

Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

1.1 Overordnet baggrund for forslaget

Medbyggerordningen har historisk spillet en central rolle i boligforsyningen i landets bygder og mindre byer. Ordningen giver borgere mulighed for at opføre eller erhverve et medbyggerhus ved brug af et offentligt finansieret byggesæt, hvor medbyggeren selv medvirker i opførelsen med faglig instruktørassistance. Ordningen er målrettet de områder, hvor realkredit- og bankfinansiering enten ikke kan opnås eller kun kan opnås på vilkår, som i praksis udelukker store dele af befolkningen. Medbyggerordningen har derfor udgjort et vigtigt alternativ for borgere, der ønsker at boligforsyne sig selv, men som ikke har adgang til det almindelige boligmarked.

Naalakkersuisut har i den aktuelle valgperiode et særskilt fokus på at forbedre levevilkårene i landets yderdistrikter. En velfungerende boligforsyning er et grundlæggende element heri og det er en klar målsætning at understøtte, at flere borgere uden for de større byer kan etablere egen bolig. Dette gælder i særdeleshed i områder, hvor den kommercielle kreditgivning er begrænset og hvor Selvstyret fortsat må understøtte borgernes muligheder for stabile boligforhold.

Som led i opfølgningen på Strukturkommissionens anbefalinger blev medbyggerordningen og øvrige boligfinansieringsordninger pr. 1. januar 2017 overdraget til kommunerne samtidig med et permanent løft af bloktilskuddet. Intentionen var at styrke den lokale nærhed, fleksibilitet og lokalkendskab i administrationen. En evaluering gennemført af Departementet for Boliger og Infrastruktur i 2023–2024 viser imidlertid betydelige forskelle i kommunernes administration, herunder meget begrænset aktivitet i flere kommuner samt væsentlige udfordringer med gennemsigtighed, prioritering og udnyttelse af midlerne. Dette har samlet set svækket ordningens funktion som et boligpolitisk instrument til gavn for borgerne i de mindre byer og yderdistrikterne.

På denne baggrund og som led i Naalakkersuisuts samlede ambitioner for yderdistrikterne er det besluttet at hjemtage administrationen og finansieringen af lån til medbyggerhuse til Selvstyret. Hjemtagelsen skal sikre en ensartet, effektiv og korrekt administration af ordningen på tværs af landet, hvor midlerne anvendes i overensstemmelse med de boligpolitiske målsætninger og hvor borgere i alle yderdistrikter får lige adgang til ordningen. Hjemtagelsen af medbyggerordningen er besluttet og finansieret i Finansloven for 2026, hvor midlerne til ordningen er flyttet fra det kommunale bloktilskud til en særskilt

selvstyrebevilling. Med finanslovens vedtagelse er både den administrative kompetence og det økonomiske ansvar tilbageført til Selvstyret pr. 1. januar 2026. Nærværende forslag udmønter den vedtagne hjemtagelse og etablerer et samlet lovgrundlag for en moderniseret og forenklet medbyggerordning, administreret af Selvstyret.

Forslaget indgår samtidig i den bredere boligreform og i arbejdet med handlingsplanen for yderdistrikterne. Begge initiativer har til formål at sikre en enkel, gennemskuelig og bæredygtig boligstruktur på tværs af landet, hvor medbyggerordningen fortsat skal udgøre et væsentligt element i boligforsyningen uden for de større byer.

1.2 Forslagets indhold i generelle træk

Forslaget fastlægger en selvstyreadministreret medbyggerordning, hvor Naalakkersuisut overtager myndighedskompetencen fra kommunalbestyrelserne. Der er tale om en direkte følge af finansloven for 2026, hvorefter midlerne er udskilt fra bloktilskuddet og placeret under en særskilt selvstyrebevilling.

Med forslaget etableres et ensartet regelsæt for hele landet. Det indebærer blandt andet:

- at lån til opførelse, erhvervelse og overtagelse af medbyggerhuse fremover ydes af Naalakkersuisut,
- at administrationen forenkles og digitaliseres,
- at lån ydes som rente- og afdragsfrie lån, der nedskrives lineært over 20 år,
- at ordningen målrettes de bosteder, hvor der er et reelt boligbehov,
- at krav om bopælspligt og rådighedsbegrænsninger fastholdes for at modvirke tomme huse,
- at der opstilles klare regler for udlejning, ejerskifte og overtagelse ved misligholdelse,
- at kun typegodkendte boliger kan anvendes i ordningen.

Forslaget understøtter finanslovens intention om, at Selvstyret fremover skal sikre en stabil, ensartet og gennemsigtig administration af ordningen.

2. Hovedpunkter i forslaget

2.1. Gældende ret

Efter gældende ret ydes lån til opførelse eller erhvervelse af medbyggerhuse i medfør af Inatsisartutlov nr. 28 af 3. december 2018 om lån til medbyggerhuse, som ændret ved Inatsisartutlov nr. 27 af 21. maj 2024 om ændring af inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse.

Lån ydes i dag af kommunalbestyrelsen og finansieres inden for den kommunale økonomi, som er styrket via bloktilskuddet til kommunerne til administration af boligfinansieringsordningerne, herunder boligprogrammet for bygder og yderdistrikter.

Den gældende medbyggerordning har til formål at understøtte opførelse og erhvervelse af boliger i bygder og mindre byer, hvor der ikke er et velfungerende privat bolig- og finansieringsmarked. Ordningen omfatter rente- og afdragsfrie lån, der nedskrives lineært over 20 år, og der kan ydes finansiering af op til 100 % af de låneberettigede udgifter mod et fast kontant indskud på 25.000 kr. fra låntager. Med ændringen i 2024 blev ordningen åbnet for alle husstandsindkomster og gjort mere enkel og attraktiv for borgerne.

Lån kan kun ydes til medbyggerhuse, der er typegodkendt af Naalakkersuisut, og hvor byggeriet opfylder den gældende bygge- og planlovgivning. Medbyggerhuset leveres som byggesæt og opføres med professionel medbyggerassistance. Typegodkendelsen skal indeholde en plan for planlagt periodisk vedligeholdelse i de første 20 år, herunder anslåede udgifter til vedligeholdelse.

Gældende ret indebærer bopælspligt i medbyggerhuset, så længe der henstår gæld til det offentlige. Udlejning er mulig ved midlertidigt fravær på nærmere fastsatte vilkår, og medbyggerhuset kan ved ejerskifte sælges med overtagelse af det offentlige lån eller overtages af kommunen på nærmere angivne betingelser. Rådigheden er begrænset, idet retsforfølgning og pantsætning som udgangspunkt er udelukket, bortset fra visse privilegerede krav, bl.a. ved præmierestance på bygningsbrandforsikring.

Medbyggerlån administreres i dag af kommunerne, eventuelt i samarbejde med et offentligt ejet boligadministrationsselskab. Kommunerne prioriterer inden for deres økonomiske ramme, hvor og hvor mange medbyggerhuse der opføres, og står for bestilling af byggesæt, indgåelse af aftaler med håndværkere og opfølgning på byggeriet. Evalueringen har vist store forskelle i kommunernes brug af ordningen og et meget lavt aktivitetsniveau i flere kommuner.

2.2. Forslagets indhold

Med forslaget gennemføres en samlet omlægning af medbyggerordningen, hvor Naalakkersuisut overtager den overordnede administration og rollen som långiver. Samtidig samles de gældende materielle regler i en ny, selvstændig medbyggerlov, og Inatsisartutlov nr. 28 af 3. december 2018 om lån til medbyggerhuse ophæves.

Hovedpunkterne i forslaget er følgende:

Hjemtagelse af kompetence og administration

Låne- og bevillingskompetencen overføres fra kommunalbestyrelsen til Naalakkersuisut. Naalakkersuisut kan efter aftale delegere den daglige administration til et kommunalt eller selvstyreejet boligadministrationsselskab, der kan træffe afgørelser og forestå opkrævning på vegne af Naalakkersuisut. Naalakkersuisut bevarer instruktions- og tilsynsbeføjelsen. Hermed

sikres en ensartet, landsdækkende administration med mulighed for at udnytte faglige og administrative stordriftsfordele.

Med finansloven for 2026 er kompetencen og finansieringen overført til Selvstyret pr. 1. januar 2026. Nærværende forslag fastlægger den materielle regulering for den selvstyreadministrerede ordning.

Geografisk anvendelsesområde og målgruppe

Forslaget viderefører, at ordningen retter sig mod områder uden et velfungerende privat bolig- og kreditmarked, men opdaterer afgrænsningen i lyset af den aktuelle bosætnings- og markedsudvikling. Der kan ydes lån i alle bygder og byer, dog ikke i Ilulissat, Aasiaat, Sisimiut, Nuuk, Maniitsoq og Qaqortoq, hvor borgerne i højere grad kan benytte almindelige finansieringsformer og andre boligfinansieringsordninger. Endvidere kan der ydes lån i områder udlagt til landbrugsformål, når medbyggerhuset tjener til beboelse for indehaver af landbrugstilladelse eller den, der forestår driften.

Der indføres samtidig mulighed for at opnå lån til et medbyggerhus i en by eller bygd, hvor ansøger endnu ikke er bosat, når ansøger dokumenterer en reel tilknytning, f.eks. gennem arbejde eller uddannelse. Det styrker mobiliteten og understøtter tilflytning til yderdistrikterne.

Lånets vilkår og finansiering

Forslaget viderefører de grundlæggende lånebetingelser, der blev indført med lovændringen i 2024:

- Lån ydes som rente- og afdragsfrie lån, der nedskrives lineært over 20 år.
- Lån kan udgøre op til 100 % af de låneberettigede udgifter, mod et fast kontant indskud på 25.000 kr. fra låntager.
- Låntager skal selv finansiere eventuelle udgifter ud over de låneberettigede, og Naalakkersuisut kan betinge lånet af, at der stilles bankgaranti for denne del.

Lån kan ikke kombineres med anden offentlig støtte til opførelse eller erhvervelse af boliger, og der kan ikke ydes lån i bosteder, hvor der er ledige offentlige boliger eller tomme offentligt finansierede boliger, der opfylder kravene til anvisning, medmindre der foreligger særlige grunde, jf. forslagets undtagelsesbestemmelser. Herved sikres, at ordningen anvendes dér, hvor boligbehovet er reelt, og midlerne ikke bindes i tomme boliger.

Bopælspligt og udlejning

Bopælspligten videreføres uændret: ejer har pligt til at bebo medbyggerhuset og have folkeregisteradresse i huset, så længe der er gæld til det offentlige. Bopælspligten kan i særlige, tidsafgrænsede situationer opfyldes ved udlejning efter reglerne i inatsisartutloven, bl.a. ved uddannelse, sygdom eller midlertidig forflyttelse. Udlejning kan kun ske på offentligt regulerede vilkår og efter godkendelse fra Naalakkersuisut. Hensigten er at undgå tomme huse eller huse, som anvendes til fritidsformål, i områder med boligunderskud.

Rådighedsbegrænsninger, ejerskifte og misligholdelse

Forslaget viderefører, at medbyggerhuse under ordningen er underlagt rådighedsbegrænsninger: Retsforfølgning og pantsætning er som udgangspunkt udelukket, bortset fra visse prioriterede krav (f.eks. bygningsbrandforsikring) og lån, der finansierer egenfinansieringsdelen. Lån forfalder ved ejerskifte, men en ny ejer kan efter nærmere betingelser overtage lånet på uændrede vilkår.

Ved misligholdelse kan Naalakkersuisut enten begære medbyggerhuset solgt på tvangsauktion eller overtage huset. I sidstnævnte tilfælde opgøres det økonomiske mellemværende som husets markedsværdi minus restgælden til Naalakkersuisut; er saldo i låntagers favør, udbetales den, og er saldo i Selvstyrets favør, nedskrives restgælden til 0 kr. Herved undgår låntager varig gældsætning, og det offentlige sikres rådighed over en bolig, der kan anvendes boligpolitisk.

Typegodkendelse og tekniske krav

Der kan alene ydes lån til medbyggerhuse, der er projekteret og godkendt af Naalakkersuisut. Medbyggerhuset skal opfylde nærmere fastsatte krav til indretning, anvendelse og tekniske installationer, herunder en plan for planlagt periodisk vedligeholdelse for de første 20 år. I praksis vil det i første omgang være de eksisterende typehuse, herunder Illorput 2100 i relevante varianter, der anvendes, tilpasset lokale klimatiske og geotekniske forhold. Der lægges vægt på, at medbyggerhuse som udgangspunkt funderes på fast og sundt fjeld og ikke på løsjord, bl.a. som følge af klimaforandringerne betydning for jordbundsforholdene.

Ansøgning, sagsbehandling og udbetaling

Ansøgning om lån indgives til Naalakkersuisut, som foretager den samlede økonomiske og tekniske vurdering og indhenter nødvendige oplysninger om ansøgers økonomi, gæld til det offentlige og boligbehov. Lån kan ikke ydes til ansøgere med væsentlig ubetalt, forfalden gæld til det offentlige.

