

DIN BOLIG

MEDBYGGERLOVEN

1. udgave 2020. Departementet for Boliger og Infrastruktur.

I dette hæfte kan du blandt andet finde information om medbyggerloven, lånevilkår, generelle vilkår, udleje, ejerskifte, hvordan du ansøger m.m.



INDHOLDSFORTEGNELSE

01	INDLEDNING
02	LÅNEVILKÅR
04	GENERELLE VILKÅR
04	BOPÆLSPLIGT
05	UDLEJE
05	EJERSKIFTE
06	ANSØGNING
07	UDBETALING
07	LOVGIVNING
09	FORKLARING AF UDTRYK

ORD MARKERET MED EN STJERNE

I dette hæfte vil du støde på ord, som er markeret med en stjerne som denne * – Stjernen betyder at du kan slå ordet op bagerst i hæftet, hvor du finder en uddybende forklaring af dets betydning.



INDLEDNING

Et medbyggerhus er et bestemt hus, som er typegodkendt. På nuværende tidspunkt er typehuset Illorput 2100 godkendt. Huset leveres som et medbyggersæt og opføres på stedet. Og så skal huset opføres med assistance fra faglærte håndværkere i samarbejde med låntager/medbyggeren.



Efter medbyggerloven kan du ansøge kommunen om lån til opførelse, eller overtagelse, af et medbyggerhus. Det er dog ikke en mulighed, hvis du bor i byerne Ilulissat, Aasiaat, Sisimiut, Nuuk eller Qaqortoq. Kommunen kan både give et lån til opførelse af et nyt medbyggerhus, men også til overtagelse af et allerede opført medbyggerhus og derudover til ikke-færdigopførte medbyggerhuse.



LÅNEVILKÅR

Lånet fra kommunen gives som et rente- og afdragsfrit lån over **20 år**, som nedskrives med et lige stort beløb hvert år.

Som låntager skal du selv betale **5 %** af de samlede udgifter.

Hvis din årlige skattepligtige husstandsindkomst* overstiger **300.000 kr.**, nedsættes kommunens lån med **1 %** for hver **5.882 kr.** husstanden tjener over **300.000 kr.**

Hvis du eller din husstand tjener over **600.000 kr.**, kan kommunen ikke yde lån til et medbyggerhus.

SE LÅNEEKSEMPEL PÅ NÆSTE SIDE.



DET VIL SIGE

Hvis du ønsker at opføre et medbyggerhus, hvor det koster i alt **1 mio. kr.** at opføre huset, og hvor du har en samlet husstandsindkomst* på **400.000 kr.**, så vil du kunne få et lån fra kommunen på i alt **780.000 kr.**

BELØBET ER UDREGNET PÅ DENNE MÅDE:

Husstandsindkomsten* overstiger grænsen på **300.000 kr.** med **100.000 kr.**

100.000 delt med 5.882 er 17.

$17 + 5 = 22.$

Du skal betale en egenandel på i alt **22 %**.

I dette tilfælde skal du så betale en egenandel på **220.000 kr.**

Og derfor vil du, i dette tilfælde, kunne få et rente- og afdragsfrit lån fra kommunen på **780.000 kr.**



GENERELLE VILKÅR

Kommunen skal også foretage en prioritering, så der ikke gives lån til opførelse af medbyggerhuse de steder, hvor der allerede er ledige offentlige udlejningsejendomme eller ubeboede medbygger- eller selvbyggerhuse, som kan opfylde boligbehovet.

Kommunen sikrer deres lån ved pant i boligen*.

Det er ikke tilladt at drive erhverv fra boligen, da den er bestemt til boligformål. Mindre liberale erhverv kan dog tillades, for eksempel hvis man benytter et rum i boligen til dagpleje eller fodklinik, så længe boligen primært bruges til beboelse.

Huset skal være bygget færdigt og være taget i brug inden 2 år efter, at lånetilsagnet* gives, ellers bortfalder lånetilsagnet. Dette for at undgå, at der står delvist opførte huse.

Ejendomsretten overgår først fra kommunen til ansøger, når der er udstedt et endeligt pantebrev*.



BOPÆLSPLIGT

Der er bopælspligt i et medbyggerhus. Det vil sige, at du skal bo i boligen i mindst 180 dage om året.

Efter de **20 år** kan du ansøge kommunen om et renoveringslån efter boligfinansieringsloven.

UDLEJE

Du kan udleje boligen, hvis du skal være væk fra den midlertidigt. Det skal være mindst i 3 måneder og maksimalt i 12 måneder.

Hvis du skal være væk på grund af sygdom, uddannelse mv., kan det dog være for en længere periode end 12 måneder.

Kommunen skal godkende aftalen om udleje af boligen, og der skal benyttes en autoriseret lejekontrakt*. Udleje skal også ske efter lejelovens regler. Den person, du lejer dit medbyggerhus til, må ikke fremleje boligen til en anden.

