for udstedelse af tilladelsen. Indgås aftale før Naalakkersuisuts skriftlige tilladelse foreligger, vil aftalen være ugyldig og uden retsvirkning mellem aftaleparterne eller i forhold til tredjemand og herunder offentlige myndigheder.

Til § 12

Til stk. 1

Ved anmeldelse af et adkomstdokument eller en brugsret til registrering i Retten i Grønland eller ved ansøgning om brugsret til areal skal der forevises skriftlig tilladelse fra Naalakkersuisut hvis adkomsthaver eller indehaver af brugsret og ansøger om brugsret til et areal ikke er omfattet af lovforslagets §§ 3-7 eller § 10.

Det følger af forslagets §§ 3-7 og § 10, at der ved anmeldelse af et adkomstdokument eller en brugsret til registrering i Retten i Grønland eller ved ansøgning om brugsret til et areal må fremlægges dokumentation for, at adkomsthaver og ansøger om brugsret til et areal er omfattet af forslagets §§ 3-7 og § 10. Det vil typisk kunne ske ved kopi af pas eller bopælsattest.

Til stk. 2

Der er ikke pligt til registrering i Retten i Grønland af skøde eller andet dokument om erhvervelse af adkomst til fast ejendom i Grønland eller brugsret til en fast ejendom. Det foreslås imidlertid, som en ordensforskrift, at Retten i Grønland skal afvise anmeldte dokumenter om registrering af adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland, hvis den berettigede ifølge dokumentet, ikke er omfattet af forslagets §§ 3-7 eller § 10 eller har tilladelse efter forslagets § 9.

Til stk. 3

Det foreslås tilsvarende, at arealmyndighederne ved behandling af ansøgninger om brugsret til et areal i Grønland skal afvise en ansøgning, hvis ansøgeren ikke er omfattet af forslagets §§ 3-7, eller § 10 eller har tilladelse efter forslagets § 9.

Til § 13

Det kan ikke udelukkes, at der kan opstå forsøg på omgåelse af begrænsningerne i adgangen til at erhverve adkomst eller brugsret til fast ejendom i Grønland. Det kan for eksempel ske ved benyttelse af stedfortrædere, oftest benævnt stråmænd, der formelt opfylder betingelserne i forslagets §§ 3-7.

Det vil bero på en konkret vurdering af de samlede omstændigheder og herunder naturligvis aftalegrundlaget, betalings- og finansieringsforhold og de involverede aftaleparter, om der må antages at foreligge omgåelse.

Det kan indgå i vurderingen, om erhvervelse af adkomst til fast ejendom, og herunder den retlige organisering heraf, må anses tyndt kapitaliseret, jf. reglerne herom i Landstingslov om indkomstskat. Det kan endvidere indgå i vurderingen om det kan dokumenteres, at der er foretaget en forudgående sædvanlig projekt- og kreditvurdering og om finansiering er ydet mod sædvanlig og betryggende sikkerhed.

Til § 14

Til stk. 1

Udover aftaleretlig ugyldighed foreslås, at overtrædelse af forslagens § 9, stk. 1 og stk. 2 og vilkår for en tilladelse meddelt i medfør af § 9, stk. 4 skal kunne foranstalles med bøde.

I forbindelse med en indstilling fra Naalakkersuisut til anklagemyndigheden om at igangsætte efterforskning om og rejse tiltale for overtrædelse af lovforslaget kan Naalakkersuisut samtidig tilkendegive sin vurdering af et passende bødeniveau. Naalakkersuisut kan herved blandt andet lægge vægt på den økonomiske værdi for de involverede parter.

Til stk. 2

Naalakkersuisut bemyndiges til at fastsætte, at overtrædelse af regler i bekendtgørelse i medfør af forslagens § 9, stk. 5 kan foranstalles med bøde.

Til stk. 3

Bestemmelsen indebærer, at et kriminalretligt ansvar kan gøres gældende i forhold til enhver juridisk person i overensstemmelse med reglerne i kapitel 5 i kriminalloven,

Til stk. 4

Det foreslås at bøder tilfalder Landskassen.