Lånet udbetales ikke kontant til låntager, men direkte til leverandøren af byggesættet og de håndværkere, der udfører arbejder omfattet af lånet, efter dokumentation for levering og

udførelse. Huset skal til enhver tid være forsikret mod brand- og bygningsskade, og forsikringsselskabet kan underrette Naalakkersuisut om præmierestance.

Overgangsbestemmelser

Forslaget ophæver den gældende medbyggerlov og fastsætter overgangsregler for bestående lån, lånetilsagn og igangværende projekter.

Lån og lånetilsagn meddelt i henhold til Inatsisartutlov nr. 28 af 3. december 2018 om lån til medbyggerhuse eller Inatsisartutlov nr. 27 af 21. maj 2024 om ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse overgår fra lovens ikrafttræden til Naalakkersuisut som långiver og administreres fremover efter nærværende inatsisartutlovs regler med de fornødne tilpasninger. Det indebærer blandt andet, at de hidtidige regler om annuitetslån, renter, afdrag og overførsel af betalte ydelser til kommunal pulje til planlagt periodisk vedligeholdelse og renovering ikke finder anvendelse fremadrettet.

Allerede foretagne betalinger til kommunalbestyrelsen efter de hidtil gældende regler tilbagebetales ikke, da betalingerne er foretaget efter de regler og vilkår, der var gældende på betalingstidspunktet.

Ældre lån ydet i medfør af Landstingsforordning nr. 11 af 19. november 2007 eller tidligere medbyggerlovgivning videreføres uændret. Herved sikres en kontrolleret og overskuelig overgang, hvor den nye ensartede selvstyreadministrerede ordning omfatter den nuværende medbyggerordning, mens ældre restordninger respekteres på deres oprindelige vilkår.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

3.1. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

Med hjemtagelsen af medbyggerordningen, som er besluttet og finansieret i Finansloven for 2026, er finansieringen af ordningen flyttet fra det kommunale bloktilskud til en særskilt selvstyrebevilling under ressortområdet Boliger, Infrastruktur og Yderdistrikter. Finansloven for 2026 reducerer den del af bloktilskuddet til kommunerne, som hidtil har dækket medbyggerområdet, og midlerne er omdisponeret til Selvstyret med henblik på etablering af 1 samlet, selvstyreadministreret ordning.

Historisk har bloktilskuddet til medbyggerområdet udgjort op mod 30 mio. kr. årligt, mens de samlede midler til boligfinansieringsordningerne har været højere. Evalueringen af kommunernes administration viser, at det faktiske udlån har ligget betydeligt under det niveau, der blev forudsat ved overdragelsen i 2017, og at en væsentlig del af bloktilskudsmidlerne er blevet anvendt til andre formål end udlån efter medbygger- og

boligfinansieringsordningerne. Hjemtagelsen forventes derfor at give en mere målrettet anvendelse af de midler, der allerede er afsat til området, og dermed sikre større fokus på reel opførelse og erhvervelse af boliger i bygder og yderdistrikter.

Forslaget indebærer ikke nye permanente økonomiske forpligtelser for landskassen udover den låneramme, der allerede er fastlagt i Finansloven for 2026. Forslaget gennemføres således inden for de eksisterende bevillingsmæssige rammer.

De administrative konsekvenser ved hjemtagelsen – herunder behovet for sagsbehandlingskapacitet – er ligeledes indarbejdet i Finansloven for 2026. Kommunerne vil som følge af hjemtagelsen få reduceret deres opgaveportefølje, mens Selvstyret overtager den fulde myndigheds- og administrationsfunktion.

Det forventes, at eventuelle engangsomkostninger til udvikling og tilpasning af IT-systemer, herunder et enkelt og robust lånesagsmodul, kan afholdes inden for den eksisterende bevillingsramme.

3.2. Administrative konsekvenser for det offentlige

Forslaget indebærer, at den samlede sagsbehandling på medbyggerområdet fremover varetages centralt af Naalakkersuisut, eventuelt med delegation til et boligadministrationsselskab. Hjemtagelsen medfører et øget ressourcebehov i Departementet for Boliger, Infrastruktur, Yderdistrikter og Beredskab, som i principnotatet om hjemtagelse er skønnet til 1-2 årsværk til administration, sagsbehandling og opfølgning på ordningen.

Det forventes, at den øgede administration på selvstyreniveau i vidt omfang modsvares af en reduceret administrativ belastning i kommunerne, som ikke længere skal forestå sagsbehandling, udbetaling og løbende opfølgning på medbyggerlån.

Hjemtagelsen vurderes at give mulighed for administrative forenklinger, bl.a. gennem:

- fælles retningslinjer og praksis på tværs af landet,
- standardiserede ansøgnings- og lånedokumenter,
- bedre dataunderstøttelse og opfølgning på tilbagebetalinger og boligbestand, samt
- samlet faglig opbygning og vidensdeling 1 sted.

Samlet vurderes forslaget at være administrativt håndterbart for Selvstyret inden for de skønnede yderligere ressourcer og at kunne gennemføres uden nettomæssige administrative merudgifter for det offentlige set under ét.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Forslaget forventes ikke at have negative økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

I det omfang forslaget medfører øget aktivitet på medbyggerområdet – f.eks. opførelse af flere medbyggerhuse i yderdistrikterne – kan der lokalt opstå en vis merbeskæftigelse for entreprenører, håndværkere og rådgivere. Effekten vil være afhængig af det konkrete aktivitetsniveau og prioriteringen i finanslovene.

Der indføres ikke nye administrative byrder eller reguleringskrav for virksomhederne.

5. Konsekvenser for miljø, natur og folkesundhed

Forslaget vurderes ikke at have direkte negative konsekvenser for miljø, natur eller folkesundhed.

Typegodkendelse og projektering af medbyggerhuse sker under hensyn til lokale klimatiske og geotekniske forhold, herunder anbefaling om fundering på fast og sundt fjeld, hvor det er muligt. Dette understøtter en bæredygtig og sikker bygningsmasse og kan bidrage til at reducere skader som følge af ændrede jordbundsforhold.

For de berørte husstande vil bedre fysiske boligforhold kunne have en positiv afledt effekt på sundhed og trivsel, navnlig i områder, hvor nuværende boliger er nedslidte eller saneringsmodne.

6. Menneskerettigheder og konsekvenser for borgerne

Det er vurderingen, at forslaget er uden konsekvenser for borgernes menneskerettigheder som tilsikret i Grundloven, den europæiske menneskerettighedskonvention eller gennem internationale konventioner.

Forslaget forventes samlet at forbedre borgernes muligheder for at boligforsyne sig selv i yderdistrikter og mindre byer og at styrke ligebehandlingen på tværs af landet.

Med hjemtagelsen fjernes forskellene mellem kommunerne i administration, prioritering og anvendelse af medbyggermidlerne, og adgang til ordningen bliver uafhængig af kommunalt tilhørsforhold. Dette skaber mere ensartede og forudsigelige rammer for borgere, der ønsker at opføre eller erhverve et medbyggerhus.

Ordningens økonomiske vilkår med 100 % finansiering af låneberettigede udgifter, fast indskud på 25.000 kr. samt rente- og afdragsfrihed med 20 års lineær nedskrivning vurderes fortsat at være attraktive for målgruppen. Samtidig sikrer krav om bopælspligt og

begrænsninger i adgang til andre offentlige støtteordninger, at ordningen målrettes reelle boligbehov.

Muligheden for at opføre et medbyggerhus i en anden by eller bygd end den nuværende bopæl kan styrke mobiliteten og give flere borgere mulighed for at flytte til områder med job- og uddannelsesmuligheder, uden at miste adgangen til ordningen.

Rådighedsbegrænsningerne og ordningen ved misligholdelse, hvor restgæld kan nedskrives til 0 kr. ved overdragelse af huset til det offentlige, beskytter låntager mod livslang gældsætning ved misligholdelse, samtidig med at de offentlige midler bindes i en bolig, der fortsat kan anvendes boligpolitisk.

7. Konsekvenser for udenrigsrelationer og regionalpolitik samt øvrige væsentlige konsekvenser

De bevillings- og kompetencemæssige forhold vedrørende hjemtagelsen er allerede afklaret og gennemført i finanslovsprocessen for 2026. Der er derfor ikke øvrige eller udestående aftaler med kommunerne og øvrige regionalpolitiske konsekvenser, som skal håndteres i forbindelse med dette forslag.

Det er vurderingen, at lovforslaget er uden konsekvenser for Grønlands udenrigsrelationer og internationale forpligtelser. Det er vurderingen, at forslaget ikke øvrigt i sig selv har væsentlige konsekvenser.

8. Høring af myndigheder og organisationer mv.

Forslaget har været i høring i perioden xx. xxx 2026 til xx. xxx 2026.

Der henvises i øvrigt til høringsnotatet i bilag 1.

Bemærkninger til forslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til stk. 1

Bestemmelsen angiver inatsisartutlovens anvendelsesområde. Loven omfatter lån til opførelse og erhvervelse af medbyggerhuse, som i denne inatsisartutlov forstås som typegodkendte medbyggerhuse opført på grundlag af byggesæt udarbejdet og godkendt af Naalakkersuisut. Medbyggerhuse er boliger, der opføres helt eller delvist ved egen indsats fra låntager i kombination med faglig instruktør- og håndværkerbistand, og som er bestemt til helårsbeboelse.

Til stk. 2

Stk. 2 fastlægger den geografiske afgrænsning for ordningen. Lån kan ydes i alle bygder og byer, bortset fra Ilulissat, Aasiaat, Sisimiut, Nuuk, Maniitsoq og Qaqortoq.

Afgrænsningen afspejler inatsisartutlovens formål om at målrette ordningen til de dele af landet, hvor boligmarkedet er svagt eller ikke-fungerende, og hvor der ikke findes adgang til privat finansiering. I de 6 undtagne byer vurderes boligmarkedet og kreditadgangen at være tilstrækkeligt udviklet til, at der ikke er behov for offentlig finansiering gennem denne ordning.

Bestemmelsen sikrer dermed, at midlerne prioriteres til yderdistrikterne og mindre bosteder, hvor ordningen er mest nødvendig.

Det foreslås, at Maniitsoq fremover omfattes af de byer, hvor der ikke kan ydes lån til opførelse eller erhvervelse af medbyggerhuse. Maniitsoq adskiller sig i dag markant fra andre mindre vestkystbyer ved at have et boligmarked med varigt overudbud af boliger, hvilket blandt andet har medført beslutning om nedrivning af boligblokke. Den eksisterende boligmasse vurderes dermed at være tilstrækkelig til at dække det aktuelle boligbehov.

Samtidig viser udviklingen, at der i Maniitsoq er reelle muligheder for privat boligfinansiering, herunder adgang til realkreditlån. Eksempler på opførte, men usolgte andelsboliger understreger, at efterspørgslen efter nye privatfinansierede boliger er begrænset.

Maniitsoq vurderes derfor ikke længere at opfylde de kriterier, som ligger til grund for medbyggerordningen, der er målrettet områder uden et velfungerende kreditmarked og uden tilstrækkelig boligkapacitet. Det er således ikke formålstjenligt at anvende offentlige anlægsmidler til at etablere nye boliger i en by, hvor der i forvejen er et betydeligt overskud af boliger.

Til stk. 3

Det foreslås, at lån til medbyggerhus tillige kan ydes i områder udlagt til landbrugsformål, når medbyggerhuset tjener til beboelse for indehaveren af tilladelse til at drive landbrug eller den, der forestår selve driften.

Det beror på gældende kommuneplan, om et landområde er udlagt til landbrugsformål. Det beror på gældende lovgivning om landbrug (Landstingslov nr. 5 af 2. maj 1996 om landbrug med senere ændringer), hvem der er indehaver af en tilladelse til at drive landbrug. Er tilladelsen til at drive landbrug meddelt et selskab, beror det på gældende lovgivning om landbrug, hvem af selskabsdeltagerne, der kan forestå selve driften.

Til § 2

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at lån efter denne Inatsisartutlov ydes af Naalakkersuisut. Bestemmelsen gennemfører hjemtagelsen af medbyggerordningen og erstatter den tidligere ordning, hvor kommunalbestyrelserne havde kompetencen. Formålet er at sikre en ensartet, gennemskuelig og effektiv administration på landsplan, herunder en ensartet behandling af ansøgninger uafhængigt af kommunal tilknytning.

Til stk. 2

Bestemmelsen fastsætter, at der alene kan ydes lån til myndige fysiske personer. Kravet indebærer, at personer under 18 år samt umyndiggjorte personer ikke kan ansøge om lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus. Endvidere udelukkes juridiske personer, herunder selskaber, foreninger og andre organisationsformer, fra at opnå lån efter denne inatsisartutlov. Ordningen er målrettet private boligejere og ikke erhvervsmæssige formål.