Kommunen skal have besked om udlejeperioden og begrundelsen for udleje.

EJERSKIFTE

Som udgangspunkt, skal restgælden tilbagebetales ved ejerskifte, men dog **ikke** hvis:

- 1** Der er tale om ejerskifte mellem ægtefæller, livsarvinger m.v. eller
- 2** Medbyggerhuset overtages af ny ejer på uændrede lånevilkår

Hvis du vil forsøge at sælge boligen, skal du annoncere det offentligt. Hvis salg ikke er muligt, kan kommunen overtage boligen.

ANSØGNING

Ansøgning om lån skal sendes til kommunen.

I ANSØGNINGEN SKAL DER VÆRE:

- 1** En beskrivelse af det ønskede medbyggerhus
- 2** En genpart* af arealansøgningen*
- 3** Dokumentation for, at egenfinansiering kan lade sig gøre
- 4** Dokumentation for, at du kan betale udgifterne til planlagt periodisk vedligeholdelse
- 5** Dit CPR-nummer og din bopælsattest

Kommunen tager sig af sagsbehandlingen, som blandt andet er indhentelse af tilbud af byggematerialerne, tilbud fra håndværkere og udarbejdelse af et overslag* over de samlede opførelsesudgifter*, samt et driftsbudget*.

Du skal godkende overslaget*, hvorefter kommunen kontakter dig omkring lånetilsagnet*.

UDBETALING

Lånet fra kommunen udbetales til leverandøren af byggematerialerne og håndværkerne.

Det vil sige, at lånet ikke bliver indsat på din konto, men i stedet udbetales til leverandører og håndværkerne i løbet af byggeprocessen.



LOVGIVNING

Inatsisartutlov nr. 28 af 3. december 2018 om lån til medbyggerhuse.



FORKLARING AF UDTRYK

AREALANSØGNING

Man kan som borger, privatperson eller virksomhed få brugsret til et areal, hvis du f.eks. ønsker at bygge et hus. Man kan få brugsret til et areal ved at søge om en arealtildeling hos kommunen.

AUTORISERET LEJEKONTRAKT

Grønlands Selvstyre har udarbejdet en autoriseret lejekontrakt til anvendelse i forbindelse med udlejning af boliger, der ikke er ejet af Selvstyret eller kommunerne (autoriseret af Grønlands Hjemmestyre den 1. juli 2005). Det er denne lejekontrakt, der er godkendt til formålet af Selvstyret, der skal benyttes ved udlejning af medbyggerhuse.

DRIFTSBUDGET

En oversigt over de indtægter og udgifter som – i dette tilfælde – en husholdning forventes at have. Indtægter kan være løn, kapitalindkomst mv., mens udgifter indeholder alle husholdningens faste udgifter, herunder afdrag og renteudgifter på lån, udgifter til bil, forsikringer, foreninger, børneinstitutioner mv. Hertil ikke mindst de kommende forventede udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse af huset.

GENPART

En kopi eller afskrift af en formular, et dokument, et brev eller lignende.

HUSSTANDSINDKOMST

Den samlede årlige indkomst for husstanden. Det vil sige A - eller og - B indkomst hele året.

LÅNETILSAGN

Et formelt tilbud fra en långiver (i dette tilfælde kommunen), der indeholder oplysninger om det lån, som bliver givet.

OPFØRELSESDGIFTER

De samlede udgifter der er forbundet med opførelsen, herunder udgifter til projektering, håndværkerudgifter, byggelånsrenter, byggemodning, tilslutningsafgifter, byggeadministration, rådgivning, administration, udfærdigelse af skøde og pantebrev, stempelafgifter, med videre. Ved udarbejdelse af overslag på de samlede opførelsesudgifter er der således en lang række udgifter, der skal inkluderes.

OVERSLAG

En estimering over hvad noget kommer til at koste. Det er altså ikke en bindende pris, men blot et overordnet bud.

PANTEBREV

Et pantebrev er et dokument, som bliver brugt til at stille sikkerhed for lån i fast ejendom, bil eller andet.

PANT I BOLIGEN

At tage pant i boligen er långivers måde at sikre sig selv på, når de har givet et boliglån til en låntager. Hvis låntageren stopper med at betale tilbage på sit lån, har långiver ret til at sætte boligen på tvangsauktion, og på den måde få tilbagebetalt deres lån. Hvis gælden ikke kan indfries ved tvangssalg er låntager forpligtet til at betale restgælden.

HÆFTET "DINBOLIG" KAN OGSÅ HENTES PÅ:
WWW.NAALAKKERSUISUT.GL OG WWW.SULLISSIVIK.GL

HER KAN DU OGSÅ OGSÅ LÆSE OM:

- **LEJER TIL EJER-ORDNINGEN**
- **ANDELSBOLIGLOVEN**
- **BOLIGFINANSIERINGSLOVEN**

