

## Bemærkninger til forordningsforslaget

### **Almindelige bemærkninger**

#### **1. Indledning**

Forslaget erstatter den gældende landstingsforordning om omdannelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme til ejerboliger. Forslaget er tilrettet i henhold til praktiske erfaringer på området, ligesom en række bestemmelser er udgået for i stedet at være indføjet i anden lovgivning. Dette gælder eksempelvis reglerne om ejerforeninger.

Forslaget beskriver fremgangsmåden for overtagelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme til ejerlejligheder eller ejerboliger, ligesom lånemulighederne fra Hjemmestyret og kommunerne er beskrevet sammen med angivelsen af, hvorledes lånene sikres ved pant i boligen. Set fra ansøgers synspunkt, er reglerne i forslaget gjort lempeligere, i form af forbedring af lånevilkårene. Det bemærkes herved indledningsvis, at konjunkturpantet begrebsmæssigt har fået et andet indhold end tidligere. Herom henvises nærmere til bemærkningerne til den relevante bestemmelse i forslaget.

Forslaget har til formål, at flere skal kunne boligforsyne sig selv.

#### **2. Forordningsforslagets hovedpunkter**

Den nuværende lovgivning på området medfører en uens retstilstand afhængig af, om der er tale om opdeling og overtagelse af en udlejningsejendom ejet af Hjemmestyret eller kommunen. Efter den nuværende lovgivning er det således muligt for lejere i kommunernes udlejningsejendomme at overtage deres lejebolig som ejerlejlighed i flerfamiliehuse, uanset hvor mange lejere i pågældende udlejningsejendom, der ønsker at overtage. Denne mulighed har lejerne i Hjemmestyrets udlejningsejendomme ikke, idet der er et krav om mindst 75% tilslutning blandt lejerne i udlejningsejendommen.

I praksis har det herudover vist sig, at en række bestemmelser i lovgivningen enten har været utilstrækkelige, uhensigtsmæssige eller unødvendige i forhold til det overordnede formål med ordningen. Disse er enten præciseret eller fjernet fra forslaget.

Med forslaget er der skabt fælles regler for overtagelse af både Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme. Der er herudover i øvrigt foretaget en række sproglige ændringer og præcisioner.

Som led i ønsket om at skabe endnu bedre vilkår for nye boligejere, så er lånevilkårene, som knytter sig til de offentlige lån, blevet væsentligt forbedret. Rente- og afdragsfriheden for Hjemmestyrets eller kommunens lån er forlænget fra 15 år til 20 år, ligesom den efterfølgende afviklingstid for disse lån er ændret fra 10 år til 15 år.

Anvendelsen af den teknisk-økonomiske vurdering i forbindelse med fastsættelse af salgsprisen, er udgået. I forslaget fastsættes salgsprisen således altid til markedsværdien. Hertil er der skabt mulighed for et nedslag i salgsprisen for lejere, der bor i udlejningsejendomme, der består af 3 eller flere lejemål. Nedslaget afhænger af lejers anciennitet som lejer. Der gives ikke nedslag i salgsprisen for lejere, der bor i enfamilie- og dobbelthuse, der altid sælges til markedsværdien.

I forslaget anvendes konjunkturpant fortsat som et værn mod spekulation. Dog har konjunkturpantet fået et andet indhold i forhold til indholdet i den gældende forordning. Konjunkturpantet udgør således ikke længere en sikkerhed svarende til forskellen mellem den teknisk-økonomiske vurdering og markedsvurderingen. Dette følger også allerede af, at den teknisk-økonomiske vurdering er udgået af forslaget. Derimod fastsættes konjunkturpantet til differencen mellem salgsprisen og markedsværdien. En difference som kun kan opstå, såfremt lejer opnår et nedslag i salgsprisen på grund af sin anciennitet som lejer.

### **3. De økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige**

Landskassen og kommunerne forventes at skulle binde flere økonomiske midler i udlån til nye boligejere, hvilket dog opvejes af dels fritagelse for vedligeholdelsespligten i de solgte udlejningsejendomme dels af provenuet på 60% af salgsprisen, som betales af køber i forbindelse med overtagelsen. Netto forventes forslaget således ikke at belaste hverken Landskassen eller kommunerne.

Der forventes en øget administrativ byrde, idet den i forslaget beskrevne fremgangsmåde i forbindelse med overtagelsen, pålægger Landsstyret og kommunalbestyrelsen en række opgaver og pligter i forbindelse med overtagelsen. Der er dog tale om en række opgaver og pligter, som kun skal udføres én gang i forbindelse med modtagelse af den første ansøgning. Der tænkes således blandt andet på pligten til at foretage opdeling i selvstændige ejerlejligheder, stiftelse af en ejerforening samt udarbejdelse af ejerforeningsvedtægter.

Fra 2002 til 1. marts 2007 er der i alt gennemført 80 overtagelser af Hjemmestyres ejendomme efter lejer til ejer modellen. De 80 overtagelser er fordelt på 10 kommuner. Der er endnu ikke gennemført overtagelse af Hjemmestyrets flerfamiliehuse men alene enfamilie- og dobbelthuse.

- I 25 af de gennemførte overtagelser blev der ikke udstedt et konjunkturpantebrev idet salgsprisen ikke var mere end 5% lavere end markedsprisen.
- Den samlede markedsværdi for de 80 boliger var opgjort til 69,9 millioner kroner, som svarer til en gennemsnitspris på knapt 874.000 kroner.

- Den samlede købesum for de 80 boliger var opgjort til 46,2 millioner kroner, som svarer til en gennemsnitspris på godt 577.500 kroner.
- De samlede registrerede konjunkturpanter var opgjort til 23,7 millioner kroner. Det gennemsnitlige konjunkturpant for samtlige handler var på 295.101 kroner.

Tabel 1: Konjunkturpant			
Konjunkturpant i 1000 kr.	Antal ejendomme	Samlet pantesum	Gns. Pantesum
0	25	0	0
1-100	12	712.537	59.378
101-200	8	986.883	123.360
201-300	7	1.662.248	237.464
301-400	3	1.074.289	358.096
401-500	1	478.944	478.944
501-600	7	4.010.559	572.937
601-700	4	2.533.527	633.382
701-800	6	4.464.026	744.004
801-900	2	1.786.469	893.235
901-1000	0	-	-
1001-1100	0	-	-
1101-1200	2	2.226.055	1.113.028
1201-1300	2	2.444.207	1.222.104
1301-1400	1	1.318.337	1.318.337
	80	23.698.081	295.101

Kilde: Omdannelser gennemført i perioden 2002 – 1.3.2007.

Af den samlede markedsværdi for de 80 ejerboliger på 69,9 millioner kroner henstår 23,7 millioner kroner som konjunkturpant, som svarer til godt 34%. Konjunkturpant er hidtil blevet nedskrevet med 1/10 om året, hvilket fortsættes i forslaget.

Konjunkturpant er indført som værn mod spekulation. I de 5 år ordningen har eksisteret, er der kun indfriet ét konjunkturpant.

Med forslaget åbnes op for, at overtagelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejligheder kan ske enkeltvist, det vil sige efter den såkaldte salamimetode. Det kan ikke på forhånd vurderes, i hvilket omfang der vil blive tale om udstedelse af konjunkturpantebreve ved køb af ejerlejligheder i udlejningsejendomme, der består af 3 eller flere lejemål. I forslaget er markedsværdien valgt som salgsprisen, således at konjunkturpantet fremover kun registreres, hvis køber opnår et nedslag i salgsprisen på grund af sin anciennitet som lejer. Den ny måde at beregne konjunkturpant på, forventes ikke at medføre en øget administrativ byrde for det offentlige.

#### **4. De økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet**

Forslaget skønnes ikke at ville have konsekvenser for erhvervslivet.

#### **5. De miljø og naturmæssige konsekvenser**

Forslaget skønnes ikke at ville have konsekvenser for miljøet og naturen.

#### **6. Administrative konsekvenser for borgere**

Forslaget skønnes ikke at ville medføre administrative byrder for borgerne.

#### **7. Evt. andre væsentlige konsekvenser**

Forslaget skønnes ikke at ville have øvrige konsekvenser.

#### **8. Forholdet til Rigsfællesskabet og selvstyre**

Forslaget skønnes ikke at have konsekvenser for Rigsfællesskabet eller selvstyreprocessen.

#### **9. Høring af myndigheder og organisation m.v.**

Udkast til forordningsforslaget har været sendt i høring fra den 7. juni 2006 til den 7. juli 2006. Herefter ændredes forslaget med hensyn til fastsættelse af salgsprisen, hvorfor forslaget blev sendt i høring igen fra den 29. september 2006 til den 10. oktober 2006. Forslaget var sendt i høring hos Økonomidirektoratet, Personaledirektoratet, Erhvervsdirektoratet, KANUKOKA, Grønlands Arbejdsgiverforening, Grønlandsbanken, Sparbank Vest Grønland, SIK og A/S Boligselskabet INI. De to høringer gav anledning til følgende:

Sparbank Vest har ikke afgivet høringssvar.