Til § 3

Til stk. 1

Bestemmelsen udgør en undtagelse til hovedreglen i § 2, stk. 2. Efter bestemmelsen kan der meddeles lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus i en by eller bygd, hvor ansøger endnu ikke er folkeregisteret. Formålet er at styrke borgernes mobilitet og gøre det muligt at etablere en bolig i et nyt bosted forud for en planlagt flytning, tiltrædelse af beskæftigelse, påbegyndelse af uddannelse eller lignende.

Til stk. 2

Det er en betingelse for lån efter stk. 1, at ansøger dokumenterer tilknytning til den pågældende by eller bygd, herunder f.eks. tilbud om arbejde, uddannelse eller tilsvarende. Det er endvidere en betingelse, at låntager senest 12 måneder efter ibrugtagning eller erhvervelse

af medbyggerhuset opfylder bestemmelserne om bopælspligt i § 16. Bestemmelsen skal sikre, at ordningen anvendes til reel bosætning og ikke til opførelse eller erhvervelse uden faktisk tilknytning til lokaliteten. Naalakkersuisut kan, hvor særlige forhold foreligger, meddele fristforlængelse.

Til § 4

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at der ikke kan ydes lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus, hvis ansøger samtidig modtager anden offentlig støtte til opførelse eller erhvervelse af boliger efter anden boliglovgivning. Formålet er at undgå dobbeltfinansiering og sikre, at midlerne under medbyggerordningen målrettes de borgere og lokaliteter, hvor ordningen er den relevante finansieringsform.

Bestemmelsen er i overensstemmelse med ordningens karakter som et offentligt finansieret og meget favorabelt lån, og den skal sikre, at der ikke sker utilsigtet overlap mellem medbyggerordningen og øvrige boligfinansieringsordninger.

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

Bestemmelsen fastslår, at der ikke kan ydes lån til opførelse af nye medbyggerhuse i bosteder, hvor der er ledige offentlige udlejningsboliger eller ubeboede medbygger- eller selvbyggerhuse, som opfylder kravene til udlejning. Bestemmelsen skal sikre, at offentlige midler ikke anvendes til nybyggeri i lokaliteter, hvor der allerede findes disponible boliger.

Afgrænsningen understøtter inatsisartutlovens formål om at anvende midlerne dér, hvor der er et dokumenteret boligbehov. Der kan således ikke etableres nye medbyggerhuse i bosteder, hvor der allerede er et overskud af egnede boliger.

Bestemmelsen har samtidig til formål at modvirke tomme boliger og sikre, at de eksisterende boliger i et bosted anvendes, før der investeres i nye.

Til § 5

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

Ved valg af medbyggerhus skal medbyggeren såvel som Naalakkersuisut være opmærksom på de særlige konstruktionskrav, der gælder for opførelse af boliger det pågældende sted, som f.eks. 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

Bestemmelsen fastlægger, at lån kun kan ydes til nye medbyggerhuse, hvor der ikke før udstedelsen af lånetilsagn er indgået bindende entreprisekontrakter eller igangsat byggearbejder. Formålet er at sikre, at Naalakkersuisut alene finansierer projekter, som endnu ikke er påbegyndt, således at offentlige midler ikke anvendes til at finansiere allerede igangsat byggeri, jf. dog § 7, stk. 2.

Bestemmelsen understøtter en korrekt og kontrolleret låneadministration og sikrer, at lånetilsagnet indgår som en del af den samlede planlægning for byggeriet, herunder valg af typehus, økonomisk overslag, egenfinansiering og dokumentationskrav.

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

Henvisningen til § 7, stk. 2, betyder, at der i særlige tilfælde kan ydes lån til erhvervelse eller overtagelse af et ikke færdigopført medbyggerhus, selv om der er igangsat byggearbejder. Denne bestemmelse retter sig mod situationer, hvor et eksisterende medbyggerprojekt må overtages af en ny låntager og færdiggøres inden for ordningen.

Til § 7

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at Naalakkersuisut kan yde lån til opførelse af et nyt medbyggerhus. Bestemmelsen er den grundlæggende hjemmel til at yde finansiering til nyopførelse.

Naalakkersuisut kan endvidere yde lån erhvervelse og overtagelse af et ikke færdigopført medbyggerhus. Det giver mulighed for, at et medbyggerprojekt, der er gået i stå, kan overdrages til en ny låntager og færdiggøres med offentlig finansiering. Naalakkersuisut kan da meddele lånetilsagn til en ny medbygger, der kan færdigopføre medbyggerhuset.

Til stk. 2

Bestemmelsen fastslår, at der alene kan ydes lån til opførelse eller erhvervelse af et medbyggerhus, der er projekteret og godkendt af Naalakkersuisut efter reglerne i § 36. Kravet om typegodkendelse skal sikre, at medbyggerhuse opføres efter en standardiseret og teknisk forsvarlig model, som er egnet til forholdene i bygder og mindre byer, og som understøtter en ensartet og forudsigelig administration af ordningen.

Lån er betinget af, at låntager benytter den medbyggerassistance, der fremgår af typegodkendelsen. Kravet om medbyggerassistance har til formål at sikre, at byggeriet udføres håndværksmæssigt forsvarligt, og at låntager får den nødvendige instruktion og støtte i byggeprocessen. Dette er især vigtigt, da ordningen forudsætter, at låntager selv deltager aktivt i opførelsen af huset.

Bestemmelsen er en videreførelse af den hidtidige konstruktion, hvor medbyggerhuse kun kan opføres som standardiserede typehuse, men den placeres nu systematisk i § 7 sammen med de materielle betingelser for lån. Samtidig tydeliggøres, at typegodkendelsen er en integreret del af lånebetingelserne, og at lånet ikke kan meddeles uden dokumentation for, at kravene i typegodkendelsen kan og vil blive overholdt.

Til stk. 3

Bestemmelsen bemyndiger Naalakkersuisut til at fastsætte nærmere regler om ansøgningsprocedurer, frister og anvendelse af standardiserede ansøgningsblanketter. Formålet er at sikre en administrativt smidig og ensartet behandling af ansøgninger om lån til medbyggerhuse på tværs af landet.

Hjemlen giver mulighed for at fastlægge detaljerede krav til ansøgningens indhold, dokumentation, tidsfrister for indsendelse, samt anvendelse af digitale eller fysiske standardformularer. Bestemmelsen skal sikre, at nødvendige oplysninger foreligger ved sagens begyndelse og dermed reducere sagsbehandlingstiden og antallet af mangelfulde ansøgninger.

Bemyndigelsen omfatter også fastsættelse af procedureregler for ansøgningsrunder, herunder eventuelle prioriteringskriterier og proceduremæssig friststyring, så længe sådanne regler holder sig inden for rammerne af lovens materielle krav i §§ 28-33.

Bestemmelsen er en naturlig pendant til den administrative proces i kapitel 4 og understøtter ordningens professionalisering og digitalisering. Den giver Naalakkersuisut den fornødne fleksibilitet til løbende at tilpasse ansøgningsproceduren til erfaringer fra praksis og til udviklingen i bolig- og byggesagsbehandlingen.

Til § 8

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at Naalakkersuisut kan yde lån til dokumenterede udgifter til erhvervelse af et nyt medbyggersæt med sædvanlig indretning og installationer leveret på stedet. Medbyggersættet udgør den centrale leverance i medbyggerordningen og omfatter de materialer og komponenter, der kræves for at opføre det typegodkendte medbyggerhus.

Udgifterne skal være dokumenterede, hvilket indebærer, at de skal kunne godtgøres ved faktura, ordrebekræftelse eller anden tilsvarende skriftlig dokumentation. Bestemmelsen sikrer, at lånemidlerne alene anvendes til finansiering af nødvendige og standardiserede materialeudgifter, der indgår i det projekterede medbyggerhus.

Begrebet ”sædvanlig indretning og installationer” henviser til de funktions- og installationskrav, der fremgår af typegodkendelsen efter § 36. Dette omfatter blandt andet køkken- og badeværelsesindretning, bygningsdele, isolering, tekniske installationer samt de materialer, der er nødvendige for at opfylde gældende krav til beboelsesbyggeri.

Naalakkersuisut indhenter tilbud fra leverandører, således at der kan oplyses faste priser på medbyggersæt. I forbindelse med typehusgodkendelsen tilrettelægges udformningen, så der kan gives mulighed for at fravælge installationer til helårsvand- og kloakering, hvor disse ikke er relevante eller teknisk mulige. De låneberettigede udgifter omfatter køb og levering af et samlet medbyggersæt, herunder udgifter til fragt, håndtering og forsikring.

Et medbyggersæt omfatter sædvanlig varmforsyning i form af oliefyr. I forbindelse med typehusgodkendelsen kan Naalakkersuisut godkende alternative eller supplerende energikilder, fx varmepumper, solceller eller andre tekniske løsninger, der kan demonstreres som driftssikre under grønlandske forhold.

Medbyggersættet skal leveres på stedet, hvilket er afgørende for at sikre en korrekt og fuldstændig leverance og for at understøtte opførelsen i overensstemmelse med typegodkendelsen, jf. § 36.

Der henvises i øvrigt til § 36 om typegodkendelse af medbyggerhuse.

Til stk. 2

Bestemmelsen omfatter lån til dokumenterede udgifter ved erhvervelse af et eksisterende, men ikke færdigopført medbyggerhus. Ordningen giver mulighed for at færdiggøre et påbegyndt byggeri, hvor opførelsen af forskellige årsager ikke er afsluttet af den oprindelige medbygger. Herved undgås, at halvfærdige huse forfalder, samtidig med at allerede afholdte offentlige investeringer i materialesæt og byggedele udnyttes.

Lån kan meddeles til erhvervelse af det ufærdige medbyggerhus samt supplerende materialer, der er nødvendige for, at huset kan færdiggøres i overensstemmelse med typegodkendelsen efter § 36 og de tekniske krav til beboelsesbyggeri. De supplerende materialer skal leveres på stedet, og udgifterne skal dokumenteres ved faktura, ordrebekræftelse eller tilsvarende skriftlig dokumentation.

Det er Naalakkersuisut, der fastsætter prisen for overtagelsen af det eksisterende, ikke færdigopførte medbyggerhus. Værdifastsættelsen beror på en sædvanlig stadeopgørelse, hvor det vurderes, hvilke bygningsdele der er opført, og hvilke materialer og ydelser der mangler for at færdiggøre huset på et teknisk og byggeteknisk forsvarligt niveau.

Ubrugte byggematerialer, der henligger på pladsen, bør alene indgå i byggeriet, når der er sikkerhed for, at materialerne er egnede til formålet, herunder at de ikke er angrebet af råd, fugtskader eller skimmelsvamp. Sådanne materialer kan efter omstændighederne kasseres, og der kan lånes til nødvendige erstatningsmaterialer.

De låneberettigede udgifter omfatter både erhvervelse af det ufærdige medbyggerhus og udgifter til indkøb, levering, fragt, håndtering og forsikring af supplerende materialer, således at huset kan færdiggøres og opnå ibrugtagningstilladelse.

I almindelighed bør prisen på overtagelse af det ufærdige medbyggerhus fastsættes således, at de samlede låneberettigede udgifter i videst muligt omfang, modsvarer udgifterne ved opførelse af et tilsvarende nyt medbyggerhus. Dette bidrager til en ensartet og gennemskuelig administrativ praksis.

Til stk. 3

Bestemmelsen præciserer, hvilke øvrige udgifter der kan finansieres med lån efter § 7 udover materialesættet eller et ikke færdigopført medbyggerhus. Lånet kan dække alle nødvendige udgifter til byggemodning, projektering samt bygnings- og installationsarbejder, der er påkrævet for at opføre eller færdiggøre medbyggerhuset i overensstemmelse med typegodkendelsen efter § 36 og den gældende bygge- og planlovgivning.

Opførelse af et medbyggerhus forudsætter instruktørbistand og bistand fra faglærte håndværkere. Som led i behandlingen af ansøgningen indhenter Naalakkersuisut derfor tilbud på projektering og udførelse af fundament, råhus, el- og VVS-installationer, tilslutning til offentlige forsyningsinstallationer samt instruktørassistance. Naalakkersuisut indhenter endvidere oplysninger om udgifter til byggemodning fra kommunen samt oplysninger om tilslutningsafgifter til el, vand og varme fra kommunen og Nukissiorfiit. Disse udgifter er låneberettigede, når de er nødvendige for byggeriets færdiggørelse.

Lånet kan f.eks. omfatte følgende dokumenterede udgifter:

- Oplysning om udgifter til byggemodning (fra kommunen)
- Tilbud til projektering og 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).
- Tilbud på tilslutning til el, vand og kloak
- Oplysning om tilslutningsafgifter til el, vand og varme (fra kommunen og Nukissiorfiit)

Hvad et tilbud skal indeholde, afhænger af, hvilke arbejder medbyggeren selv kan udføre. En medbygger kan i princippet udføre alle arbejder, som ikke kræver autorisation. Arbejder, der kræver autoriserede installatører, såsom visse el- eller VVS-opgaver, skal udføres af faglærte håndværkere. Såfremt typegodkendelsen fastsætter krav om medbyggerassistance, skal dette indgå i tilbudsgrundlaget. Tilbuddene skal være udspecificerede, så der er fuldstændig klarhed over, hvilke arbejder der indgår i aftalen med de faglærte håndværkere.