Til § 15

Til stk. 1

Det foreslås, at Inatsisartutloven træder i kraft den xx. xxx 2025.

Til stk. 2

Lovforslaget finder anvendelse på aftaler om erhvervelse af adkomst eller brugsret til fast ejendom, der indgås efter tekstanmærkningens ikrafttræden og for ansøgninger om brugsret til arealer, der indgives efter lovforslagets ikrafttræden.

Forslaget erstatter tekstanmærkning nr. 4 til aktivitetsområde 70-72 Departementet for Boliger og Infrastruktur, som blev godkendt af Inatsisartuts Finans- og Skatteudvalg den 31. januar 2025. Tekstanmærkningen trådte i kraft ved kundgørelse.

Tekstanmærkningen blev den 1. februar 2025 kundgjort på hjemmesiden www.nalunaarutit.gl og med virkning for aftaler om erhvervelse af adkomst til fast ejendom, der indgås efter tekstanmærkningens ikrafttræden og for ansøgninger om brugsret til arealer, der indgives efter tekstanmærkningens ikrafttræden. Tekstanmærkningen finder anvendelse indtil vedtagelse af nærværende forslag.

Til stk. 3

Samtidig med lovens ikrafttræden ophæves i tillægsbevillingslov for 2025, tekstanmærkning nr. 4 til aktivitetsområde 70-72 Departementet for Boliger og Infrastruktur.

Bilag 1

Høringsnotat

Forslag til tekstanmærkning nr. 4 til aktivitetsområde 70-72 Departementet for Boliger og Infrastruktur, har været i høring i perioden 18. – 22. januar 2025 hos Formandens Departement, Departementet for Fiskeri og Fangst og Departementet for Erhverv, Handel, Råstoffer, Justitsområdet og Ligestilling. Indkomne bemærkninger er indarbejdet i fornødent omfang.

Udkast til forslag til regulering af udlændinges adgang til at erhverv adkomst til fast ejendom i Grønland forelagt Grønlandsbanken A/S, Bankivik, DLR-kredit og Nykredit samt Finanstilsynet.

Der er ikke kommet indsigelser mod en regulering af udlændinges adgang til at erhverve fast ejendom i Grønland. Det oplyses generelt, at interessen fra udlændinge for erhvervelse af fast ejendom i Grønland er begrænset og af enkeltstående karakter.

Ved høringsfristens udløb er der modtaget bemærkninger fra Departementet for Erhverv, Handel, Råstoffer, Justitsområdet og Ligestilling, Bankivik og GrønlandsBANKEN.

De modtagne høringssvar behandles i det følgende. Naalakkersuisuts bemærkninger til de enkelte høringssvar er anført med kursiv.

Departementet for Erhverv, Handel, Råstoffer, Justitsområdet og Ligestilling

Der er ikke i forslaget fastsat retningslinjer for, hvornår Naalakkersuisut kan eller skal meddele afslag på eller imødekomme en ansøgning om tilladelse til erhverv adkomst til fast ejendom i Grønland eller erhverve brugsret til et areal i Grønland.

Svar:

Forslag til tekstanmærkning skal her og nu sikre kontrol og overblik over køb og salg af fast ejendom i Grønland til udlændinge. Det er ikke muligt på forhånd at skitsere de mulige situationer, hvor der er behov for at begrænse udlændinges køb af fast ejendom i Grønland.

Det er ikke hensigten med forslaget, at ethvert salg af fast ejendom til udlændinge skal afskæres. Der er i forslagets pkt. 8 givet Naalakkersuisut bemyndigelse til at meddele dispensation fra de generelle regler. Det er nærmere redegjort i bemærkningerne til pkt. 8 for formålet med forslaget.