Erhvervsdirektoratet, Personaledirektoratet og Grønlandsbanken havde ingen bemærkninger til forslaget, men har blot rost initiativer, som virker gunstige for det private boligmarked.

Generelt skal nævnes, at flere høringsparter har bemærket, at et par bestemmelser i forslaget ikke umiddelbart harmonerer med den gældende lejelovgivning på tidspunktet for afgivelse af høringssvar. Hertil bemærkes, at der ved vedtagelse af dette forslag allerede er sket ændringer af lejelovgivningen, således at der er overensstemmelse mellem de to regelsæt.

Økonomidirektoratet har i sit høringssvar efterlyst, at der blev opstillet regneeksempler på virkningen af ændringen i konjunkturpantets løbetid samt ændringen i afdragsfriheden på de offentlige lån. På denne baggrund er der tilføjet kommentarer til de relevante bestemmelser i forslaget.

Økonomidirektoratet har ydermere bemærket, at salgsprisen fastsættes til markedsprisen men med et procentvist nedslag i prisen på baggrund af lejers anciennitet som lejer. Jo længere tid lejemålet har været indgået, jo større er nedslaget i salgsprisen. Økonomidirektoratet kritiserer, at lovgivningen således indeholder et uheldigt incitament alt efter forventningerne til markedsprisen, hvilket kan betyde, at man fastholder lejere til at blive i boligen som lejer, da de anser det som en fordel, at opnå et så stort nedslag som muligt i prisen, det vil sige fastholde lejemålet i op til 21 år.

Bemærkningerne har ikke givet anledning til ændringer, da det korrekt beskrevne incitament netop er medtaget under hensyn til koalitionsaftalen, hvoraf netop fremgår, at der skal tages hensyn til den gruppe lejere, som har boet til leje i Hjemmestyrets eller kommunernes udlejningsboliger i mange år. Ifølge eksemplerne opstillet i bemærkningerne til forslaget § 11, stk. 2, fremgår det, at der er tale om store fordele for store dele af befolkningen. Som Økonomidirektoratet nævner i sit høringssvar, afhænger incitamentet af forventningerne til markedsprisen. Da udviklingen af denne ligger frem i tiden, er det således ikke nødvendigvis givet, at incitamentet kan tillægges negativ betydning i henseende til favorisering af en bestemt gruppe.

Økonomidirektoratet har i sit høringssvar efterspurgt en vurdering af, hvordan de foreslåede salgspriser på udlejningsejendomme forventes at påvirke boligmarkedet, herunder incitamentet for lejerne til at medfinansiere nye andelsboliger, ejerlejligheder og ejerboliger.

Hertil kan bemærkes, at metoden til fastsættelse af salgsprisen ikke forventes at få indflydelsen på den øvrige prisdannelse på boligmarkedet, idet salgsprisen netop fastsættes til markedsvurderingen. Det er altså de frie markedskræfter, som fastsætter salgsprisen.

I forhold til andelsboliger, som ligger udenfor dette forslags område, forventes det, at andelsboligløsningen fortsat vil blive anvendt som et supplement eller alternativ til ejerboligløsningen. Da der er tale om to forskellige ejerformer og finansieringsmuligheder, forventes forslaget ikke at have konsekvenser for udviklingen på andelsboligmarkedet.

Vedrørende konjunkturpant har Økonomidirektoratet kritiseret de generelle bemærkninger på side 2, hvor det anføres, at for lang bindingsperiode kan modvirke mobiliteten på arbejdsmarkedet med videre.

Formuleringen bibeholdes i forslaget, da Landsstyret er af den erfaringsmæssige opfattelse, at en lang bindingsperiode, netop kan have den virkning på mobiliteten på arbejdsmarkedet.

Økonomidirektoratet har i sit høringssvar efterlyst, at der opstilles regneeksempler på konsekvenserne for en families månedlige boligydelse som følge af en overtagelse som ejerlejlighed eller ejerbolig.

Landsstyret har fundet, at det snarere ville kunne skabe forvirring og misvisning at opstille konkrete eksempler herom, idet salgsprisen, og dermed ydelserne på et lånebeløb, afhænger af en række usikre faktorer, hvoraf for eksempel skal nævnes forskellen i markedsvurderingen i forskellige dele af landet samt den generelle renteutvikling.

KANUKOKA har i sit høringssvar anført, at forslaget skulle være i strid med Grundlovens § 82, idet forslaget indeholder bestemmelser, som griber ind i det kommunale selvstyre. Der henvises i høringssvaret til forslagets § 5, hvorefter kommunalbestyrelsen har pligt til at tage skridt til afhændelse af deres ejendomme, når en ansøgning er modtaget. KANUKOKA anfører, at indgreb i det kommunale selvstyre kun kan ske ved landstingslov og ikke ved landstingsforordning.

Hertil skal det bemærkes, at der ingen forskel består mellem landstingslove og landstingsforordninger. Sondringen mellem de to begreber bestemmes efter, hvorvidt et sagsområde er hjemtaget med eller uden statsligt tilskud. Dette fremgår også af bemærkningerne til lov nr. 577 af 29. november 1978 om Grønlands Hjemmestyre. Det bemærkes følgelig, at Hjemmestyret ved lov nr. 944 af d. 23. december 1986 om boligforsyning, boligstøtte, leje af boliger m.v. har overtaget boligområdet fra staten med tilskud. Udstedte regler på området benævnes herefter landstingsforordninger, hvilket i Grundlovens § 82 forstand er synonym med "lov".

Som følge af ovenstående sammenhænge er formuleringen i forslaget bibeholdt.

SIK har bemærket, at der bør indsættes en bestemmelse om den maksimale sagsbehandlingstid for behandling af en ansøgning om overtagelse af sin lejebolig som ejerlejlighed eller ejerbolig. SIK foreslår 3 måneder.

SIKs forslag er velbegrunder og det har i forbindelse med udarbejdelsen af forslaget også været grundigt overvejet, hvorvidt der skulle fastsættes sådan en tidsfrist. Imidlertid er det vurderet, at en sådanne frist ville kunne skabe administrative problemer, idet sagsbehandlingen blandt andet afhænger af eksterne faktorer. For eksempel inddragelse af advokater i forbindelse med udarbejdelse af ejerforeningsvedtægter. Disse forhold gør, at administrationen ikke kan lægge sig fast på en maksimal sagsbehandlingstid.

SIK har yderligere bemærket, at forslaget friholder private ejerforeninger fra at tage et boligsocialt ansvar, idet ledige lejemaal i ejendomme, hvor Hjemmestyret eller en kommunalbestyrelse er ejerlejlighedsejer, skal sælges til højstbydende. Hertil skal bemærkes, at der bag forslaget består et overordnet hensyn til, at stadig flere får mulighed for at boligforsyne sig selv og foretage opsparing i egen bolig. Boligsociale hensyn står således i baggrunden herfor, idet det yderligere bemærkes, at nuværende lejere kan forblive i ejendommen som lejere, så længe disse ønsker dette.

Herudover har SIK ønsket konkrete eksempler på tilfælde, hvor bankgarantien efter forslagets § 4, stk. 2, kan komme til udbetaling. Som anført i bemærkningerne er der tale om et skøn i den enkelte situation. Da det overordnede formål med

bestemmelsen er at udskille useriøse henvendelser, jf. også bemærkningerne til bestemmelsen, vil det være vanskeligt at opstille en udtømmende angivelse af hvilke situationer, der er omfattet. Formuleringen i forslaget er derfor bibeholdt.

SIK bemærker videre, at en ansøger i alle tilfælde skal kunne kræve dokumentation for de udgifter, som enten Landsstyret eller kommunalbestyrelsen lader bankgarantien dække. Det fremgår af bemærkninger til forslaget § 4, stk. 2, at det i visse tilfælde kan være nødvendigt at støtte sig til de priser, som eksterne rådgivere ville have opkrævet for samme ydelse. Hertil bemærkes, at Landsstyret eller kommunalbestyrelsen i langt de fleste tilfælde, på grund af ressourcemæssige begrænsninger, under alle omstændigheder vil lade eksterne rådgivere forestå for eksempel udarbejdelsen af vedtægter.

SIK har bemærket, at nedskrivningsperioden for konjunkturpantet, jf. forslaget § 13, stk. 3, bør nedsættes yderligere til 3 år i stedet for 5 år, som forslaget angiver. Hertil skal bemærkes, at forslaget allerede har nedsat nedskrivningsperioden fra 10 år i den gældende forordning til 5 år i dette forslag. Dette skyldes, at man søger at øge mobiliteten på arbejdsmarkedet, hvor job og bolig ikke i så stort omfang skal være forbundet.