Dokumentationskravet indebærer, at de låneberettigede udgifter skal kunne godtgøres ved faktura, skriftligt tilbud eller tilsvarende dokumentation. Udgifterne skal være nødvendige, rimelige og direkte knyttet til opførelse eller færdiggørelse af det godkendte medbyggerhus.

De låneberettigede udgifter omfatter ikke udgifter udover standardmaterialeleverancer på det typegodkendte medbyggerhus, medmindre sådanne udgifter er nødvendige for at opfylde krav fastsat i typegodkendelsen eller i offentligretlige forskrifter.

Bestemmelsen skal sikre, at låneordningen dækker de teknisk nødvendige og lovpligtige udgifter ved opførelsen af medbyggerhuse, samtidig med at der opretholdes ensartethed, gennemsigtighed og faglig kvalitet i den administrative praksis.

Til stk. 4

Bestemmelsen giver Naalakkersuisut hjemmel til at fastsætte nærmere regler om indhentelse af supplerende oplysninger, frister og bistand til ansøgere i forbindelse med ansøgning om lån

til medbyggerhuse. Formålet er at sikre en ensartet, effektiv og gennemskuelig sagsbehandling.

Hjemlen omfatter blandt andet regler om, hvilke tekniske og økonomiske oplysninger ansøger skal fremlægge, dokumentationskrav, procedurer for indhentelse af tilbud samt frister for indsendelse af oplysninger i løbet af sagsforløbet. Bestemmelsen giver endvidere mulighed for at fastsætte retningslinjer for den bistand, Naalakkersuisut kan yde ansøgere i forbindelse med udarbejdelse af ansøgningen, herunder vejledning om de krav, der følger af typegodkendelsen og af bygge- og planlovgivningen.

Regelhjemlen understøtter, at administrationen af ordningen kan tilpasses ændrede forhold, herunder udvikling i byggemetoder, tekniske standarder og IT-understøttelse, uden at der kræves lovændring.

Til § 9

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at lån ydet af Naalakkersuisut efter § 7 er rente- og afdragsfrie. Ordningen fungerer således som et offentligt finansieret boligtilskud, der nedskrives over tid i stedet for at blive tilbagebetalt gennem løbende ydelser fra låntager. Konstruktionen er et centralt element i medbyggerordningen og har til formål at sikre, at borgere i bygder og mindre byer, hvor kommerciel kreditgivning er begrænset får mulighed for at opføre eller erhverve en bolig.

Til stk. 2

Lånets løbetid er fastsat til 20 år, og lånet nedskrives lineært over løbetiden med lige store årlige andele. Nedskrivningsmodellen sikrer en enkel og administrativt overskuelig håndtering, hvor restgælden reduceres automatisk hvert år i et fast tempo.

Den lineære nedskrivning over 20 år erstatter den tidligere model med 33 års nedskrivning. Forkortelsen af perioden vurderes at reducere den administrative belastning og fremme en hurtigere overgang fra offentlig til privat fuldt ejerskab. Efter 20 år vil lånet være fuldt afskrevet, hvorefter bopælspligten ophører, jf. § 16, stk. 3.

Ordningen indebærer, at låntager – såfremt vilkårene overholdes – ikke skal tilbagebetale lånet kontant, men alene sikre korrekt anvendelse, vedligeholdelse og drift af boligen i nedskrivningsperioden.

Til § 10

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at lån ydet af Naalakkersuisut kan udgøre op til 100 % af de samlede dokumenterede udgifter efter §§ 7 og 8, fratrukket ansøgerens eget indskud. Bestemmelsen indebærer, at lånet kan dække alle nødvendige og låneberettigede udgifter til materialesæt, byggematerialer, byggemodning, projektering, installationer, instruktørassistance og øvrige udgifter, som følger af typegodkendelsen og byggeprocessen.

Det er en forudsætning, at udgifterne kan dokumenteres, og at de ligger inden for de rammer, der fastsættes af Naalakkersuisut i lånetilsagnet. Modellen understøtter, at ansøger ikke behøver at optage supplerende privat finansiering til den del af opførelsesudgifterne, der er låneberettiget.

Til stk. 2

Ansøger skal indbetale et kontant eget indskud på 25.000 kr. til Naalakkersuisut som betingelse for at kunne opnå lånetilsagn. Indskuddet indbetales samtidig med ansøgerens accept af lånetilsagnet.

Eget indskud tjener flere formål:

- at sikre, at ansøger har en reel økonomisk involvering i projektet,
- at mindske risikoen for opstart af projekter uden tilstrækkelig forankring, og
- at understøtte en hensigtsmæssig prioritering af de offentlige midler.

Beløbet er fastsat som et standardiseret og relativt lavt kontantindskud, der ikke afhænger af husstandsindkomst eller byggeomkostninger. Modellen er valgt for at skabe enkel administration og sikre forudsigelighed for ansøgerne.

Eget indskud indgår ikke i beregningen af de låneberettigede udgifter, men betragtes som ansøgerens kontante medfinansiering af projektet.

Til § 11

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at lån kun kan ydes, når ansøger selv finansierer den del af de samlede låneberettigede udgifter, der ikke dækkes af lånet fra Naalakkersuisut. Ansøger skal fremlægge dokumentation for denne egenfinansiering som led i sagsbehandlingen.

Der består ikke noget retskrav på, at Naalakkersuisut yder lån til 100 pct. af de låneberettigede udgifter. Selvom § 10 angiver, at lånet kan udgøre op til 100 pct. af udgifterne, kan Naalakkersuisut fastlægge en administrativ praksis, hvor der ydes lån med en lavere procentsats, eksempelvis 90 pct., afhængigt af de bevillingsmæssige rammer og hensynet til en ansvarlig finansiell administration.

Den resterende del af de låneberettigede udgifter skal ansøger selv finansiere. Dokumentation herfor kan bestå i en erklæring fra ansøgers bank om, at ansøger har adgang til de nødvendige midler, eller anden form for verificerbar dokumentation. Formålet er at sikre, at projektet kan gennemføres fuldt ud, og at offentlig finansiering alene indgår i projekter, der er realistisk og økonomisk bæredygtigt planlagt.

Naalakkersuisut kan ikke iværksætte bestilling af materialesæt, indgå aftaler med leverandører eller igangsætte øvrige aktiviteter, før ansøger har accepteret lånetilsagnet og dokumenteret fuld finansiering af de udgifter, der ikke dækkes af offentligt lån. Dette skal sikre, at der ikke skabes halvfærdige eller ufærdige byggerier, hvor finansieringsgrundlaget ikke er på plads.

Til stk. 2

Naalakkersuisut kan stille krav om bankgaranti for den egenfinansiering, som ansøger skal afholde. Hjemlen giver mulighed for at sikre betalingsevnen, særligt i projekter hvor risikoen vurderes forhøjet, eller hvor ansøgers økonomiske forhold tilsiger behov for øget sikkerhed.

En bankgaranti kan benyttes ved:

- begrænset dokumenteret betalingsevne,
- projekter med høj geografisk eller teknisk risiko,
- situationer, hvor der er tvivl om rettidig betaling af egenfinansieringen.

Bestemmelsen styrker ordningens økonomiske robusthed og medvirker til, at finansieringen af medbyggerhuset er solid og fuldt tilvejebragt, før der indgås aftaler eller påbegyndes byggeri.

Til § 12

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at låntager kan optage yderligere lån til finansiering af den del af de låneberettigede udgifter, som ikke dækkes af lån fra Naalakkersuisut. Disse lån kan sikres ved pant i medbyggerhuset. Bestemmelsen understøtter, at ansøger kan tilvejebringe den nødvendige egenfinansiering gennem almindelige finansieringskilder, herunder banklån, mod pant.

Det forudsættes, at pantsætning kun kan ske i det omfang, det ikke er i strid med de øvrige rådighedsbegrænsninger i inatsisartutloven. Pantsætning forudsætter desuden, at den pågældende panthaver respekterer Naalakkersuisut som långiver i henhold til stk. 3 og stk. 4.

Til stk. 2

Bestemmelsen fastslår, at lån ydet af Naalakkersuisut sikres ved pant i medbyggerhuset. Pantet etableres ved udstedelse af pantebrev, der tinglyses i Retten i Grønland. Pantet sikrer, at det offentlige har en reel sikkerhed i den ejendom, der er finansieret med offentlige midler.

Bestemmelsen har samtidig betydning for §§ 15, 19 og 24 om rådighedsbegrænsninger, ejendomsret og muligheder for overtagelse ved misligholdelse. I øvrigt gælder lov for Grønland om pant og almindelig panteretlige regler.

Til stk. 3

Bestemmelsen fastlægger, at lån ydet af Naalakkersuisut respekterer panterettigheder for de lån, der ydes til finansiering af ansøgers egenfinansiering. Dette indebærer, at private panthavere kan opnå førsteprioritet for den del af finansieringen, som de bidrager til.

Formålet er at sikre, at ansøgers bank eller anden finansieringskilde har tilstrækkelig sikkerhedsstillelse til at medvirke til finansieringen af medbyggerhuset. Bestemmelsen skal styrke låntagers mulighed for at opnå ekstern kredit og dermed gøre det lettere for borgere at gennemføre byggeriet.

Til stk. 4

Bestemmelsen fastlægger, at lån ydet af Naalakkersuisut har oprykkende panteret. Oprykningsretten indebærer, at når private lån nedbringes eller bortfalder, rykker Naalakkersuisut automatisk op i panterækkefølgen uden yderligere tinglysning eller aftale.

Formålet med oprykningsretten er at sikre, at det offentlige løbende har en stærk pantesikkerhed i ejendommen, når private panter ikke længere består. Bestemmelsen bidrager til en betryggende håndtering af offentlige midler og til en klar panteretlig struktur, der er enkel at administrere.

Til § 13

Bestemmelsen fastslår, at Naalakkersuisut ikke kan yde lån til personer, der ikke har været erhvervsaktive i de seneste 5 slutlignede skatteår. Formålet er at sikre, at låntagere har en stabil og dokumentérbar tilknytning til arbejdsmarkedet og dermed en vis økonomisk bæreevne til at varetage de faste udgifter ved at være husejer, herunder forsikring, løbende vedligeholdelse og andre driftsudgifter.

Ved vurderingen af, om ansøger har været erhvervsaktiv, lægges der vægt på registreret arbejdsindkomst, skatteindbetalinger eller anden dokumenterbar indkomst ved lønarbejde eller selvstændig virksomhed.

Ansøger anses for erhvervsaktiv i de seneste 5 år, når vedkommende enten har været uafbrudt erhvervsaktiv i hele perioden, eller når ansøger har været erhvervsaktiv i 1 eller flere perioder inden for de seneste 5 slutlignede år. Ordningen er således fleksibel i den situation, hvor en ansøger har haft kortere perioder med lav indkomst som følge af eksempelvis arbejdsløshed, sygdom eller kortvarig opkvalificering. Formålet er at undgå, at sådanne perioder medfører et uforholdsmæssigt stort udslag, der uberettiget fører til afslag.

Bestemmelsen afspejler hensynet til, at lån til medbyggerhuse indebærer et betydeligt offentligt finansieret tilskud, og at offentlig støtte derfor målrettes ansøgere med realistisk mulighed for at gennemføre og fastholde ejerskab.

Til stk. 2

Stk. 2 giver mulighed for at yde lån til studerende, som nyligt har færdiggjort deres uddannelse, og som på grund af studieaktivitet ikke har været erhvervsaktive i de seneste 5 slutlignede skatteår. Undtagelsen sikrer, at personer med ny erhvervede kompetencer ikke afskæres fra at etablere sig i bygder og mindre byer.

Muligheden kan anvendes, når det kan dokumenteres, at ansøger har fuldført en uddannelse, og at manglende erhvervsaktivitet skyldes studieforløbet og afslutningen af dette.

Bestemmelsen understøtter Naalakkersuisuts målsætning om at tiltrække og fastholde kvalificeret arbejdskraft i yderdistrikterne og styrker bosætning og lokal udvikling.

Der lægges afgørende vægt på, at den manglende erhvervsaktivitet på ansøgningstidspunktet er en direkte følge af studieforløbet og afslutningen heraf. Det beror på en konkret vurdering, hvor lang en periode uden erhvervsaktivitet, der kan bortses fra. Der kan som udgangspunkt bortses fra en vis periode uden erhvervsaktivitet i umiddelbar forlængelse af afslutning af studieforløbet, typisk 2-3 måneder. Perioden uden erhvervsaktivitet kan efter konkret vurdering være længere, hvis låneansøger i tiden efter afslutning af studieforløbet har gennemført aktiv jobsøgning eller andre relevante forhold, der understøtter, at den manglende erhvervsaktivitet fortsat har sammenhæng med overgangen fra uddannelse til beskæftigelse.