Foranlediget af høringssvaret er det i bemærkningerne til pkt. 8 indarbejdet, at der ved vurdering af en ansøgning om tilladelse til erhvervelse af fast ejendom foretages en konkret vurdering af den enkelte ansøgning og herunder formålet med erhvervelse af adkomst til fast ejendom, de økonomiske effekter og indvirkningen på det lokale ejendomsmarked. Det vil til lige indgå i vurderingen om der foreligger en almindelig kommerciel og forretningsmæssig vurdering som understøtter ansøgning om tilladelse til erhvervelse af adkomst til fast ejendom.

Administration af bemyndigelse til at meddele dispensation fra de generelle regler vil blive administreret på grundlag af almindelige forvaltningsretlige regler. Afhængig af antallet af ansøgninger tilstræbes at der efter et vist tidsrum kan etableres en vis fastere administrativ praksis.

Tekstanmærkningen er foreløbigt gældende til udgangen af 2025 og der vil senere kunne udarbejdes ændrede regler til regulering af udlændinges køb af fast ejendom i Grønland.

Bankivik

Vi takker for muligheden for at afgive høringssvar vedrørende det fremlagte forslag om regulering af erhvervelse af fast ejendom i Grønland.

Vi vil hermed give vores bemærkninger, særligt i relation til forslaget i § 5, der kræver, at et grønlandsk kapitalselskab skal være 100 % lokalt ejet for at kunne erhverve fast ejendom.

Overordnede kommentarer og formål

Vi anerkender behovet for at sikre en stabil og forudsigelig prisdannelse på markedet for fast ejendom i Grønland, samt ønsket om at undgå udefrakommende spekulation og potentielle prisstigninger, som vanskeliggør boligkøb for Grønlands fastboende befolkning.

Samtidig bør reguleringen ikke unødigt begrænse en hensigtsmæssig kapitaltilførsel til Grønland. Udenlandsk kapital kan medvirke til at skabe nye arbejdspladser og udvikle erhvervslivet, særligt i brancher med behov for store investeringer. Derfor er det afgørende, at reguleringen finder en balance mellem på den ene side at beskytte det grønlandske boligmarked og på den anden side at give mulighed for udenlandske investeringer, som kan styrke Grønlands økonomiske udvikling.

Bemærkninger til § 4 – Pengeinstitutter m.v.

Vi vil gerne anerkende og understrege vigtigheden af denne bestemmelse, som er altafgørende for at Bankivik overhovedet kan drive forretning i Grønland.

Bemærkninger til § 5 – Krav om 100 % lokal kapital

I forslagets § 5 bestemmes, at et kapitalselskab i Grønland kun kan erhverve fast ejendom, hvis hele selskabets kapital ejes, og alle stemmerettigheder udøves, af fysiske personer omfattet af §§ 2-3.

Dette giver efter vores opfattelse følgende udfordringer:

1. Hæmning af udenlandske investeringer

Kravet om fuldt ejerskab hos personer med dansk indfødsret eller to års bopæl og skattepligt i Grønland kan afholde mange eksterne investorer fra at etablere sig, herunder potentielle samarbejder mellem lokale og internationale aktører. Det kan dæmpe vækstmuligheder og diversitet i det grønlandske erhvervsliv.

2. Usikkerhed for eksisterende virksomheder

Hvis et selskab allerede har en blandet ejerkreds, risikerer selskabet ikke at kunne erhverve eller belåne fast ejendom efter reglerne, uden at skulle omstrukturere hele sin ejerkreds. Dette kan medføre retlig usikkerhed og potentielle tab, hvis man fx har behov for at optage lån mod pant i en ejendom.

3. Begrænset adgang til finansiering

Udenlandske banker eller investorer kan være tilbageholdende med at stille kapital til rådighed for virksomheder, hvis de ikke kan eje eller pant-sikre fast ejendom. Et fuldt lokalt ejerskabskrav skaber en barriere, som kan reducere investeringslysten og kan svække det samlede kapitaludbud i Grønland.

Det er derfor vigtigt at have in mente, at for stramme begrænsninger kan medføre, at udbuddet af kapital mindskes, hvilket i andre sammenhænge kan hæmme byggeri og boligudvikling. Dette synes at have været tilfældet i forslaget § 6, hvor man anerkender vigtigheden af at tiltrække eksterne aktører f.eks. inden for råstoffer og turisme.