Dog ligger der også hensynet til egentlig spekulation, som vurderes at komme i spil, såfremt nedskrivningen nedsættes til 3 år. Formuleringen i forslaget er derfor bibeholdt.

A/S Boligselskabet INI har bemærket, at forslaget bør indeholde bestemmelser om praktiske konsekvenser og handlinger i forbindelse med en overtagelse. Dette virker velbegrundet, og foranlediget heraf er forslaget § 5, stk. 2, indsat, hvorefter Landsstyret kan fastsætte nærmere regler om opdeling af udlejningsejendomme, herunder blandt andet om registreringsmæssige forhold.

Grønlands Arbejdsgiverforening har bemærket, at formuleringen i forslaget § 9, nr. 2, er betænkelig ud fra lighedsbetragtninger. Bemærkningen har givet anledning til, at bestemmelsen er fjernet fra forslaget, således at ledige lejemaal på grund af fraflytning i ejendomme, hvor Hjemmestyret eller kommunen er ejerlejlighedsejer, i alle tilfælde skal sælges til højstbydende på markedsvilkår og ikke til en lejer, som har tilkendegivet ønske om at overtage lejeboligen som ejerlejlighed. Denne løsning vil også lette administrationen af ordningen.

Grønlands Arbejdsgiverforening har kritiseret formuleringen i forslaget § 11, stk. 2, da den vil indebære, at enkelte borgere vil kunne opnå forholdsvis store kapitalgevinster i forbindelse med overtagelse af deres bolig som ejerlejlighed eller ejerbolig. Ifølge Grønlands Arbejdsgiverforening strider bestemmelsen imod almindelige lighedsprincipper samt imod Landstyrets udmeldte politiske målsætninger om at få befolkningen i større grad til at foretage opsparing.

Bestemmelsens formulering i forslaget § 11, stk. 2 er bibeholdt, da den udtrykker en del af de hensigter, som også fremgår af koalitionsaftalen. Landsstyret deler ikke Grønlands Arbejdsgiverforenings betragtninger, da de i bemærkningerne til

forslagets § 11, stk. 2, opstillede eksempler viser, at ordningen medfører store fordele for store grupper af befolkningen.

Forordningsforslaget blev med ovennævnte høringsvar fremlagt på Landstingets Forårssamling 2007 som punkt 23.

Under Landstingets Forårssamling 2007 opstod der såvel i medierne som på politisk niveau en debat omkring den gældende ordning samt det fremsatte forordningsforslag.

Debatten medførte, at Landsstyret på sit møde den 24. april 2007 besluttede at trække det fremsatte forordningsforslag tilbage og i stedet udarbejde et revideret forordningsforslag.

Det reviderede forordningsforslag har været sendt i høring fra den 9. maj 2007 til den 20. juni 2007 hos Økonomidirektoratet, Personaledirektoratet, Erhvervsdirektoratet, KANUKOKA, Grønlands Arbejdsgiverforening, Ilik, Nusuka, Grønlandsbanken, Sparbank, SIK og A/S Boligselskabet INI. Høringen gav anledning til følgende:

Økonomidirektoratet, Erhvervsdirektoratet, Grønlands Arbejdsgiverforening, Grønlandsbanken, Iserit A/S og SIK har afgivet høringsvar.

Grønlands Arbejdsgiverforening og Grønlandsbanken har ingen bemærkninger til forslagets materielle indhold.

Erhvervsdirektoratet finder det positivt, at der tages initiativ til at øge andelen af ejerboliger, samt at den teknisk- økonomiske vurdering udgår.

De øvrige indkomne høringsvar vedrørende udkastets materielle indhold er i det væsentlige gengivet og kommenteret nedenfor. Direktoratet for Boliger og Infrastruktur har fundet det mest hensigtsmæssigt at kommentere høringsvarene i kronologisk rækkefølge i henhold til forslaget.

#### Til forslagets § 1

Iserit A/S har i sit høringsvar efterspurgt, at det skal være muligt for bygningsejer at bestemme, at en udlejningsejendom ikke kan overtages som ejerlejligheder, medmindre et nærmere fastsat minimum af beboerne ønsker at overtage deres udlejningsbolig som en ejerlejlighed.

Hensigten med forordningsforslaget er at flere skal kunne boligforsyne sig selv, hvorfor det ikke er ønskeligt, at bygningsejer skal kunne give afslag på en lejers ansøgning om at overtage sine udlejningsbolig som ejerlejlighed med den begrundelse, at der ikke er flere lejere, der ønsker det samme. Bemærkningerne til forslagets § 1, stk. 2, er blevet præciseret.

#### Til forslagets § 3



SIK mener, at forordningsforslaget også bør gælde for alle ledere, der i forbindelse med ansættelse i Grønlands Hjemmestyre eller i kommunerne har fået anvist en tjenestebolig. SIK anfører, at grunden hertil er, at disse har fået anvist en personalebolig på almindelige lejevilkår, hvorfor de bør have samme ret som alle andre lejere. SIK henviser i den forbindelse til, at disse ledere efter reglerne i § 21 i landstingsforordning om leje af boliger har ret til at overtage deres personalebolig som almindelig udlejningsbolig.

Hertil kan det bemærkes, at kontorchefer, der aflønnes efter lønramme 36 eller højere, der ansættes i Grønlands Hjemmestyre anvises en personalebolig som øvrigt personale ansat i Grønlands Hjemmestyre med ret til anvist bolig, hvorfor forslagets bestemmelser også finder anvendelse på kontorcheferes personaleboliger. Afdelingschefer, der aflønnes efter lønramme 37 eller højere, der ansættes i Grønlands Hjemmestyre, kan anvises en chefbolig eller en personalebolig som øvrigt personale, blot har de ret til en bolig med et rum mere end øvrigt personale. Anvises afdelingschefer en chefbolig, kan de ikke efter reglerne i § 21 i landstingsforordning om leje af boliger overtage chefboligen som almindelig udlejningsbolig, og nærværende forslag finder ligeledes heller ikke anvendelse. Anvises afdelingschefer derimod en personalebolig som øvrigt personale, men blot med et rum mere, finder forslagets bestemmelser også anvendelse på disse afdelingscheferes boliger. I øvrigt kan boliger, der er reserveret til bestemte formål ikke overtages som almindelige udlejningsboliger efter reglerne i § 21 i landstingsforordning om leje af boliger, ligesom nærværende forslag heller ikke finder anvendelse på disse boliger.

På den baggrund ses der ikke at ske en usaglig forskelsbehandling.

#### Til forslagets § 4

Iserit A/S finder det ejendommeligt, at en ansøger skal fremlægge en form for forhåndstilsagn fra et pengeinstitut om ansøgerens evne til at erlægge den del af salgsprisen, der ikke udgør offentlige lån, når hverken ansøger, sælger eller pengeinstituttet på ansøgningstidspunktet kender salgsprisen.

Iserit A/S ser gerne, at man indfører et fast krav om en garantistillelse på et bestemt beløb.

Hertil skal bemærkes, at forhåndstilsagnet fra et pengeinstitut har til formål at bidrage til, at ansøger sammen med sit pengeinstitut gør sig bevidst om, hvorvidt ansøger formodes at have råd til at overtage sin lejebolig som ejerbolig eller ejerlejlighed. Det vurderes ikke at være nødvendigt med en garantistillelse på et bestemt beløb, da der alene ønskes en generel vurdering af ansøgers økonomiske mulighed for at overtage sin lejebolig som ejerbolig eller ejerlejlighed.

Iserit A/S efterlyser krav om, at ansøger skal have overholdt sin lejekontrakt for at kunne overtage sin lejebolig som ejerlejlighed eller ejerbolig.

Hertil skal nævnes at landstingsforordning om leje af boliger allerede regulerer udlejers sanktioner overfor en lejer, der ikke overholder sin lejekontrakt.

SIK har anført, at der bør indsættes en tidsramme for sagsbehandlingstiden på for eksempel 3 måneder.

Hertil bemærkes, at en tidsramme vil kunne skabe administrative problemer, da sagsbehandlingstiden blandt andet afhænger af eksterne faktorer, for eksempel inddragelse af advokater i forbindelse med udarbejdelse af ejerforeningsvedtægter. Bestemmelsen indeholder derfor ikke en frist for sagsbehandlingstiden.

SIK ønsker yderligere oplysninger vedrørende bankgarantistillelsen, samt om banken har krav på dokumentation på de udgifter, som Landsstyret eller kommunalbestyrelsen skal dække mod bankgarantistillelsen.

Hertil skal bemærkes, at det drejer sig om en uforbindende erklæring fra et pengeinstitut om ansøgers mulighed for at fremskaffe den del af finansieringen, der ikke udgør offentlig lån. Det er ikke klart, hvad der menes med udgifter, som Landsstyret eller kommunalbestyrelsen skal dække mod bankgarantistillelsen, hvorfor denne del af spørgsmålet ikke er besvaret i nærværende bemærkninger.