Til § 14

Bestemmelsen fastslår, at der ikke kan ydes lån til personer, der allerede ejer en ejendom eller en andel i en ejendom bestemt til beboelse, når ejendommen er finansieret helt eller delvist med et offentligt lån, der endnu ikke er indfriet.

Formålet er at sikre, at lån til medbyggerhuse målrettes borgere med et reelt og aktuelt boligbehov på den pågældende lokalitet, og at ordningen ikke bruges til opbygning af flere boliger med offentlig finansiering til samme person.

Bestemmelsen bygger på det princip, at offentligt finansieret boligforsyning skal anvendes til at afhjælpe et boligbehov, ikke til at understøtte opbygning af boliginvesteringer eller sekundære boliger. Kravet medvirker til at sikre en retfærdig fordeling af midlerne, så de i højere grad tilfalder førstegangsetablerede husstande eller personer uden adgang til anden offentlig boligstøtte.

Ejendomme omfattet af bestemmelsen er både helårsboliger, fritliggende boliger og andelsboliger, i det omfang de er finansieret helt eller delvist med offentligt lån fra enten Grønlands Selvstyre eller en kommunalbestyrelse, og hvor gælden endnu ikke er afviklet. Det er uden betydning, om støtten er ydet efter denne eller tidligere boligfinansieringsordninger.

Bestemmelsen omfatter både individuel ejendomsret og ejerandele. Den gælder således også ved medejerskab, uanset størrelsen af ejerandelen, når ejendommen er finansieret med offentligt lån.

Til § 15

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at lånetilsagnet bortfalder uden yderligere varsel, når medbyggerhuset ikke er færdigopført og ibrugtaget inden 2 år fra datoen for udstedelse af tilsagnsskrivelsen. Formålet er at sikre fremdrift i byggeprojekterne og at forhindre situationer, hvor offentlige midler bindes i materialer eller halvfærdige konstruktioner uden udsigt til færdiggørelse.

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. gældende Inatsisartutlov 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

Bestemmelsen giver Naalakkersuisut adgang til at dispensere fra 2-årsfristen i særlige tilfælde. Dispensation kan gives, når der foreligger forhold, der ligger uden for låntagers kontrol, og som har medført væsentlige forsinkelser i byggeriet.

Relevante situationer kan eksempelvis omfatte:

- dokumenterede leverance- og transportproblemer,
- vanskelige vejr- og byggeforhold,
- uforudsete tekniske problemer ved byggegrunden,

- sygdom eller andre tungtvejende sociale forhold,
- force majeure-lignende hændelser.

Dispensationsadgangen skal administreres restriktivt, idet udgangspunktet er, at byggeriet skal kunne gennemføres inden for 2-årsfristen. Formålet er at skabe forudsigelighed og sikre, at dispensation kun gives, hvor det er sagligt og nødvendigt.

Til stk. 3

Indtil låntager har udstedt et endeligt pantebrev til Naalakkersuisut og dette er registreret uden anmærkninger i Retten i Grønland, har Naalakkersuisut ejendomsretten til alle materialer, der er udleveret, samt til det medbyggerhus, der er under opførelse. Ejendomsretten omfatter også værdier tilført gennem låntagers eget arbejde eller selvfinansierede investeringer.

Bestemmelsen skal sikre, at det offentlige har fuld rådighed og sikkerhed for de værdier, der er finansieret gennem lånet, indtil den formelle pantestiftelse er afsluttet. Ejendomsretten tjener som midlertidig sikkerhedsstillelse, der særligt beskytter det offentlige i situationer, hvor byggeriet afbrydes, eller låntager ikke opfylder sine forpligtelser.

Bestemmelsen udgør et centralt værn mod tab af offentlige midler og sikrer, at materialer og konstruktioner ved bortfald af tilsagn straks kan administreres af Naalakkersuisut, herunder eventuelt anvendes til et nyt projekt eller afhændes efter gældende regler.

Til stk. 4

Stk. 4 regulerer situationer, hvor ejendomsretten til medbyggerhuset ikke kan overgå til låntager, herunder hvor projektet må opgives eller ikke kan færdiggøres. I sådanne tilfælde skal Naalakkersuisut godtgøre låntagers eget indskud på 25.000 kr. samt låntagers dokumenterede afholdte udgifter, som ikke er finansieret af lån efter § 7, jf. § 8.

Da lån efter §§ 7 og 8 kan dække op til 100 % af de låneberettigede udgifter, vil låntagers egenfinansiering i normale tilfælde alene bestå af det kontante indskud på 25.000 kr. Bestemmelsen giver dermed låntager et rimeligt økonomisk værn i de situationer, hvor projektet ikke kan gennemføres, samtidig med at Naalakkersuisut overtager materialer og eventuelle konstruktioner, som er finansieret af det offentlige.

Der ydes ikke kompensation for værdien af eget arbejde udført på medbyggerhuset. Godtgørelsen omfatter alene faktiske udgifter, som ligger uden for den låneberettigede finansiering, og som låntager kan dokumentere at have afholdt.

Til § 16

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår den grundlæggende bopælspligt for ejere af medbyggerhuse, hvori der er lån i medfør af denne inatsisartutlov. Bopælspligten indebærer, at ejeren eller en person fra ejerens husstand skal bebo medbyggerhuset reelt og fysisk. Det er således ikke tilstrækkeligt alene at have registreret folkeregisteradresse i huset, hvis boligen ikke faktisk anvendes som beboelse.

Formålet med bopælspligten er at sikre, at de offentlige midler, der ydes i form af rente- og afdragsfrie lån, anvendes til at dække et reelt boligbehov på den pågældende lokalitet, og at medbyggerhuset ikke står tomt eller anvendes til formål, der ikke er i overensstemmelse med ordningens sociale sigte. Bopælspligten understøtter en stabil bosætning og bidrager til lokal udvikling i bygder og mindre byer. Opfyldes bopælspligten ikke, forfalder Naalakkersuisuts lån til betaling, jf. § 23, stk. 1, nr. 5.

Til stk. 2

Bestemmelsen fastslår, hvornår bopælspligten anses for opfyldt. Bopælspligten kan opfyldes af enten låntager eller et medlem af låntagerens husstand. Til husstanden henregnes ægtefælle, samlever, hjemmeboende børn samt andre personer, der har fælles husstand med låntager, uanset om der foreligger et samlivslignende forhold.

Kravet om mindst 180 dages faktisk ophold i boligen inden for et kalenderår sikrer, at der består en reel og vedvarende tilknytning til medbyggerhuset. Kravet opgøres for hvert enkelt husstandsmedlem, ikke samlet for husstanden. Bopælspligten er derfor kun opfyldt, hvis mindst 1 person i husstanden har overnattet i medbyggerhuset mindst 180 dage i løbet af året. Hvis ingen af husstandens medlemmer opfylder dette krav, anses bopælspligten for tilsidesat, uanset om flere personer tilsammen har opholdt sig i huset i mere end 180 dage.

Bestemmelsen tager højde for situationer, hvor låntager på grund af arbejde tilbringer perioder uden for landet, eksempelvis i rotationsstillinger. Det afgørende er fortsat, at kravet om 180 dages faktisk ophold i medbyggerhuset årligt opfyldes af låntageren eller et medlem af husstanden.

Såfremt boligen i en periode står ubeboet, eller anvendes af andre end låntager og dennes husstand, kan dette alene ske efter reglerne om midlertidigt fravær og udlejning i §§ 17-18.

Til stk. 3

Når lånet er fuldt nedskrevet efter 20 år, ophører bopælspligten. Efter nedskrivningsperiodens udløb er boligen ikke længere undergivet offentlige rådighedsbegrænsninger, og låntager kan disponere over medbyggerhuset på almindelige private vilkår. Dette afspejler balancen mellem den offentlige finansiering i de første 20 år og låntagers fulde råderet efter ordningens udløb.

Til § 17

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår rammerne for midlertidigt fravær fra medbyggerhuset og for tidsbegrænset udlejning. Låntager kan i sådanne situationer undlade at bebo huset eller udleje det til en myndig fysisk person. Udlejning kan alene ske til private personer og ikke til virksomheder, selskaber eller lignende, herunder ikke som personalebolig.

Udlejning eller midlertidigt fravær kan kun finde sted, når fraværet er af midlertidig karakter, og når det forudsættes, at ejeren efter endt fravær flytter tilbage og på ny tager bopæl i medbyggerhuset. Kortvarigt fravær af mindre end 3 måneders varighed giver ikke adgang til udlejning. Udlejning kan i almindelighed kun ske for en periode på minimum 3 måneder og maksimalt 12 måneder.

Bestemmelsen giver låntageren en nødvendig fleksibilitet i perioder, hvor midlertidigt fravær er påkrævet, samtidig med at den sikrer, at boligen fortsat anvendes i overensstemmelse med ordningens formål og bopælspligtens karakter. Behørigt anmeldt udlejning eller midlertidigt fravær efter stk. 1 anses ikke for en tilsidesættelse af bopælspligten.

Til stk. 2

Bestemmelsen giver adgang til, at et medbyggerhus kan udlejes eller stå ubeboet i en længere periode end 12 måneder, når låntager eller dennes husstands fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, uddannelse, anstaltsanbringelse, varetagelse af borgerligt ombud eller midlertidig forflyttelse. Formålet er at sikre, at låntagere, som midlertidigt må forlade deres bopæl af tungtvejende og typisk udefrakommende årsager, ikke nødvendiggøres til at afhænde huset eller misligholde bopælspligten.

Det er en forudsætning, at fraværet fortsat er midlertidigt, og at låntager har til hensigt at genoptage sin bopæl i medbyggerhuset, når forholdene ophører. Naalakkersuisut foretager en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Til stk. 3

Bestemmelsen fastslår, at enhver udlejning af et medbyggerhus kræver forhåndsgodkendelse af lejeaftalen og dens vilkår fra Naalakkersuisut. Godkendelsen skal sikre, at udlejningen sker i overensstemmelse med inatsisartutlovens formål og inden for de tidsmæssige rammer fastsat i § 17.

Naalakkersuisut påser, at betingelserne for udlejning er opfyldt, herunder at fraværet er midlertidigt, og at ejeren forventes at genoptage bopælen efter lejeperiodens ophør. Naalakkersuisut påser, at der er anvendt autoriseret lejekontrakt samt at husleje og øvrige

vilkår er i overensstemmelse med bestemmelserne om det offentlige udlejningsboliger i gældende Inatsisartutlov om leje af boliger, jf. § 18.

Kravet om forhåndsgodkendelse tjener til at forebygge misbrug, sikre korrekt lejefastsættelse og sikre, at medbyggerhuset fortsat anvendes til beboelse og ikke til erhvervsmæssige eller usaglige formål. Udlejning anses ikke for lovlig efter inatsisartutloven uden forudgående godkendelse fra Naalakkersuisut.

Til stk. 4

Bestemmelsen fastslår, at låntager af et medbyggerhus har pligt til at give Naalakkersuisut meddelelse om den periode, hvor huset står ubeboet som følge af midlertidigt fravær efter § 17, stk. 2. Formålet er at sikre, at Naalakkersuisut kan føre et betryggende tilsyn med, at bopælspligten fortsat overholdes, og at udlejning eller ubeboet stående medbyggerhus sker inden for inatsisartutlovens rammer.

Oplysningspligten indebærer, at ejeren skal give skriftlig meddelelse, herunder start- og sluttidspunkt for det midlertidige fravær, samt oplysning om, hvorvidt huset udlejes eller står tomt. Meddelelsen skal gives senest 14 dage efter fraværets påbegyndelse. Manglende meddelelse kan indgå ved vurderingen af, om inatsisartutlovens bestemmelser er overtrådt, og om forholdet medfører forfald efter § 23.

Bestemmelsen understøtter den løbende kontrol af, at medbyggerhuset ikke misbruges til længerevarende tomgang eller ikke-godkendt udlejning, og at huset ikke forfalder som følge af manglende brug eller tilsyn.

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 Selvstyret i henhold til gældende lovgivning 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 gældende lovgivning om leje af boliger.

Til stk. 3

Hvis der indgår bohave i lejemålet, kan huslejen forhøjes med op til 10 %. Bestemmelsen giver mulighed for at dække udgifter til slid og forbrug ved udlejning af inventar, men fastsætter samtidig en øvre grænse for at undgå usaglig huslejepraksis.

Til stk. 4

Bestemmelsen fastslår, at når lånet er fuldt nedskrevet efter den 20-årige afskrivningsperiode, er medbyggerhuset ikke længere omfattet af de særlige regler for udlejning af boliger med offentligt lån. Dette indebærer, at kravene om anvendelse af autoriseret lejekontrakt samt fastsættelse af husleje efter reglerne for offentlige udlejningsboliger ophører.