Forslag til modificering af § 5

For at imødekomme hensynet til lokal kontrol og samtidig give mulighed for ekstern kapitaltilførsel, kunne man overveje en model, hvor f.eks. mindst 50 % (evt. 2/3) af kapitalen og stemmerettighederne skal ejes af personer omfattet af §§ 2-3, mens den resterende andel kan tilhøre eksterne investorer. Dette kan opfylde intentionen om, at selskaber har en væsentlig lokal forankring, samtidig med at udenlandske investorer kan deltage.

En alternativ model kunne være en godkendelsesordning, hvor kapitalselskaber med en udenlandsk ejerandel over en vis grænse (fx 50 %) skal have tilladelse fra Naalakkersuisut. Herigennem kan man sikre en konkret vurdering af projektets formål, økonomiske effekter og indvirkning på det lokale ejendomsmarked, før der træffes beslutning om en tilladelse til at erhverve fast ejendom.

En andel alternativ model kunne være at bestemmelsen i § 6 gælder for alle kapitalselskaber i Grønland, der ikke er 100 % ejet af fysiske personer omfattet af §§ 2-3. Dvs. at der for alle kapitalselskaber med udenlandsk ejerskab, stilles de samme krav. F.eks. at erhvervelse af fast ejendom skal ske ud fra en almindelige kommerciel og forretningsmæssig vurdering, der er relevant for den pågældende virksomhed.

Konklusion og anbefalinger

1. Lempelse af § 5

Vi anbefaler, at kravet om 100 % lokalt ejerskab erstattes af en delvis lokal ejerandel (fx 50 %) eller alternativt en konkret godkendelsesprocedure som i § 6, for selskaber med blandede ejerandele.

2. Klarhed om dispensation

Det bør præciseres og tydeliggøres, hvilke forhold Naalakkersuisut lægger vægt på i forbindelse med dispensation eller godkendelse af udenlandsk kapital, så retssikkerheden øges, og virksomheder og investorer har større forudsigelighed.

3. Fordele ved udenlandske investeringer

Reguleringen bør fortsat tage hensyn til ønsket om at tiltrække kapital, kompetencer og netværk udefra, som kan bidrage til både at udvikle Grønlands infrastruktur, erhvervsliv og beskæftigelse.

Afsluttende bemærkninger

Vi står til rådighed for eventuelle uddybninger og håber, at ovennævnte bemærkninger vil medvirke til at sikre en balance mellem beskyttelse af det grønlandske ejendomsmarked og muligheden for udenlandsk kapital. En sådan balance er efter vores vurdering afgørende for Grønlands langsigtede, økonomiske udvikling.

Svar:

Forslag til tekstanmærkning skal her og nu sikre kontrol og overblik over køb og salg af fast ejendom i Grønland til udlændinge. Det er ikke muligt på forhånd at skitsere de mulige situationer, hvor der er behov for at begrænse udlændinges køb af fast ejendom i Grønland.

Det er ikke hensigten med forslaget, at et hvert salg af fast ejendom til udlændinge skal afskræses. Der er i forslagets pkt. 8 givet Naalakkersuisut bemyndigelse til at meddele dispensation fra de generelle regler. Det er nærmere redegjort i bemærkningerne til pkt. 8 for formålet med forslaget.

Foranlediget af høringssvaret er det i bemærkningerne til pkt. 8 indarbejdet, at der ved vurdering af en ansøgning om tilladelse til erhvervelse af fast ejendom foretages en konkret vurdering af den enkelte ansøgning og herunder formålet med erhvervelse af adkomst til fast ejendom, de økonomiske effekter og indvirkningen på det lokale ejendomsmarked. Det vil tilige indgå i vurderingen om der foreligger en almindelig kommerciel og forretningsmæssig vurdering som understøtter ansøgning om tilladelse til erhvervelse af adkomst til fast ejendom.