#### Til forslagens § 5

Økonomidirektoratet efterlyser regler for, hvorledes lejerne er stillet, såfremt Hjemmestyret eller kommunen gennemfører en større renovering af en boligblok.

Forordningsforslaget indebærer, at Landsstyret eller kommunalbestyrelsen skal foretage det indledende arbejde vedrørende opdeling af udlejningsejendommen i selvstændige ejerlejligheder samt bistå med stiftelse af ejerforening og udarbejdelse af ejerforeningsvedtægter. Ejerforeningsvedtægterne regulerer forhold om henlæggelser til vedligeholdelse, hvorfor Landsstyreområdet ikke finder, at dette forhold tillige skal reguleres i forslagens § 5.

#### Til forslagens § 6

Iserit A/S finder det mest hensigtsmæssigt, at det materiale, det sendes ud til ansøger også sendes ud til de øvrige lejere i udlejningsejendommen, da basismaterialet vil være det samme. På den måde får alle lejere et samtidigt tilbud om at overtage deres lejebolig som ejerlejlighed.

Det samlede salgsmateriale, der skal sendes til ansøger har til formål at give ansøger et tilstrækkeligt beslutningsgrundlag med hensyn til at overtage sin lejebolig til ejerlejlighed. Det står således udlejer frit at sende samme materiale til de øvrige lejere i udlejningsejendommen, såfremt udlejer måtte ønske dette. Forslagets stk. 3 skal læses således, at udlejer som minimum skal sende de øvrige lejere en meddelelse om, at de kan overtage deres lejebolig som ejerlejlighed, så de er bekendt med at en anden lejer i udlejningsejendommen er ved at overtage sin lejebolig som ejerlejlighed. Bemærkningerne til stk. 3 er på baggrund heraf præciseret.

#### Til forslagens § 8

Iserit A/S ser gerne, at der fastlægges vilkår for et salg i en udlejningsejendom, der gennemføres, efter den første lejer i udlejningsejendommen har overtaget sin lejebolig. Herunder ønsker Iserit A/S klare retningslinjer for, hvilken ejendomsvurdering der skal lægges til grund, samt retningslinjer for hvordan lejers anciennitet beregnes. Iserit A/S efterlyser samtidig, at der fastsættes en grænse på maksimalt 1 år, hvorefter en lejer kan acceptere det oprindelige udarbejdede tilbud uændret.

Det fremgår allerede af forslagets § 11, stk. 1, at salgsprisen fastsættes til markedsværdien. Hermed menes markedsværdien på salgstidspunktet, hvilket er præciseret i bemærkningerne til bestemmelsen.

Som konsekvens af bemærkningerne fra Iserit A/S er bemærkningerne til forslagets § 11, stk. 2, præciseret, så det nu klart fremgår, at lejers anciennitet i lejeboligen beregnes fra det tidspunkt lejekontrakten startede og frem til det tidspunkt, hvor lejer overtager sin lejebolig som ejerlejlighed.

Endvidere er bemærkningerne til forslagets § 11, stk. 3, præciseret, så det nu klart fremgår, at der ved ethvert salg tillægges salgsprisen et beløb på 50.000 kroner til dækning af udgifter i forbindelse med salget.

#### Til forslagets § 9

SIK finder ikke bestemmelsen hensigtsmæssig, da SIK mener, at bestemmelsen hindrer mulighederne for de folk, der ikke har råd til at erhverve egen bolig. I øvrigt henviser SIK til en retsstilling, hvorefter alle og enhver har ret til en bolig.

Det skal præciseres, at bestemmelsen alene omfatter ledige lejemål, det vil sige situationer, hvor en lejer er fraflyttet boligen. Afhændelsen af ledige lejemål kommer kun på tale, hvis Landsstyret eller kommunalbestyrelsen ikke fortsat ønsker at anvende lejemålet som udlejningsbolig. Landsstyret er ikke bekendt med en retsstilling, som siger, at alle og enhver har ret til en bolig.

#### Til forslagets § 11

Iserit A/S undrer sig over, at lejere i enfamilie- og dobbelthuse ikke har mulighed for at nedslag i salgsprisen på samme måde som lejere i flerfamiliehuse. Iserit A/S mener ikke at der er en saglig begrundelse for forskelsbehandlingen. Iserit A/S fremhæver, at ordningen vil ramme de lejere i mindre byer og bygder, der har størst behov for at kunne benytte sig af økonomisk fordelagtige ordninger. Samtidig vil ordningen straffe bygningsejere, der har enfamilie- og dobbelthuse i mindre byer og bygder, da disse huse er de dyreste og sværeste at vedligeholde.

Hertil skal bemærkes, at enfamilie- og dobbelthuse synes at have en herlighedsværdi, som ikke på tilsvarende måde kan siges at være gældende for flerfamiliehuse, hvorfor der ikke gives nedslag i prisen i forbindelse med salg af enfamilie- og dobbelthuse.

Iserit A/S foreslår, at standardbeløbet på 50.000 kroner til dækning af omkostningerne ved salget bør reguleres i forhold til prisudviklingen.

Hertil bemærkes, at der ønskes fastholdt et standardbeløb på 50.000 kroner, da beløbet er nemt at håndtere.

Økonomidirektoratet finder, at det procentvise nedslag i salgsprisen, afhængig af lejers anciennitet som lejer, er et uheldigt incitament, der kan betyde, at man fastholder lejer til at blive i boligen som lejer for at opnå et større nedslag i prisen. Økonomidirektoratet efterspørger derfor en begrundelse for at størrelsen i nedslaget i salgsprisen afhænger af lejers anciennitet i boligen som lejer.

Bemærkningerne har ikke givet anledning til ændringer, da det korrekt beskrevne incitament netop er medtaget under hensyn til koalitionsaftalen, hvoraf fremgår, at der skal tages hensyn til den gruppe lejere, som har boet til leje i Hjemmestyrets eller kommunernes udlejningsboliger i mange år. Disse lejere skal kunne opnå en fordel ved at overtage deres lejebolig som ejerlejlighed. Ifølge eksemplerne opstillet i bemærkningerne til forslaget § 11, stk. 2, fremgår det, at der er tale om fordele for store dele af befolkningen. Det er ikke korrekt, at incitamentet er uheldigt, da incitamentet afhænger af forventningerne til markedsprisen. Da udviklingen af denne ligger frem i tiden, kan den ikke forudses.

#### Til forslaget § 13

Iserit A/S foreslår, at konjunkturpantet kan rykke for lån til reovering.

Hertil bemærkes at bestemmelsen fastholdes i sin nuværende form, da konjunkturpantet alene har til formål at respektere Hjemmestyrets eller kommunens lån i forbindelse med en lejers overtagelse af en lejebolig til ejerlejlighed eller ejerbolig.

#### Til forslaget § 15

Iserit A/S foreslår, at Hjemmestyrets eller kommunens lån rykker for lån til reovering.

Hertil bemærkes at bestemmelsen ønskes fastholdt i sin nuværende form.

### **Bemærkninger til forordningsforslagets enkelte bestemmelser**

#### *Til § 1*

Til stk. 1

Bestemmelsen definerer forslaget's anvendelsesområde. På nær de i stk. 2 og § 3 opregnede undtagelser, finder forordningen anvendelse på alle Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme, når lejer er en fysisk person. Det er herefter udelukket for blandt andet juridiske personer, som måtte være lejere, at anvende ordningen.

Bestemmelsen skal læses sammen med § 2, hvor det defineres, hvornår der er tale om en overtagelse af udlejningsejendommen som henholdsvis ejerlejlighed eller ejerbolig. Nogle af forordningens bestemmelser finder således anvendelse på enten ejerlejligheder eller ejerboliger, medens andre bestemmelser finder anvendelse på begge typer.

Til stk. 2.

Bestemmelsen er en indskrænkning af stk. 1, idet Landsstyret eller kommunalbestyrelsen positivt skal udvælge, hvilke udlejningsejendomme der ønskes afhændet. Hovedreglen vil være, at alle udlejningsejendomme som udgangspunkt ønskes afhændet, hvilket er i tråd med forslaget's overordnede formål, men udlejningsejendomme, hvor der er særlige renoverings- eller saneringsplaner, kan for eksempel undtages. Bestemmelsen gælder uanset om der er tale om overtagelse af udlejningsejendomme som ejerlejligheder eller som ejerboliger. Bestemmelsen begrænser ikke lejers mulighed for at overtage en udlejningsbolig som ejerlejlighed, blot fordi lejer er den eneste lejer i en udlejningsejendom, der ønsker at overtage sin udlejningsbolig som ejerlejlighed.

### *Til § 2*

Bestemmelsen bestemmer, at Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme enten overtages som ejerlejligheder, det vil sige når udlejningsejendommen indeholder mere end et lejemål eller som ejerboliger, det vil sige når udlejningsejendommen indeholder et lejemål. Afgrænsningen har stor betydning for læsningen af forordningen, idet nogle af forordningens bestemmelser kun finder anvendelse på enten ejerlejligheder eller ejerboliger, medens nogle bestemmelser finder anvendelse på begge typer.