Efter lånets udløb kan medbyggerhuset således udlejes på almindelige private vilkår, herunder fastsættelse af markedsbestemt husleje og anvendelse af de til enhver tid gældende regler for privat udlejning.

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at låntager efter afvikling af det offentlige lån opnår fuld rådighed over ejendommen, svarende til en almindelig privat boligejendom. Når den offentlige finansiering er afviklet, er der ikke længere et behov for, at det offentlige regulerer lejefastsættelsen eller øvrige udlejningsforhold. Dette styrker incitamentet til at deltage i medbyggerordningen og afspejler, at den offentlige støtte ikke længere er forbundet med en løbende forpligtelse for ejeren.

Til stk. 5

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 naboens 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. 6

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 gældende Inatsisartutlov 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 Naalakkersuisut 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

Bestemmelsen præciserer, at rådighedsbegrænsningen ikke omfatter retsforfølgning, der udspringer af pantebrev til sikkerhed for den egenfinansiering, der kan etableres efter § 12. Det indebærer, at et pengeinstitut, der har ydet lån mod pant i medbyggerhuset til låntagers egenfinansiering, kan foretage retsforfølgning i overensstemmelse med pantebrevet. Ordningen sikrer dermed balance mellem låntagers behov for supplerende finansiering og Selvstyrets behov for at beskytte sin prioritet.

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 Naalakkersuisut forfalder ved ethvert ejerskifte. Formålet er at sikre, at lån efter ordningen alene tilgodeser husstande, der efter en konkret vurdering opfylder betingelserne for et medbyggerlån, og at ordningen ikke overgår til nye ejere uden forudgående kontrol. Bestemmelsen understøtter samtidig princippet om, at lån

ikke kan overdrages uden forudgående godkendelse 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 gældsovertagelse af lån ydet af Naalakkersuisut på uændrede vilkår i en række situationer, der samlet kan betegnes som familiære ejerskifter. Formålet er at beskytte den nære familieenhed og sikre kontinuitet i husstandens boligforhold, således at boligen ikke nødvendigvis skal afhændes ved ændringer i den personlige situation.

Der kan ske overdragelse af medbyggerhuset til låntagers ægtefælle eller registrerede partner samt til låntagers samlever. Overdragelse til samlever forudsætter, jf. stk. 3, at parterne har haft fælles, folkeregisteret husstand i mindst 2 år forud for ejerskiftet. Bestemmelsen giver endvidere mulighed for, at låntagers livsarvinger kan overtage medbyggerhuset ved dødsfald uden at lånet forfalder.

Til stk. 3

Det er en forudsætning for en samlevers ret til at overtage medbyggerhuset og gældsovertagelse af lån ydet af Naalakkersuisut på uændrede, at pågældende i mindst 2 år har haft både fælles og folkeregisteret 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. Et salg skal forudgås af offentlig annoncering på relevante digitale platforme og ved opslag på lokal offentlig opslagstavle. Kravet om offentlig annoncering skal sikre gennemsigtighed og give alle interesserede mulighed for at byde på og erhverve medbyggerhuset, herunder i mindre byer og bygder, hvor boligmarkedet er begrænset.

Låntager skal samtidig skriftligt underrette Naalakkersuisut om, at medbyggerhuset er annonceret til salg. Formålet er at sikre kontrol med, at salg sker i overensstemmelse med reglerne og ikke uden behørig offentliggørelse.

Ved salg af medbyggerhuset efter korrekt offentlig annoncering er prisfastsættelse og øvrige vilkår for salget Naalakkersuisut uvedkommende. Der kræves således ikke forudgående godkendelse af selve salget. Restgælden til Naalakkersuisut skal enten indfries eller overtages af den nye låntager på uændrede lånevilkår, jf. stk. 2.

Til stk. 2

Bestemmelsen fastslår, at restgælden til Naalakkersuisut enten skal indfries i forbindelse med salget eller kan overtages af køber på uændrede lånevilkår. Lån ydet af Naalakkersuisut kan til enhver tid indfries, og adgang til gældsovertagelse sikrer, at et medbyggerhus kan sælges uden krav om førtidig indfrielse.

Til § 22

Bestemmelsen giver mulighed for, at Naalakkersuisut kan overtage et medbyggerhus, når låntager forgæves har forsøgt at sælge huset efter reglerne i § 21. Såfremt låntager efter offentlig annoncering ikke har modtaget tilbud på køb af huset, kan Naalakkersuisut efter aftale med låntager overtage medbyggerhuset mod en købesum svarende til restgælden. Naalakkersuisut er ikke forpligtet til at overtage huset.

Ordningen sikrer, at låntager ikke fastholdes i et ejerskab, hvor der ikke er et reelt marked for boligen, samtidig med at det offentlige undgår unødige tab. Ved overtagelsen indtræder Naalakkersuisut i ejerskabet uden yderligere prisregulering, idet købesummen alene udgør restgælden.

Til § 23

Til stk. 1

Bestemmelsen regulerer, i hvilke tilfælde lån ydet af Naalakkersuisut 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. Naalakkersuisut og låntager kan tage udgangspunkt i den til medbyggerhuset hørende plan for planlagt periodisk vedligeholdelse. Henvisningen til vedligeholdelsesplanen ændrer ikke låntagers pligter, men udgør et praktisk vurderingsgrundlag for, om vedligeholdelsesstandarder er overholdt.

Naalakkersuisut 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 bygningsskade vil være forfaldsgrund, da eventuelle alvorlige skader på et uforsikret medbyggerhus vil kunne føre til en væsentlig forringelse af Naalakkersuisuts pant. Dermed udspringer kravet om låntagers

tegning af en forsikring, der som minimum dækker brand- og bygningsskade af långivers interesse i at sikre sit pant i medbyggerhuset. Med brand- og bygningsskade tænkes på en sædvanlig forsikring, der tegnes for fast ejendom mod brand- og bygningsskader. Manglende betaling af præmie sidestilles med manglende forsikringsdækning, da forsikringen da ikke opfylder betingelserne.

Til nr. 3

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

Til nr. 4

Det er Naalakkersuisut, der foretager en konkret vurdering af, hvorvidt låntager driver erhverv fra sit medbyggerhus. Den konkrete vurdering tager udgangspunkt i karakter, omfang og indgriben i boligens anvendelse. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 5, stk. 1.

Til nr. 5

Fraflytter låntageren medbyggerhuset og uden at der foreligger lovlig udleje efter §§ 18-19 er lån ydet af Naalakkersuisut misligholdt og forfaldent til betaling. Dokumentation for faktisk ophold kan bl.a. omfatte oplysninger fra folkeregister, tilsynsbesøg eller øvrige objektive oplysninger.

Til nr. 6

Naalakkersuisut har som pantøver 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 Naalakkersuisut får adgang til at efterse medbyggerhuset indvendigt. Der er ikke tale om, at Naalakkersuisut kan skaffe sig adgang til medbyggerhuset uden retskendelse, men nægter låntager Naalakkersuisut adgang til at efterse medbyggerhuset uden saglig grund hertil, er lån ydet af Naalakkersuisut misligholdt og forfaldent til betaling. Naalakkersuisut 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 Naalakkersuisut som kreditor har meddelt sin accept til debitorskifte. Dette sker formelt ved, at Naalakkersuisut tiltræder, at køberen af medbyggerhuset indtræder som debitor på pantebrevet registreret på ejendommen i medfør af § 16, stk. 3. Så længe Naalakkersuisut ikke har tiltrådt et debitorskifte på lånet i medbyggerhuset, vil låntager uanset overdragelse af medbyggerhuset til en ny låntager, 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 Naalakkersuisut 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 Naalakkersuisut 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 undskyldelige omstændigheder, f.eks. pludselig opstået sygdom, ulykkestilfælde eller at meddelelsen kommer kort tid efter ejerskifte. Eksemplificeringen er ikke udtømmende.

Det beror på en konkret vurdering, om der foreligger undskyldelige omstændigheder, som ikke medfører at lånet forfalder til betaling. Låntagers uvidenhed om retsreglens indhold anses som hovedregel ikke som en undskyldelig 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 og uden at det er meddelt Naalakkersuisut vil det i sig selv medføre at lån ydet af Naalakkersuisut er misligholdt og forfaldent til betaling. Dette gælder selvom ejerskifte kunne være sket efter reglerne i §§ 21-23.

Til nr. 8

Låntager kan efter reglerne i §§ 17-18 udleje et medbyggerhus. Udleje f.eks. uden Naalakkersuisuts godkendelse af lejekontrakten vil i sig selv medføre at lån ydet af Naalakkersuisut er misligholdt og forfaldent til betaling. Dette gælder også selvom lejekontrakten ville være blevet godkendt af Naalakkersuisut.

Har medbygger oppebåret legebetaling udover det i den af Naalakkersuisuts godkendte lejekontrakt vil lån ydet af Naalakkersuisut være misligholdt og forfaldent til betaling.

Misligholdelsen indtræder også, hvis der forsøges gennemført et ejerskifte uden meddelelse til Naalakkersuisut.

Ulovlig udlejning, herunder udlejning uden godkendt lejekontrakt eller på vilkår i strid med §§ 16-18, medfører misligholdelse og forfald af lånet. Dette omfatter også opkrævning af merleje, dvs. betaling ud over den lovligt fastsatte eller godkendte husleje. Enhver form for merbetaling, der ikke har hjemmel eller godkendelse, anses som merleje og indebærer misligholdelse.

Til stk. 2

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

Bestemmelsen giver Naalakkersuisut mulighed for at meddele låntager en frist til at bringe forholdet i orden, før misligholdelsen gøres gældende. Fristgivning beror på en konkret vurdering og er ikke en pligt for Naalakkersuisut. Formålet er at sikre en proportional håndhævelse og give låntager mulighed for at afhjælpe forhold, hvor det er praktisk muligt.

Til § 24

Til stk. 1

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

Bestemmelsen sikrer, at Naalakkersuisut kan beskytte sin pantesikkerhed i de tilfælde, hvor låntager ikke længere opfylder sine forpligtelser.

Naalakkersuisuts 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 Naalakkersuisut, der skal foretage den økonomiske opgørelse af mellemværende mellem Naalakkersuisut og låntager, når Naalakkersuisut overtager medbyggerhuset. Formålet er at sikre en klar og objektiv beregning af den endelige økonomiske stilling ved overtagelsen.

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 Naalakkersuisut. En eventuel saldo i Naalakkersuisuts 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 Naalakkersuisut, hvis Naalakkersuisut samtykker i at overtage medbyggerhuset.

Overtager Naalakkersuisut et medbyggerhus indgår huset herefter i Naalakkersuisuts almindelige pulje af udlejningsboliger, ligesom Naalakkersuisut kan sælge ejendommen i almindelig fri handel. Naalakkersuisut kan ikke yde lån som medbyggerhus, jf. § 8, ved senere salg af et medbyggerhus, som er overtaget i medfør af § 24.

Til stk. 4

Naalakkersuisut kan ikke overtage medbyggerhuset, såfremt der i medbyggerhuset er registeret pant med prioritet forud for Naalakkersuisuts lån, og panthaver afviser at kvittere pantet som led i Naalakkersuisuts overtagelse af medbyggerhuset.

Til § 25

Til stk. 1

Bestemmelsen giver hjemmel til, at der kan opkræves et gebyr på op til 0,5 procent af Naalakkersuisuts lån til dækning af omkostninger ved sagsbehandling. Gebyret skal sikre, at de administrative udgifter, der er forbundet med behandling af ansøgninger om lån til medbyggerhuse, helt eller delvist finansieres af ordningen selv. Naalakkersuisut 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 Naalakkersuisut og dækker omkostninger til Naalakkersuisuts sagsbehandling, herunder vejledning i forbindelse med udfyldning af ansøgning, modtagelse og indhentning af oplysninger, afgørelse og efterfølgende tilsyn med pantet. Opremsningen er ikke udtømmende.

Til stk. 2

Gebyret forfalder til betaling, når lånetilsagn er meddelt. Bestemmelsen sikrer, at omkostningerne ved sagsbehandlingen dækkes, uanset om låntager efterfølgende måtte vælge ikke at acceptere lånetilsagnet eller gennemføre projektet. Gebyret er således en betingelse knyttet til selve ansøgningsbehandlingen og ikke til udbetaling af lånet.

Til § 26

Det foreslås, at Naalakkersuisut 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. Naalakkersuisut 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 Naalakkersuisut og dækker Naalakkersuisuts sagsbehandling i forbindelse med godkendelse af debitorskifte og påtegning af pantebreve.

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

Til stk. 2

Bestemmelsen fastslår, at Naalakkersuisut kan meddele fuldmagt til 1 eller flere pengeinstitutter til på Selvstyrets vegne at foretage påtegning på pantebreve i forbindelse med debitorskifte, jf. § 13, stk. 2, samt opkræve gebyr efter stk. 1. Ordningen understøtter en effektiv administration ved at anvende pengeinstitutternes etablerede procedurer, mens Naalakkersuisut bevarer den overordnede kontrol og instruktionsbeføjelse.