Administration af bemyndigelse til at meddele dispensation fra de generelle regler vil blive administreret på grundlag af almindelige forvaltningsretlige regler. Afhængig af antallet af ansøgninger tilstræbes at der efter et vist tidsrum kan etableres en vis fastere administrativ praksis.

Tekstanmærkningen er foreløbigt gældende til udgangen af 2025 og der vil senere kunne udarbejdes ændrede regler til regulering af udlændinges køb af fast ejendom i Grønland.

Grønlandsbanken A/S

GrønlandsBANKEN har modtaget et forslag til tekstanmærkningen til aktivitetsområde 70-72. Forslaget vil kræve at der er hjemmel i tekstanmærkningen førend det er lovligt og gyldigt at erhverve fast ejendom i Grønland. Der kan derudover også blive erhvervet fast ejendom ved tilladelse fra Naalakkersuisut. Banken er positivt indstillet overfor forslaget. En stabil prisudvikling uden massive udsving er efter bankens vurdering nødvendig for at indfri målsætningen om at flest mulige i Grønland kan boligforsyne sig selv.

Det er GrønlandsBANKENs opfattelse, at åbningen af lufthavnen i Nuuk, og i de følgende år Ilulissat og Qaqortoq, vil medføre en større interesse i Grønland end tidligere set. Som det er set i andre lande, kan øget turisme medføre at flere, ikke-bosiddende i Grønland, ønsker en mere permanent base i Grønland.

Der kan være tale om et slags ”sommerhus” køb, der kan fungere som feriebolig og derudover blive udlejet via AirBnB eller andre platforme. Dette har andre steder medført et prispres på boligmarkedet som resulterer i, at lokale bosiddende på feriedestinationerne får vanskeligere ved at erhverve bolig til eget brug eller bliver helt udelukket fra boligmarkedet.

Taget i betragtning at ejendomsmarkedet allerede er præget af stor efterspørgsel og høje priser, samt generel mangel på egnede boliger, finder banken at forslaget er fornuftigt.

Banken opfatter punkt 4 som en stadfæstelse af at bankerne har mulighed for at overtage ejendom i forbindelse med tvangsauktioner m.v.

Det er bankens opfattelse at punkt 7, nummer 3, kan forstås sådan, at en udenlandsk person kan eje et grønlandsk selskab, hvis eneste aktivitet er at eje en fast ejendom med købsværdi mindre end 5 millioner kroner såfremt ejendommen bliver anvendt til permanent beboelse. Bestemmelsen kan muligvis blive anvendt som en omgåelse af dispensationskravet i punkt 8.

I punkt 8 er der indsat mulighed for, at Naalakkersuisut kan dispensere fra kravene i punkt 2-6. Såfremt det er nødvendigt med en dispensationsmulighed er det efter bankens opfattelse tilrådeligt, at det i et eller andet omfang bliver søgt afgrænset i hvilke situationer dispensationsmuligheden skal kunne blive taget i anvendelse. Det kunne eksempelvis være relevant vedrørende allerede eksisterende kapitalselskaber, med aktiviteter i Grønland, der ønsker at erhverve fast ejendom.

Derudover kan dispensationsmuligheden også blive anvendt i en situation, at der bliver ansøgt om opførelse af yderligere hotelkapacitet i Grønland, hvor ejerkredsen består af udenlandske investorer.

En præcisering af punkt 8 kan medvirke til, at dispensationsmuligheden ikke kommer til at underminere forslagets hensigt eller bliver administreret forskelligartet fra sag til sag.

Banken har noteret sig, at nogle aktører på det grønlandske boligmarked finder, at bankerne ikke længere låner penge ud til boligkøb og/eller det er blevet dyrere at erhverve sig egen bolig.

GrønlandsBANKEN skal gøre opmærksom på, at renteniveauet i de seneste år er gået fra, at Nationalbankens diskontorente har været 0 procent i 2021 til at være over 3 % i 2024. Dette påvirker beregningen af omkostningerne ved at købe bolig. Ligeledes har inflationskrisen medført højere priser på stort set alt fra byggematerialer til dagligvarer. Derfor er det økonomiske råderum blevet reduceret for mange, hvilket igen påvirker mulighederne for at kunne finansiere egen bolig.