Afgrænsningen i bestemmelsen indebærer, at kun enfamiliehuse hører under kategorien ejerboliger.

Alle andre boligtyper hører under kategorien ejerlejligheder. Det vil sige dobbelthuse, rækkehuse og boliger i etageejendomme.

### *Til § 3*

Til stk. 1

Bestemmelsen indeholder en opregning af de boligtyper, som ikke er omfattet af forslaget. Undtagelserne er medtaget af hensyn til det overordnede formål med, at disse boligtyper har fået særlig status. Bestod der en umiddelbar ret til at overtage de nævnte boliger, ville enkelte grupper få en uforholdsmæssig fordel, medens praktiske hensyn i andre tilfælde gør, at bestemte typer boliger ikke uden videre ville kunne afhændes.

Til stk. 2

Landsstyret og kommunalbestyrelsen kan bestemme, at enkelte af egne boliger, der er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 5, alligevel kan overtages som ejerlejligheder eller ejerboliger.

At handicapboliger som udgangspunkt er undtaget, skyldes at Hjemmestyret og kommunen som regel har investeret betydelige summer i denne type boliger til diverse udstyr, og at der er behov for, at denne type boliger også i fremtiden vil kunne anvendes til samme formål.

Det ville ikke kunne lade sig gøre, såfremt de løbende bliver solgt. Skulle der således løbende skaffes nye boliger og skulle disse herefter særindrettes, ville det få store administrative og økonomiske konsekvenser.

Bestemmelsen forventes derfor for eksempel anvendt i de tilfælde, hvor den pågældende bolig er kategoriseret som handicapbolig, men hvor der er sket særlig indretning eller tilpasning af boligen. Boligen vil altså umiddelbart i det væsentlige være magen til en almindelig udlejningsbolig og bør derfor også være omfattet af forordningen. En lejebolig kunne for eksempel være kategoriseret som handicapbolig, blot fordi den er beliggende i stueetagen.

#### *Til § 4*

Bestemmelsen beskriver, hvorledes en overtagelsessag igangsættes. Bestemmelsen beskriver, at dette sker ved en ansøgning, hvortil der ikke er knyttet særlige formkrav.

Det er dog afgørende, at ansøgningen vedlægges en uforbindende erklæring fra et pengeinstitut om ansøgers mulighed for at fremskaffe den del af finansieringen, der ikke udgør offentligt lån. Såfremt erklæringen ikke vedlægges, afviser Landsstyret eller kommunalbestyrelsen ansøgningen, og ansøger må således genfremsende sin ansøgning vedlagt den pågældende erklæring.

Baggrunden for kravet om erklæringen er, at der skal sættes et stort administrativt apparat i gang for at gennemføre en overtagelse. Erfaringsmæssigt har det vist sig, at når det endelige købstilbud er klar til underskrift, har en række ansøgere ikke villet gennemføre overtagelsen alligevel. Oftest skyldes dette, at ansøgeren ikke tidligt i forløbet har haft inddraget sit pengeinstitut i sagen til at vurdere ansøgers økonomi. En uforbindende erklæring vil give Landsstyret eller kommunalbestyrelsen og

ansøger bedre sikkerhed for, at ansøger har økonomisk mulighed for at overtage sin lejebolig som ejerlejlighed eller ejerbolig.

Som det fremgår af forslaget, er erklæringen fra ansøgers pengeinstitut uforbindende. Der er endnu ikke fastsat nogen salgspris, hvilket gør, at erklæringen kun kan angå ansøgerens generelle økonomiske forhold, og ikke hvorvidt ansøgeren har mulighed for økonomisk at kunne løfte finansieringen af den pågældende bolig.

### *Til § 5*

Til stk. 1

Bestemmelsen pålægger Landsstyret eller kommunalbestyrelsen, at forberede en udlejningsejendom til overtagelse som ejerlejligheder, herunder fysisk opdeling, fastsættelse af fordelingstal og registrering ved Grønlands Landsret.

I ejendomme med mere end én bolig vil der altid skulle etableres en ejerforening samt vedtægter. Såfremt en række lejere ikke allerede forud for fremsendelse af ansøgningen, har dannet en ejerforening og har udarbejdet vedtægter, skal Landsstyret eller kommunalbestyrelsen bistå hermed.

I tilfælde, hvor ikke alle lejere i en udlejningsejendom ønsker at overtage deres lejebolig som ejerlejlighed, vil Hjemmestyret eller kommunen blot indgå i ejerforeningen som følge af deres fortsatte ejerskab af de resterende ejerlejligheder.

Til stk. 2

Bestemmelsen giver Landsstyret hjemmel til at kunne fastsætte nærmere regler om opdeling af udlejningsejendomme, herunder om registreringsmæssige forhold og servitutter.

I forbindelse med opdeling af udlejningsejendomme, tænkes bestemmelsen for eksempel anvendt til at beslutte, hvorvidt opdelingen skal ske af en vurderingsmand, en landinspektør eller en ejendomsmægler. I forbindelse med registreringer, kan det tænkes, at Landstyret ønsker, at det skal være muligt at registrere fælles installationer med andre bygninger eller særlige parkeringsforhold. Endelig har Landsstyret mulighed for at vedtage servitutter, det kunne være servitutter om en bestemt form for snerydning.

### *Til § 6*

Til stk. 1

Bestemmelsen opregner det materiale, som skal fremsendes til ansøger. Da det er forbundet med et betydeligt administrativt arbejde, at fremskaffe materialet, vil der

typisk forløbe nogle måneder fra ansøgningen er modtaget, til materialet kan fremsendes til ansøger.

Formålet med fremsendelse af det omfattende materiale er, at ansøger skal have et tilstrækkeligt beslutningsgrundlag, når denne skal vurdere, om Landsstyrets eller kommunalbestyrelsens tilbud skal accepteres.

I forhold til den gældende retstilstand skal der nu udfærdiges en bygningsbeskrivelse. Bygningsbeskrivelsen skal beskrive, hvad der forefindes i bygningen. Beskrivelsen har til formål at dokumentere bygningens alder, inventar, bygningsdele, installationer og målere. Disse fakta kan lejerer sammenholde med markedsprisen og danne grundlag for beslutning om køb. Eksempelvis fremgår det af beskrivelsen, hvis der er isolering, men ikke hvor tyk isoleringen er, og i hvilken stand den er. Den hidtidige teknisk-økonomiske vurdering har ofte været forvekslet med en tilstandsregistrering, hvilket den ikke er. Den teknisk-økonomiske vurdering dækker over genanskaffelsesprisen fratrukket fradrag for forringelse, manglende vedligeholdelse og afskrivninger. Den nye bygningsbeskrivelse består i lighed med det gamle alene af oplysninger om, hvad der forefindes i bygningen. Det er lejers pligt at gøre sig bekendt med boligens stand, da lejer har boet i boligen og må være bekendt med dens stand.

Til stk. 2

Blandt materialet, som skal fremsendes til ansøger, er selve tilbudet om overtagelsen. Såfremt ansøger ikke accepterer tilbudet indenfor 3 måneder efter fremsendelsen, vil Landsstyret eller kommunalbestyrelsen have en berettiget forventning om, at ansøger ikke har til hensigt at gennemføre overtagelsen. Efter 3 måneders fristens udløb er Landsstyret eller kommunalbestyrelsen ikke længere bundet af tilbuddet.

Til stk. 3

Denne bestemmelse henvender sig til de øvrige lejere i udlejningsejendommen, udover ansøger. Da disse ikke har taget initiativ til overtagelsen, skal der heller ikke fremsendes den samme mængde materiale til disse, som til ansøger. Dog står det udlejer frit at sende det samme materiale til de øvrige lejere som udlejer sender til lejer, jf. stk. 1, men udlejer har ikke pligt hertil. Bestemmelsen indebærer, at de øvrige lejere som minimum skal orienteres om det igangværende projekt, herunder om deres mulighed for at overtage deres lejebolig som ejerlejlighed.

## *Til § 7*

Til stk. 1

Bestemmelsen regulerer mulighederne for de tilbageværende lejere, som ikke ønsker at overtage sin lejebolig som ejerlejlighed. Det er afgørende, at bestemmelsen læses sammen med den til enhver tid gældende landstingsforordning om leje af boliger, som regulerer de tilbageværende lejeres rettigheder og pligter.



Bestemmelsen giver lejerens valget mellem at forblive i ejendommen som lejer eller at tage imod Landsstyrets eller kommunalbestyrelsens tilbud om en anden lejeboelig i samme by. Om lejer har sidstnævnte mulighed, afhænger af om landstingsforordning om leje af boliger giver ret hertil. Har lejer for eksempel misligholdt sin lejekontrakt ved ikke at betale husleje rettidigt, har lejer ikke krav på at få tilbudt en anden lejeboelig i samme by. Udlejer kan dog ikke påberåbe sig forhold, som ikke er af væsentlig betydning eller som af lejer forinden er bragt i orden.