Til § 27

Til stk. 1

Bestemmelsen giver en udtrykkelig hjemmel til, at Naalakkersuisut kan delegere administrationen af denne inatsisartutlov til et kommunalt eller selvstyrejet boligadministrations-selskab. Delegationen kan efter bestemmelsen pålægges som en pligt. Der er tale om en bred bemyndigelse, der også omfatter delegation til boligadministrationsselskaber oprettet på privatretligt grundlag med en uafhængig forretningsmæssig status i forhold til Naalakkersuisut. Delegationen indebærer, at det pågældende selskab kan varetage den daglige forvaltning af ordningen, herunder modtagelse og sagsforberedelse af ansøgninger samt træffe afgørelser på vegne af Naalakkersuisut.

Til stk. 2

Bestemmelsen fastslår, at Naalakkersuisut kan pålægge delegation som en pligt samt, at Naalakkersuisut har instruktionsbeføjelse over for administrationsselskabet i forbindelse med administrationen af denne inatsisartutlov, således Naalakkersuisut altid kan instruere og kontrollere selskabets udøvelse af den givne bemyndigelse.

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

Til stk. 3

Bestemmelsen understreger, at Naalakkersuisut bevarer instruktionsbeføjelsen over for boligadministrationsselskabet og fører tilsyn med selskabets administration af ordningen.

Til stk. 4

Det præciseres at afgørelser truffet af et boligadministrationsselskab på grundlag af delegation fra Naalakkersuisut ikke kan påklages til Naalakkersuisut. Der er herved lagt vægt

på, at Naalakkersuisut i medfør af forslagens stk. 3 har ret og pligt til at instruere og tilsyn af boligadministrationsselskab.

Såfremt der måtte konstateres et behov for etablering af egentlig klageadgang, bemyndiges Naalakkersuisut til at fastsætte regler herom. Der vil i givet fald samtidig skulle tages stilling til eventuel finansiering heraf.

Til § 28

Til stk. 1

Det foreslås, at Naalakkersuisut 1 gang årligt i januar måned indkalder ansøgninger om lån til opførelse af nye medbyggerhuse. Det foreslås, at ansøgninger skal være indgivet senest den 1. marts. Det giver ansøgere tid til at ansøge om arealtildeling og indhente fornøden dokumentation til brug for ansøgningen, jf. § 28 i forslaget.

Såfremt de afsatte midler disponeres i første ansøgningsrunde, kan Naalakkersuisut beslutte at afsætte yderligere midler til lån til opførelse af nye medbyggerhuse. I givet fald skal der foretages fornyet indkaldelse med en passende ansøgningsfrist. Foreligger der låneansøgninger, der er afslået som følge af manglende bevillinger, kan der fastsættes en kortere ansøgningsfrist. I modsat fald bør ansøgningsfristen fastsættes som ved den faste årlige indkaldelse af ansøgninger om lån.

Det medfører, at Naalakkersuisut kan foretage en samlet behandling og prioritering af ansøgninger om lån til opførelse af nye medbyggerhuse i kommunen.

Ved tillægsbevillinger skal der foretages en ny offentlig indkaldelse med en passende frist, således at midlerne kan bringes i anvendelse uden unødigt forsinkelse.

Til stk. 2

Lån til opførelse af nye medbyggerhuse skal bidrage til at løse et boligbehov og samtidig medvirke til, at flest mulige personer boligforsyner sig selv. Ved modtagelse af ansøgninger om lån til opførelse af nye medbyggerhuse foretages i første omgang en vurdering af, om ansøgningerne opfylder betingelserne.

Naalakkersuisut påser, at ansøger kan betale eget indskud på 25.000 kr. Naalakkersuisut påser, at ansøger kan finansiere den del af de samlede udgifter til opførelse eller anskaffelse af medbyggerhuset, som ikke finansieres af lån fra Naalakkersuisut. Endelig foretager Naalakkersuisut en vurdering af, om låntager vil kunne afholde udgifterne til planlagt og periodisk vedligeholdelse af medbyggerhuset.

Ansøgninger, som lever op til disse krav, skal herefter prioriteres inden for de afsatte midler til opførelse eller erhvervelse af nye medbyggerhuse. Ansøgere med størst boligbehov og uden mulighed for alternativ boligforsyning skal prioriteres først. Der skal herved lægges vægt på låneansøgers og dennes husstands sammensætning og aktuelle boligsituation. Der skal lægges vægt på at medbyggerhuset størrelse i størst muligt omfang modsvarer låneansøger og dennes husstands størrelse. Der skal lægges vægt på at låneansøgere med husstand går forud for låneansøgere uden husstand. Låneansøgere med hjemmeboende børn går forud for låneansøgere uden hjemmeboende børn.

Tilsvarende skal låneansøgere uden bestående bolig prioriteres forud for låneansøgere med bestående bolig. For flere låneansøgere uden bestående bolig prioriteres den låneansøger som har dårligst mulighed for eller udsigt til at kunne få sig en midlertidig eller permanent bolig.

Såfremt antallet af ansøgninger overskrider de afsatte bevillinger, meddeles afslag på de resterende ansøgninger. Disse ansøgere må genansøge næste år eller i forbindelse med ny ansøgningsrunde som følge af tillægsbevilling.

Til stk. 3

Såfremt der er ledige bevillinger, når ansøgninger efter stk. 1 og 2 er behandlet og afgjort, kan senere indkomne ansøgninger behandles i den rækkefølge, de indkommer, og uden at der skal foretages en konkret prioritering. Bestemmelsen sikrer en effektiv udnyttelse af bevillingen og forhindrer, at midler står udisponerede, selvom der er ansøgere med et relevant boligbehov.

Til stk. 4

Det foreslås, at Naalakkersuisut bemyndiges til at fastsætte regler om prioritering af ansøgere efter stk. 2. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om, hvilke kriterier der kan eller skal lægges vægt på ved vurdering af ansøgernes boligbehov og vurdering af, om ansøgerne har mulighed for alternativ boligforsyning. Dette giver mulighed for at præcisere og ensarte vurderingskriterierne, herunder f.eks. forhold om boligstandard, familiens aktuelle boligforhold, helbredsmæssige forhold, eller andre relevante politiske, sociale og geografiske hensyn.

Til § 29

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at ansøgning om lån skal indgives skriftligt til Naalakkersuisut. Kravet om skriftlighed sikrer, at ansøgningen ledsages af de nødvendige oplysninger og dokumenter til brug for sagsbehandlingen. Ansøgningen kan indsendes digitalt eller pr. fysisk post, forudsat at bilag foreligger i læsbar form. Skriftlighedskravet skal sikre, at Naalakkersuisut 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 Naalakkersuisut. 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 projektmaterialet 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 § 30

Til stk. 1

Det er en betingelse for behandling af ansøgningen, at ansøger giver Naalakkersuisut tilladelse for 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 Naalakkersuisut eller administrator, sikres at Naalakkersuisut eller administrator indhenter oplysninger i overensstemmelse med persondatareglerne.

Bestemmelsen sikrer, at vurderingen af ansøgers økonomiske forhold kan gennemføres på et fuldstændigt og korrekt grundlag.

Til stk. 2

Ved ansøgning om lån skal Naalakkersuisut 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 Naalakkersuisut 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.

Gældsgrænsen vurderes som et balanceret niveau, der både sikrer administrativ enkelhed og en socialt forsvarlig adgang til ordningen.

Til § 31

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at Naalakkersuisut varetager sagsbehandlingen af ansøgninger om lån efter § 29 i samarbejde med ansøger, medmindre andet er aftalt efter reglerne om delegation. Formålet er at sikre en ensartet, fagligt kvalificeret og administrativt robust behandling af alle låneansøgninger.

Til stk. 2

Det er Naalakkersuisut, der bevilger lån til opførelse af medbyggerhus. Lån til opførelse af medbyggerhus vil ikke blive udbetalt til låntager. Naalakkersuisut 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 Naalakkersuisut, der i samarbejde med ansøger, forestår de væsentlige sagsbehandlingsskridt som led i opførelse af medbyggerhuset. Dette skal ses i sammenhæng med § 15, stk. 3, hvoraf følger, at medbyggerhuset tilhører Naalakkersuisut, indtil der er meddelt ibrugtagningstilladelse til låntager og der er registreret pantebrev til Naalakkersuisut til sikkerhed for Naalakkersuisuts lån.

Det skal endvidere ses i sammenhæng med § 34, hvorefter Naalakkersuisuts lån udbetales til leverandøren af medbyggersættet samt til de involverede håndværkere mv. Ingen del af Naalakkersuisuts lån udbetales således til medbyggeren.

I tilfælde, hvor medbyggeren selv udfører dele af arbejdet, skal det fremgå tydeligt af tilbuddene, hvilke arbejder der udføres af faglærte håndværkere, og hvilke arbejder medbyggeren selv varetager.

Til stk. 3

Som led i sagsbehandlingen indhenter Naalakkersuisut tilbud på brand- og bygningsforsikring. Naalakkersuisut 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 § 32

Bestemmelsen fastslår, at Naalakkersuisut udarbejder et samlet overslag over de låneberettigede opførelsesomkostninger samt et driftsbudget for medbyggerhuset. Overslaget omfatter alle udgifter, der efter §§ 7 og 8 kan finansieres af lånet, herunder materialesæt, byggemodning, tilslutningskrav, faglært arbejde og instruktørassistance. Overslaget danner grundlag for opgørelse af både Naalakkersuisuts lån og ansøgers egenfinansiering og sikrer en ensartet og gennemsigtig administrativ praksis.

Driftsbudgettet udarbejdes på grundlag af den typegodkendte plan for planlagt periodisk vedligeholdelse i husets første 20 år, jf. § 36, stk. 2. Budgettet giver ansøger og dennes bank et realistisk grundlag for at vurdere, om ansøger vil kunne foretage den nødvendige opsparing til vedligeholdelse og dermed løfte de løbende driftsudgifter på et økonomisk bæredygtigt niveau.

Til § 33

Bestemmelsen fastslår, at Naalakkersuisut forelægger det udarbejdede overslag over de samlede låneberettigede opførelsesomkostninger samt driftsbudgettet for ansøger til godkendelse. Først når ansøger skriftligt har godkendt både opførelsesoverslaget og driftsbudgettet, kan der meddeles lånetilsagn.

Lånetilsagnet er betinget af, at ansøger indbetaler eget indskud på 25.000 kr., jf. § 10, stk. 2, samt eventuel bankgaranti og relevant gebyr efter § 11, stk. 2, og § 25. Formålet er at sikre, at ansøger har tilstrækkelig økonomisk bæreevne, og at Naalakkersuisut kun meddeler lånetilsagn til projekter, der kan gennemføres inden for de fastsatte økonomiske rammer.

Til § 34

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at lån til materialesæt ikke udbetales til låntager, men direkte til leverandøren. Udbetaling sker mod dokumentation for, at materialesættet er afleveret til befragtning. Ordningen sikrer, at lånemidlerne anvendes korrekt, og at der kun udbetales for materialer, der faktisk er leveret til byggeriet.

Til stk. 2

Bestemmelsen fastslår, at lån til opførelse eller erhvervelse af medbyggerhus ikke vil blive udbetalt til låntager. Naalakkersuisut 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 § 35

Bestemmelsen fastslår, at et medbyggerhus til enhver tid skal være forsikret mod brand- og bygningsskade. Kravet gælder fra det tidspunkt, hvor materialesættet leveres fra leverandøren, og omfatter hele byggeperioden samt tiden efter ibrugtagning. Formålet er at sikre Naalakkersuisuts pantesikkerhed og at undgå, at et brand- eller bygningsskadetab påfører låntager eller det offentlige et uforholdsmæssigt økonomisk ansvar. Forsikringen skal som minimum svare til den almindelige bygningsbrandforsikring, der sædvanligt tegnes for fast ejendom i Grønland. Naalakkersuisut kan efter omstændighederne vælge midlertidigt at lade medbyggerhuset omfatte af Selvstyrets egne forsikringer, indtil ejendomsretten overgår til låntager, jf. § 15, stk. 3.

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

Til stk. 2

Bestemmelsen fastslår, at Naalakkersuisut ikke kan udbetale lån, før der foreligger dokumentation for gyldig brand- og bygningsskadeforsikring uden præmierestance. Dokumentationen skal foreligge forud for enhver udbetaling. Hensigten er at sikre, at byggeriet og det færdige hus er dækket under hele byggeforløbet og i driftsperioden, således at lånets sikkerhed ikke forringes.