Afslutningsvis skal banken gøre opmærksom på, at der allerede i dag er udenlandsk ejerskab af fast ejendom i Grønland. Blandt andet er banken bekendt med udenlandsk ejerskab af fast ejendom i forskellige byer udenfor Nuuk, hvor ejendommen bliver anvendt som en slags sommerhus. Prisniveauet i mindre byer uden for Nuuk er væsentlig lavere end prisniveauet i Nuuk. Derudover er antallet af boliger også begrænset.

Derfor er problemstillingen formentlig også aktuelt i disse byer.

Det kan være nødvendigt at overveje at indsætte en bestemmelse om, at nuværende ejere af bygninger, der er købt før lovens ikrafttræden, opretholder ejendomsretten, men at de fremadrettet er omfattet af de begrænsninger loven indfører.

Svar:

Ad. forslagens pkt. 7, stk. 3:

På baggrund af Grønlandsbanken A/S' bemærkninger om risiko for at bestemmelsen kunne blive anvendt til omgåelse er forslagens pkt. 7, stk. 3 udgået.

Bestemmelsen havde følgende ordlyd:

"Stk. 3. Stk. 2 finder ikke anvendelse, hvis den juridiske person alene har adkomst til fast ejendom, der udelukkende anvendes til permanent beboelse og værdien i almindelig handel og vandel heraf ikke overstiger 5 mio. kr. på tidspunktet for indgåelse af aftale om overdragelse af andele eller stemmerettigheder."

Ad. forslagens pkt. 8:

Forslag til tekstanmærkning skal her og nu sikre kontrol og overblik over køb og salg af fast ejendom i Grønland til udlændinge. Det er ikke muligt på forhånd at skitsere de mulige situationer, hvor der er behov for at begrænse udlændinges køb af fast ejendom i Grønland.

Det er ikke hensigten med forslaget, at et hvert salg af fast ejendom til udlændinge skal afskæres. Der er i forslagens pkt. 8 givet Naalakkersuisut bemyndigelse til at meddele dispensation fra de generelle regler. Det er nærmere redegjort i bemærkningerne til pkt. 8 for formålet med forslaget og grundlaget for dispensation.

Foranlediget af høringssvaret er det i bemærkningerne til pkt. 8 indarbejdet at der ved vurdering af en ansøgning om tilladelse til erhvervelse af fast ejendom foretages en konkret vurdering af den enkelte ansøgning og herunder formålet med erhvervelse af adkomst til fast ejendom, de økonomiske effekter og indvirkningen på det lokale ejendomsmarked. Det vil tillige indgå i vurderingen om der foreligger en almindelig kommerciel og forretningsmæssig vurdering som understøtter ansøgning om tilladelse til erhvervelse af adkomst til fast ejendom.

Administration af bemyndigelse til at meddele dispensation fra de generelle regler vil blive administreret på grundlag af almindelige forvaltningsretlige regler. Afhængig af antallet af ansøgninger tilstræbes at der efter et vist tidsrum kan etableres en vis fastere administrativ praksis.

Tekstanmærkningen er foreløbigt gældende til udgangen af 2025 og der vil senere kunne udarbejdes ændrede regler til regulering af udlændinges køb af fast ejendom i Grønland. Grønlandsbanken A/S har foreslået en bestemmelse om, at bestående udenlandsk adkomst til fast ejendom i Grønland kan opretholdes uændret.

Ad. forslagens pkt. 15:

Dette følger af forslagens pkt. 15 som bestemmer, at forslaget træder i kraft ved forkyndelse og med virkning for aftaler om erhvervelse af fast ejendom, der indgås efter forslagens ikrafttræden. Tekstanmærkningen finder derfor ikke anvendelse på bestående adkomst til fast

ejendom, der er erhvervet før forslagets ikrafttræden. Det bemærkes dog at en senere overdragelse af faste ejendom tilhørende udlændinge vil være omfattet af forslaget.