Til stk. 2

Ligesom stk. 1, indeholder bestemmelsen en indirekte henvisning til landstingsforordning om leje af boliger, hvoraf huslejberegningen for udlejningsejendomme, hvor Hjemmestyret eller en kommunen er ejerlejlighedsejer, fremgår.

Til stk. 3

Bestemmelsen medfører, at tilbageværende lejere har pligt til at respektere regler om ro og orden i den ejerforening, som de indirekte er blevet en del af. Bestemmelsen er medtaget, idet en ejerforening for eksempel kan fastsætte strengere regler om ro og orden i sine vedtægter end dem, som gælder i henhold til landstingsforordning om leje af boliger. I dette tilfælde, vil de tilbageværende lejere skulle acceptere de strammere regler, og dermed reelt tåle en indskrænkning i deres rettigheder i forhold til et sædvanligt lejeforhold.

Grundet boligstrukturen i de større byer samt det overordnede formål med lejer til ejer-ordningen, bakker bestemmelsen op omkring de ejerforeninger, som vil skabe et sundt og roligt boligmiljø. Enkelte tilbageværende lejere, som virker generende for flertallet, skal kunne sorteres ud.

#### *Til § 8*

Bestemmelsen fastslår, at de lejere, som har fået meddelelse om muligheden for at kunne overtage deres lejeboelig som ejerlejlighed, kan benytte sig af denne mulighed tidsmæssigt ubegrænset. Dog har en lejer, som har fået tilbudt en anden bolig og har accepteret denne, fortabt muligheden for at kunne acceptere tilbudet om overtagelse af boligen.

Bestemmelsen indebærer, at der er en pligt for Landsstyret og kommunalbestyrelsen til at indgå en aftale om salg, når pågældende tilbageværende lejer ønsker det.

De nærmere vilkår for salget reguleres af forslagens øvrige bestemmelser, herunder fastsættes salgsprisen i overensstemmelse med forslagens § 11.

#### *Til § 9*

Til stk. 1

Bestemmelsen omfatter dels den situation, hvor en lejer fraflytter sin bolig på almindelig vis, dels hvor en tilbagebleven lejer benytter sig af Landsstyrets eller kommunalbestyrelsens tilbud om en anden lejebolig.

Landsstyret eller kommunalbestyrelsen kan afhænde ledige lejemål som ejerlejligheder, hvis Landsstyret eller kommunalbestyrelsen ikke fortsat ønsker at anvende lejemålet som udlejningsbolig.

Landsstyret eller kommunalbestyrelsen kan som ejer frit disponere over lejemålet. Hvis det ledige lejemåludbydes til salg offentligt, kan salget for eksempel ske ved annoncering i en avis, hvor lejemålet sælges til den højstbydende efter bud. Salget kan også ske ved at lejemålet sættes til salg hos en ejendomsmægler, der fastsætter en markedspris. Køber skal betale samtlige omkostninger forbundet med salget.

Til stk. 2

Bestemmelsen er indsat for at fastslå, at offentligt salg ikke er omfattet af forslagets § 11, idet salgsprisen fastsættes i henhold til stk. 1. Det er naturligt, at der ikke vil ske nedslag i salgsprisen på grund af lejers anciennitet, da lejemålet netop er ledigt.

### *Til § 10*

Til stk. 1

Bestemmelsen omhandler udelukkende udlejningsejendomme, som overtages som ejerboliger. Bestemmelsen fastslår, hvad Landsstyret eller kommunalbestyrelsen skal fremsende til ansøger, når ansøgning om overtagelse som ejerbolig er imødekommet.

Formålet med fremsendelse af materialet er, at ansøger skal have et tilstrækkeligt beslutningsgrundlag, når denne skal vurdere, om Landsstyrets eller kommunalbestyrelsens tilbud skal accepteres.

I forhold til den gældende retstilstand skal der nu udfærdiges en bygningsbeskrivelse. Bygningsbeskrivelsen skal beskrive, hvad der forefindes i bygningen. Beskrivelsen har til formål at dokumentere blandt andet bygningens alder, inventar, bygningsdele, installationer og målere. Disse fakta kan lejerens sammenholde med markedsprisen og danne grundlag for beslutning om køb. Eksempelvis fremgår det af beskrivelsen, hvis der er isolering, men ikke hvor tyk isoleringen er, og i hvilken stand den er. Den hidtidige teknisk-økonomiske vurdering har ofte været forvekslet med en tilstandsregistrering, hvilket den ikke er. Den teknisk-økonomiske vurdering dækker over genanskaffelsesprisen fratrukket fradrag for forringelse, manglende vedligeholdelse og afskrivninger. Den nye bygningsbeskrivelse består i lighed med det gamle alene af oplysninger om, hvad der forefindes i bygningen. Det er lejers pligt at gøre sig bekendt med boligens stand, da lejer har boet i boligen og må være bekendt med dens stand.

Til stk. 2

Blandt materialet, som skal fremsendes til ansøger, er selve tilbudet om overtagelsen. Såfremt ansøger ikke accepterer tilbudet indenfor 3 måneder efter fremsendelsen, vil Landsstyret eller kommunalbestyrelsen have en berettiget forventning om, at ansøger ikke har til hensigt at gennemføre overtagelsen. Efter 3 måneders fristens udløb er Landsstyret eller kommunalbestyrelsen ikke længere bundet af tilbuddet.

### *Til § 11*

Til stk. 1

Bestemmelsen er ny og udtrykker en ny måde at fastsætte salgsprisen på i forhold til den gældende landstingsforordning om lejer til ejer. Den nye måde at beregne salgspris på har baggrund i en debat i forbindelse med behandling af beslutningsforslag nr. 87 på landstingets efterårssamling 2006. Salgsprisen for en lejebolig vil herefter altid være markedsværdien på salgstidspunktet.

Til stk. 2

Overordnet set indebærer bestemmelsen, at der ved fastsættelse af salgsprisen, tages hensyn til lejerens anciennitet i pågældende lejebolig. Dette gælder ifølge bestemmelsen alene for lejeboliger, der er beliggende i udlejningsejendomme med 3 eller flere lejemål. Nedslag efter lejers anciennitet er indsat som et incitament for lejere til at overtage deres lejebolig som ejerlejlighed. Det procentvise nedslag, som fremgår af bilag 2, afhænger af, hvor længe lejer har beboet den pågældende bolig. Ancienniteten beregnes fra det tidspunkt, hvor lejekontrakten startede og frem til det tidspunkt, hvor lejer overtager sin lejebolig som ejerlejlighed. Der gives først et nedslag i salgsprisen, når lejer har beboet boligen i mere end 5 sammenhængende år. Det procentvise nedslag er begrænset af faste beløbsmæssige størrelser.

Ud fra bestemmelsens stk. 2 og bilag 2 kan følgende eksempler tjene til illustration:

1) 3 rums lejlighed i et flerfamiliehus, der er vurderet til 965.000 kroner.

Lejeren har beboet boligen i mellem 13 og 14 år, hvorfor der skal ydes 21% nedslag, jf. bilag 2. 21% af 965.000 kroner er 202.650 kroner.

Det fremgår af bestemmelsens stk. 2, nr. 2, at nedslaget i prisen for en 3 rums lejlighed maksimalt kan blive 335.000 kroner. Idet de 21% af 965.000 kroner ligger indenfor maksimalgrænsen, udgør nedslaget 202.650 kroner.

Salgspris 965.000 kroner.

- nedslag 202.650 kroner.

+ sagsomkostninger 50.000 kroner.

Endelig salgspris 812.350 kroner.

Heraf ydes 40% eller 324.940 kroner som et 20 årigt rente og afdragsfrit lån. De resterende 60%, svarende til 487.410 kroner, skal indbetales til sælger.

2) 4 rums rækkehus, der er vurderet til 1.175.000 kroner.

Lejeren har beboet boligen i mellem 9 og 10 år, hvorfor der skal ydes 13% i nedslag, jf. bilag 2.

13% af 1.175.000 kroner er 152.750 kroner

Det fremgår af bestemmelsens stk. 2, nr. 3, at nedslaget for et 4 rums rækkehus maksimalt kan blive 445.000 kroner. Idet de 13% af 1.175.000 kroner ligger indenfor maksimalgrænsen, udgør nedslaget 152.750 kroner.

Salgspris 1.175.000 kroner.  
- nedslag 152.750 kroner.  
+ sagsomkostninger 50.000 kroner.  
Endelig salgspris 1.072.250 kroner.

Heraf ydes 40% eller 428.900 kroner som et 20 årigt rente og afdragsfrit lån. De resterende 60%, svarende til 643.350 kroner, skal indbetales til sælger.