Til stk. 3

Stk. 3 giver forsikringsselskabet mulighed, men ikke pligt, til at underrette Naalakkersuisut om manglende betaling af forsikringspræmie. Underretningen er et vigtigt redskab til at sikre, at Naalakkersuisut kan reagere rettidigt ved præmierestance, da manglende betaling indebærer risiko for bortfald af forsikringsdækningen. Ordningen understøtter dermed den løbende beskyttelse af Naalakkersuisuts pant og bidrager til en effektiv administration af misligholdelsesbestemmelserne i § 22.

Til § 36

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at lån kun kan ydes til medbyggerhuse, der er projekteret og godkendt af Naalakkersuisut. Formålet er at sikre, at alle medbyggerhuse opføres efter standardiserede og kvalitetssikrede løsninger, der er teknisk egnede til opførelse i bygder og mindre byer og kan håndteres af medbyggerne med instruktion fra faglærte håndværkere.

Dette vurderes nødvendigt for at skabe det bedst mulige grundlag for en ensartet kvalitet, en effektiv administration og et driftssikkert produktions- og leverancegrundlag.

Ved typegodkendelsen lægger Naalakkersuisut vægt på brug af vedligeholdelsesfrie eller vedligeholdelseslette materialer for at begrænse behovet for løbende vedligeholdelse og aflaste boligens driftsøkonomi.

Et medbyggersæt omfatter sædvanlig varmforsyning, typisk oliefyr. Naalakkersuisut kan vælge at integrere alternative eller supplerende energikilder som solceller eller varmepumper, når disse vurderes teknisk egnede og driftssikre i de relevante områder.

Byggetilladelse skal fortsat indhentes ved hvert enkelt byggeri, men typegodkendelsen medfører, at kommunens tekniske byggesagsbehandling forenkles, idet konstruktioner og installationer allerede er vurderet af Naalakkersuisut.

Til stk. 2

Som led i typegodkendelsen udarbejder Naalakkersuisut en plan for planlagt og periodisk vedligeholdelse (PPV-plan) for de første 20 år. PPV-planen opgør de forventede årlige udgifter til planlagt vedligeholdelse og danner grundlag for vurderingen af boligens driftsøkonomi samt for ansøgers evne til at afholde de nødvendige vedligeholdelsesudgifter.

Til § 37

Bestemmelsen regulerer inatsisartutlovens ikrafttræden, ophævelse af den gældende medbyggerlov samt den overgangsretlige håndtering af bestående lån, lånetilsagn, pant til sikkerhed for lån, bestående tilsagn om lån eller tilskud til planlagt periodisk vedligeholdelse og renovering og igangværende projekter.

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med tekstanmærkningen nr. 13 på finansloven for 2026, hovedkonto Naalakkersuisut - Aktivitetsområde 10 – 89 . Tekstanmærkningen har til formål at give Naalakkersuisut hjemmel til fra 1. januar 2026 at yde lån efter den gældende medbyggerlovgivning på samme måde som kommunalbestyrelserne hidtil har været

bemyndiget hertil. Tekstanmærkningen regulerer dermed overgangsåret 2026, indtil der kan etableres et varigt materielt lovgrundlag.

Efter tekstanmærkningen videreføres bestående lån, lånetilsagn og tilsagn om tilskud meddelt af kommunalbestyrelserne før 1. januar 2026 på uændrede vilkår med kommunalbestyrelsen som långiver eller tilskudsgiver. Nærværende § 37 fastsætter derimod den varige overgangsmodel fra 1. januar 2027. Det foreslås derfor, at lån eller tilsagn om tilskud efter Inatsisartutlov nr. 28 af 3. december 2018 og Inatsisartutlov nr. 27 af 21. maj 2024 fremadrettet overgår til Naalakkersuisut som långiver, panthaver og tilskudsgiver og administreres efter reglerne i denne inatsisartutlov eller videreføres på de hidtidige vilkår, hvor dette følger af § 37. Der er således tale om en bevidst overgang fra den midlertidige ordning efter tekstanmærkningen til en samlet selvstyreadministreret ordning efter denne inatsisartutlov.

Til stk. 1

Det foreslås, at inatsisartutloven træder i kraft den 1. januar 2027.

Ikrafttrædelsestidspunktet er fastsat med henblik på at sikre en administrativt forsvarlig overgang til den nye selvstyreadministrerede ordning, herunder etablering af procedurer, sagsgange, it-understøttelse og tilpasning af kommunikations- og vejledningsmateriale til borgere, kommuner og eventuelle administratorer.

Det bemærkes, at administrationen af medbyggerordningen fra 1. januar 2026 er hjemtaget til Naalakkersuisut og midlertidigt reguleret ved tekstanmærkning nr. 13 på finansloven for 2026, hovedkonto Naalakkersuisut - Aktivitetsområde 10 – 89. Nærværende inatsisartutlov udgør herefter det varige materielle lovgrundlag for ordningen.

Til stk. 2

Bestemmelsen indebærer, at Inatsisartutlov nr. 28 af 3. december 2018 om lån til medbyggerhuse ophæves samtidig med ikrafttræden af denne inatsisartutlov.

Ophævelsen omfatter den gældende medbyggerlov som ændret ved Inatsisartutlov nr. 27 af 21. maj 2024 om ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse.

Til stk. 3

Bestemmelsen fastslår, at bestående lånetilsagn samt lån og pant til sikkerhed for lån til opførelse eller anskaffelse af medbyggerhuse, meddelt låntager efter Inatsisartutlov nr. 28 af 3. december 2018 om lån til medbyggerhuse eller Inatsisartutlov nr. 27 af 21. maj 2024 om ændring af Inatsisartutlov om lån til medbyggerhuse fra inatsisartutlovens ikrafttræden videreføres med Naalakkersuisut som långiver og panthaver.

De lån, som kommunalbestyrelserne hidtil har administreret, er ydet på grundlag af midler, som kommunerne har modtaget fra Selvstyret via bloktilskuddet med henblik på administration af boligfinansieringsordningerne, herunder medbyggerordningen. Overgangen til Naalakkersuisut som långiver og panthaver skal derfor ses som en tilbageføring og samling af den offentlige administration og finansiering af ordningen hos Selvstyret.

Kommunerne har i den hidtidige ordning administreret lånene på grundlag af den til enhver tid gældende lovgivning, men finansieringen af ordningen har været tilført kommunerne som led i bloktilskuddet.

Bestemmelsen indebærer, at lånene fremadrettet administreres efter reglerne i denne inatsisartutlov. De hidtidige regler om annuitetslån, forrentning, afdrag, indkomstafhængig betaling og overførsel af betalte ydelser til kommunal pulje til planlagt periodisk vedligeholdelse og renovering finder derfor ikke anvendelse efter ikrafttrædelsen for lån omfattet af stk. 3. Forpligtelsen til at betale renter og afdrag til kommunalbestyrelsen ophører for ydelser, der forfalder efter inatsisartutlovens ikrafttræden. Med ikrafttræden den 1. januar 2027 bortfalder samtidig forpligtelsen for låntager til at betale den månedlige ydelse for december 2026.

Bestemmelsen omfatter også pant til sikkerhed for lånene. Det indebærer, at Naalakkersuisut fra inatsisartutlovens ikrafttræden indtræder som panthaver i stedet for kommunalbestyrelsen. Formålet er at sikre, at overgangen til Naalakkersuisut som långiver ikke medfører usikkerhed om den sikkerhed, der er stillet for lånene.

Formålet er at sikre en samlet og ensartet selvstyreadministreret ordning for medbyggerlån fremadrettet. Bestemmelsen skal samtidig sikre, at borgere med bestående lån eller lånetilsagn ikke skal ansøge på ny som følge af hjemtagelsen.

Bestemmelsen har alene virkning fremadrettet fra inatsisartutlovens ikrafttræden.

Til stk. 4

Bestemmelsen præciserer retsvirkningen af overgangen for betalinger, der er foretaget før inatsisartutlovens ikrafttræden.

Renter, afdrag og øvrige betalinger, som låntager før ikrafttrædelsen har betalt til kommunalbestyrelsen efter de hidtil gældende regler, tilbagebetales ikke. Betalingerne anses for foretaget i overensstemmelse med de regler og vilkår, der var gældende på betalingstidspunktet.

Bestemmelsen indebærer endvidere, at låntagers pligt til at betale renter og afdrag til kommunalbestyrelsen ophører fra inatsisartutlovens ikrafttræden for lån, der omfattes af stk. 3. Samtidig ophører overførslerne til kommunale puljer til planlagt periodisk vedligeholdelse og renovering af medbyggerhuse for disse lån.

De kommunale puljer er opbygget som led i den hidtidige offentlige finansieringsmodel, hvor kommunerne administrerede ordningen på grundlag af midler tilført via bloktilskuddet og betalinger foretaget efter de hidtil gældende regler. Puljemidlerne udgør derfor ikke individuelle opsparinger for de enkelte låntagere. Låntager har derfor ikke et individuelt krav på tilbagebetaling af beløb, der efter de hidtil gældende regler er betalt til kommunalbestyrelsen og overført til kommunal pulje.

Hvis der før inatsisartutlovens ikrafttræden er meddelt tilsagn om lån eller tilskud til planlagt periodisk vedligeholdelse og renovering af medbyggerhuse efter de hidtil gældende regler, skal sådanne tilsagn behandles efter de vilkår, der var gældende på tidspunktet for tilsagnet, medmindre andet fastsættes særskilt. Bestemmelsen ændrer således ikke i sig selv retsstillingen for allerede meddelte tilsagn om lån eller tilskud eller overført til kommunal pulje.

Bestemmelsen regulerer ikke den indbyrdes økonomiske afklaring mellem Selvstyret og kommunerne vedrørende eventuelle uforbrugte puljemidler. Sådanne spørgsmål må håndteres særskilt som led i det økonomiske og administrative mellemværende mellem Selvstyret og kommunerne.

Bestemmelsen har alene fremadrettet virkning. Den indebærer derfor ikke, at allerede betalte ydelser skal tilbagebetales til låntager, eller at tidligere betalinger anses for uberettigede.

Til stk. 5

Bestemmelsen regulerer bestående lån og tilsagn om lån eller tilskud til planlagt periodisk vedligeholdelse og renovering af medbyggerhuse, der er meddelt eller ydet efter de hidtil gældende regler før inatsisartutlovens ikrafttræden.

Bestemmelsen indebærer, at sådanne bestående lån og tilsagn videreføres med Naalakkersuisut som lån- eller tilskudsgiver. Lån og tilsagn videreføres i øvrigt uændret på de vilkår, der var gældende for lånets ydelse eller tilsagnets meddelelse.

Formålet er at sikre, at allerede ydede lån og meddelte tilsagn ikke bortfalder eller bliver uklare som følge af, at de hidtidige regler om kommunale lån og tilskud til planlagt periodisk vedligeholdelse og renovering ikke videreføres som en fremadrettet ordning i denne inatsisartutlov.

Bestemmelsen omfatter alene bestående lån og tilsagn, der er meddelt eller ydet før inatsisartutlovens ikrafttræden. Der kan således ikke efter ikrafttrædelsen meddeles nye tilsagn om lån eller tilskud til planlagt periodisk vedligeholdelse og renovering efter de ophævede regler.

Til stk. 6

Bestemmelsen regulerer den situation, hvor et medbyggerhus allerede er bestilt eller under opførelse på tidspunktet for inatsisartutlovens ikrafttræden.

I disse tilfælde videreføres lånetilsagnet med Naalakkersuisut som långiver og på vilkår efter reglerne i denne inatsisartutlov med de fornødne ændringer som følge af overgangen. Dette omfatter de tilpasninger, der er nødvendige som følge af, at Naalakkersuisut fremover er långiver, og at lånet administreres efter den nye ordning.

Hensigten er at undgå usikkerhed om finansieringsgrundlaget for igangværende projekter og samtidig sikre, at projekter i overgangsfasen kan færdiggøres uden afbrydelse eller administrativ usikkerhed.

Til stk. 7

Bestemmelsen indebærer, at bestående lån ydet efter §§ 47-63 i Landstingsforordning nr. 11 af 19. november 2007 eller tidligere lovgivning om lån til medbyggerhuse videreføres på uændrede vilkår.

Disse lån adskiller sig fra de lån og lånetilsagn, der er omfattet af stk. 3, idet der er tale om ældre restordninger, som er meddelt efter tidligere regelsæt og på andre vilkår end den medbyggerordning, der blev administreret af kommunerne efter Inatsisartutlov nr. 28 af 3. december 2018 og Inatsisartutlov nr. 27 af 21. maj 2024.

Bestemmelsen indebærer derfor, at ældre lån efter Landstingsforordningen fra 2007 eller tidligere ordninger ikke overgår til de nye materielle vilkår i denne inatsisartutlov. De videreføres med de rettigheder og forpligtelser, der følger af det oprindelige lånegrundlag.

Formålet er at afgrænse hjemtagelsen og den fremadrettede ensretning til den nuværende medbyggerordning efter 2018-loven og 2024-ændringen. Der lægges vægt på retssikkerhed og stabilitet for låntagere, der fortsat afvikler ældre lån efter tidligere regelsæt.