3) 5 rums lejlighed i et flerfamiliehus, der er vurderet til 1.800.000 kroner.

Lejeren har beboet boligen i 22 år, hvorfor der skal ydes 35% i nedslag, jf. bilag 2.

35% af 1.800.000 kroner er 630.000 kroner.

Det fremgår af bestemmelsens stk. 2, nr. 4, at nedslaget i prisen for en 5 rums lejlighed maksimalt kan blive 555.000 kroner. Idet de 35% af 1.800.000 kroner ligger udenfor maksimalgrænsen, udgør nedslaget 555.000 kroner og ikke 630.000 kroner.

Salgspris 1.800.000 kroner.  
- nedslag 555.000 kroner.  
+ sagsomkostninger 50.000 kroner.  
Endelig salgspris 1.295.000 kroner.

Heraf ydes 40% eller 518.000 kroner som et 20 årigt rente og afdragsfrit lån. De resterende 60%, svarende til 777.000 kroner, skal indbetales til sælger.

4) 4 rums enfamiliehus, der er vurderet til 1.300.000 kroner.

Lejeren har beboet boligen i mellem 5 og 6 år, men der ydes ikke nedslag i salgsprisen, da det er et enfamiliehus.

Salgspris 1.300.000 kroner.  
+ sagsomkostninger 50.000 kroner.  
Endelig salgspris 1.350.000 kroner.

Heraf ydes 40% eller 540.000 kroner som et 20 årigt rente og afdragsfrit lån. De resterende 60%, svarende til 810.000 kroner, skal indbetales til sælger.

Til Stk. 3

Bestemmelsen fastsætter, at en lejers anciennitet opgøres ved, at en lejer har haft en lejebolig med den pågældende udlejer uafbrudt. Det vil sige, at ancienniteten kun gælder, hvis lejer har den samme udlejer gennem hele perioden, hvilket betyder, at lejers bolig skal være ejet af enten Hjemmestyret eller kommunen. Ancienniteten gælder ikke, hvis lejer flytter fra en Hjemmestyret ejet udlejningsejendom til en kommunal ejet udlejningsejendom og omvendt.

Ved en lejers uafbrudte anciennitet forstås samtidig, at lejeforholdet skal være konstant hele perioden igennem for at ancienniteten gøres gældende. Er lejeforholdet inden for samme lokalitet, for eksempel Nuuk, skal det være fuldstændig uafbrudt. Der må således ikke være nogle måneder, hvor lejer ikke har boet i en udlejningsbolig. Ved lejeforhold mellem lokaliteter, accepteres 3 måneders afbrudt lejeforhold, hvilket vil kunne illustreres på følgende måde. Lejer opsiger sin lejekontrakt i en udlejningsejendom den 1. juli i en by og flytter i en udlejningsbolig i en anden by den 1. oktober. Denne pause begrundes med, at lejeren skal have mulighed for at transportere sit bohav til den nye lokalitet. Ligeledes accepteres et afbrud, der skyldes at lejeren er midlertidigt vakant indkvarteret på tilflytningslokaliteten. Det vil sige at vankantindkvartering altid medregnes som anciennitet. Anciennitet flytter således med lejeren.

Til stk. 4

Til dækning af samtlige udgifter i forbindelse med overtagelsen, herunder udgifter til ejendomsvurdering, rådgivning, advokat og stempelafgifter, skal lejer betale et fast beløb på 50.000 kroner. Beløbet er uafhængigt af de faktiske omkostninger i forbindelse med opdeling og overtagelse. Beløbet på de 50.000 kroner skal betales af lejer, uanset hvornår lejer vælger at overtage sin lejebolig som ejerlejlighed. Dermed er beløbet et fast beløb, som tillægges salgsprisen i forbindelse med ethvert salg.

#### *Til § 12*

Bestemmelsen indebærer, at Hjemmestyret eller kommunen skal indhente en vurdering af boligens markedsværdi fra en uafhængig sagkyndig. Den uafhængige sagkyndige skal ikke nødvendigvis være ejendomsmægler, men skal have viden og indsigt i stedlige markedsf forhold. Den uafhængige sagkyndige kan for eksempel være en assurandør, en advokat, en revisor, en entreprenør, en bankrådgiver eller en anden sagkyndig med viden om og indsigt i stedlige markedsf forhold.

### Til § 13

#### Til stk. 1

Bestemmelsen bliver kun aktuel, såfremt der sker et nedslag i salgsprisen på grund af lejers anciennitet som lejer i en ejerlejlighed. Selve begrebet konjunkturpant har således fået en anden betydning i dette forslag, end hvad begrebet dækker over i gældende landstingsforordning om lejer til ejer. Ifølge forslaget registrerer Hjemmestyret eller kommunen således et konjunkturpant i ejerlejligheden, der udgør størrelsen på det økonomiske nedslag i salgsprisen, der er opnået på grund af lejers anciennitet som lejer.

Bestemmelsen er indsat for at modvirke spekulation fra købers side ved hurtig afhændelse af ejerlejligheden.

Der er indsat et mindstebeløb for konjunkturpantets størrelse på 50.000 kroner. Det indebærer, at Hjemmestyret eller kommunen ikke opretter konjunkturpant på under 50.000 kroner, da det ikke anses som nødvendigt for at modvirke spekulation.

#### Til stk. 2

Bestemmelsen er en instruks til forvaltningen om at påse, at konjunkturpantet får den nævnte prioritet. Konjunkturpantet sikres ved pant i boligen, der registreres i overensstemmelse med lov for Grønland om pant. Rent praktisk vil dette ske ved at, pantebrevet påføres en rykningsklausul, hvori det angiver at rykke for pant, givet til sikkerhed for lån efter forslaget § 14, stk. 1, samt pant til sikkerhed for lån til finansieringen af den resterende del af købesummen. I øvrigt gælder lov for Grønland om pant og almindelige panteretlige regler.

Den panteretlige prioritetsstilling kan illustreres med følgende eksempel:

En 3 rums lejlighed i et flerfamiliehus er vurderet til 965.000 kroner.

Lejeren har beboet boligen i mellem 13 og 14 år, hvorfor der skal ydes 21% nedslag, jf. bilag 2. 21% af 965.000 kroner er 202.650 kroner.

Det fremgår af bestemmelsens stk. 2, nr. 2, at nedslaget i prisen for en 3 rums lejlighed maksimalt kan blive 335.000 kroner.

Salgspris 965.000 kroner.  
- nedslag 202.650 kroner.  
+ sagsomkostninger 50.000 kroner.  
Endelig salgspris 812.350 kroner.

Heraf ydes 40% eller 324.940 kroner som et 20 årigt rente og afdragsfrit lån. De resterende 60%, svarende til 487.410 kroner, skal indbetales til sælger.

Den panteretlige prioritetsstilling kommer til at være følgende:

1. prioritet: 60% af salgsprisen finansieret af køber (svarende til 487.410 kroner).
2. prioritet: 40% af salgsprisen ydet som et 20 årigt rente og afdragsfrit lån af Hjemmestyret eller kommunen (svarende til 324.940 kroner).
3. prioritet: konjunkturpant, der svarer til nedslaget i salgsprisen. (svarende til 202.650 kroner det første år efter salget, 182.385 kroner det andet år efter salget, 162.120 kroner det tredje år efter salget og så videre)

Konjunkturpantet nedskrives over 10 år med 1/10 hvert år, det vil sige, at konjunkturpantet nedskrives med 20.265 kroner om året.

Til stk. 3

Bestemmelsen fastslår, at Hjemmestyrets eller kommunens konjunkturpant nedskrives over 10 år. Tidligst 10 år efter overtagelsen vil ejeren således kunne sælge ejerlejligheden på markedsvilkår uden at have økonomiske forpligtigelser overfor Hjemmestyret eller kommunen i relation til konjunkturpantet.

Bestemmelsen fjerner dermed det økonomiske incitament, som der måtte være for køber ved en afhændelse indenfor 10 år efter overtagelsen.

Til stk. 4

Reglerne om konjunkturpant er udelukkende indført som et værn mod spekulation, således at en køber ikke kan opnå en hurtig gevinst ved at sælge sin ejerlejlighed kort tid efter overtagelsen. Som hovedregel forfalder kapitalen ifølge konjunkturpantebrevet derfor altid ved ejerskifte.

Som væsentlig undtagelse hertil er det dog bestemt, at konjunkturpantet ikke forfalder til betaling, såfremt ejerskiftet sker i forbindelse med dødsfald, det vil sige arv med og uden testamentering i forbindelse med såvel offentlig som privat dødsboskiftebehandling. En ejerlejlighed vil således kunne testes til enhver, uden kapitalen forfalder til betaling.

Ved siden af nærværende bestemmelse vil en efterlevende ægtefælle kunne sidde i uskiftet bo, da hensiddende i uskiftet bo ikke er ejerskifte. Den efterlevende ægtefælle vil dog ikke i umiddelbar tilknytning til ejerens død kunne videresælge ejerlejligheden, uden konjunkturpantet forfalder til betaling, da et videresalg i denne situation ikke anses for at ske i forbindelse med ejerens død.

En anden væsentlig undtagelse til at konjunkturpantet forfalder ved ejerskifte er, når ejerskiftet sker mellem ægtefæller eller registrerede partnere i forbindelse med separation eller skilsmisse. I dette tilfælde vil der ikke være et spekulativt motiv, og situationen sidestilles derfor med ejerskifte i forbindelse med dødsfald.

Til stk. 5

Bestemmelsen bemyndiger Landsstyret til at fastsætte regler om eftergivelse af konjunkturpant. Bestemmelsen er medtaget, da for eksempel geografiske og lokale boligforhold kan tilsige, at boligejeren ikke bør fastholdes i en 10-årig periode. For eksempel kan bemyndigelsen tænkes anvendt, når ejerlejligheden ligger i en bygd, hvor der ikke ofte handles fast ejendom.

Under alle omstændigheder vil bemyndigelsen kun kunne anvendes, hvor dette ikke svækker værnet mod spekulation.

#### *Til § 14*

Til stk. 1

Bestemmelsen beskriver den offentlige låneordning, som tilbydes i forbindelse med lejers overtagelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig. Såfremt ansøger i øvrigt opfylder betingelserne i nærværende forslag for at kunne overtage sin lejebolig til ejerlejlighed eller ejerbolig, vil denne have et krav på at anvende låneordningen, men ikke en pligt. Der knytter sig ikke en beløbsmæssig øvre grænse til lånet. Beregning af lånets størrelse skal ske udfra den endelige salgspris. Det vil sige, at 40% først skal beregnes efter et eventuelt nedslag i salgsprisen.

Hjemmestyret eller kommunen må ikke direkte eller indirekte medvirke til finansiering af den resterende del af salgsprisen.

Til stk. 2

Bestemmelsen beskriver afviklingsvilkårene, som knytter sig til lånet fra Hjemmestyret eller kommunen. Lånet er rente- og afdragsfrit i 20 år, hvorefter det afvikles som et annuitetslån over 15 år med en årlig forrentning svarende til Nationalbankens diskonto plus 3%.

#### *Til § 15*

Hjemmestyrets eller kommunens lån sikres ved pant i ejerlejligheden eller ejerboligen, der registreres i overensstemmelse med lov for Grønland om pant. Bestemmelsen angiver, at forvaltningen skal påse, at Hjemmestyrets eller Kommunens pant får den angivne prioritet, før lånet kommer til udbetaling. I praksis vil dette ikke give problemer, da Hjemmestyret eller kommunen vil være ejer af ejendommen før overtagelsen og således være de eneste, der kan registrere pant i ejendommen på dette tidspunkt. Pantebrevene påføres herefter en rykningsklausul angående ansøgers eventuelle lån til restfinansieringen. I øvrigt gælder lov for Grønland om pant og almindelige panteretlige regler.

#### *Til § 16*



Til stk. 1

Bestemmelsen tager sit udgangspunkt i, at kapitalen ifølge pantebrevet forfalder i tilfælde af ejerskifte. En væsentlig undtagelse hertil er, at der måtte være fastsat andre vilkår i pantebrevet.

En anden væsentlig undtagelse hertil er, at kapitalen ikke forfalder, når ejerskiftet sker mellem fysiske personer, og når Hjemmestyrets eller kommunens pantesikkerhed ligger inden for 90% af pantets værdi. Situationen vil kunne opstå, da Hjemmestyrets og kommunens lån rykker for nye lån, som den nye køber måtte optage til finansiering af købet.

For således at være helt sikker på, at Hjemmestyret og kommunen til enhver tid har sikkerhed for deres lån, er det bestemt, at sikkerheden skal befinde sig indenfor 90% af salgsprisen. Det forudsættes her, at salgsprisen er udtryk for ejerlejlighedens eller ejerboligens markedsværdi.

Har en lejer for eksempel overtaget sin lejebolig som ejerlejlighed for 1.000.000 kroner, ville finansieringen kunne se således ud:

Der er modtaget et lån på 400.000 kroner fra Hjemmestyret eller kommunen, 400.000 kroner er finansieret via et realkreditinstitut medens 200.000 kroner hidrører fra et banklån, som er sikret ved et ejerpantebrev, håndpantet til banken.

Sælges ejendommen 2 år senere for 1.400.000 kroner, kan Hjemmestyrets eller kommunens sikkerhed således ikke rykke længere ned i prioritetsstillingen, end at sikkerheden fortsat er indenfor 1.260.000 kroner (90% af salgsprisen). Ville sikkerheden alligevel rykke længere ned, ville kapitalen ifølge pantebrevet forfalde til betaling i sin helhed.

Til stk. 2.

Bestemmelsen skal forstås som en instruks til forvaltningen, og ikke som en bestemmelse der fastsætter prioritetsrækkefølgen. Hvis Hjemmestyrets eller kommunens lån ikke forfalder til betaling ved ejerskifte, har den nye køber ret til at indtræde i lånet på uændrede vilkår. I praksis vil debitorskiftet ske ved, at der udarbejdes en allonge til pantebrevet samt en gældsovertagelseserklæring. Hjemmestyrets eller kommunens pantesikkerhed rykker i øvrigt i prioritetsrækken for yderligere lån, som måtte blive optages i forbindelse med ejerskiftet. I praksis vil der blive påført pantebrevet en rykningspåtegning. I øvrigt gælder lov for Grønland om pant og almindelige panteretlige regler.

Til stk. 3

Bestemmelsen nævner to situationer, hvor kapitalen ifølge pantebrevet altid forfalder til betaling.

Til nr. 1

I de tilfælde, hvor låntager misligholder vilkårene for lånet ifølge pantebrevet, forfalder lånet således altid til betaling. Der tænkes her for eksempel på, at låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt. Der er således ikke mulighed for at låntager kan indgå en afdragsordning med Hjemmestyret eller kommunen, såfremt låntager ikke kan afdrage sine lån. Konkret vil denne forfaldsgrund tidligst kunne opstå 20 år efter overtagelsen, idet lånet fra Hjemmestyret eller kommunen er rente- og afdragsfrit i 20 år.

Herudover tænkes der for eksempel på, at låntager har pligt til at holde sin ejerlejlighed eller ejerbolig forsvarligt ved lige. Låntager skal således 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 ved for eksempel at male udvendigt, så ofte det er nødvendigt. Landsstyret og kommunalbestyrelsen håndhæver bestemmelsen i praksis ved at føre et panthavertilsyn.

Til nr. 2

Ifølge nr. 2 vil udlejning af en privat udlejningsbolig til en pris, der er højere end låntagers omkostningsbestemte leje som noget nyt være en forfaldsgrund. Dette betyder, at låntager maksimalt må opkræve en omkostningsbestemt leje, som den er fastsat i landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger.

Ændres reglerne om leje af private udlejningsejendomme i landstingsforordning om leje af boliger, skal henvisningen i nærværende forslag forstås som en henvisning til de til enhver tid gældende regler om beregning af leje i private udlejningsejendomme i landstingsforordning om leje af boliger.

Det er fundet nødvendigt særskilt at sanktionere bestemmelser om huslejefastsættelse i landstingsforordning om leje af boliger, da det i nærværende forslag er Hjemmestyret og kommunen som långivere, der kan påberåbe sig, at huslejen er i strid med reglerne om huslejefastsættelse i landstingsforordning om leje af boliger. I landstingsforordning om leje af boliger er det lejer, der kan påberåbe sig, at huslejen er i strid med reglerne om huslejefastsættelse.

Det er endvidere ønskværdigt, at Hjemmestyret og kommunen som långivere har en sanktion overfor en låntager og udlejer, der lejer sin bolig ud til en væsentligt højere leje, end der er hjemmel til i henhold til landstingsforordning om leje af boliger.

I praksis vil bestemmelsen kunne håndhæves ved, at Landsstyret eller kommunalbestyrelsen får kendskab til, at låntager udlejer ejerlejligheden eller ejerboligen i strid med bestemmelserne om lejefastsættelse i landstingsforordning om leje af boliger.

Der er ikke med bestemmelsen lagt op til, at Landsstyret eller kommunalbestyrelsen skal bruge ressourcer på at lave stikprøver og eventuelt uopfordret anmode om udlevering af en lejekontrakt eller anden dokumentation. Derimod ville Landsstyret eller kommunalbestyrelsen naturligvis kunne anmode om at få udleveret en kopi af

lejekontrakten, kontoudtog med videre fra en lejer, som henvender sig og oplyser om et ulovligt lejeforhold. Udlevering af dokumentation i denne situation, forventes en lejer typisk at være indforstået med.

### *Til § 17*

Til stk. 1

Forordningen træder i kraft den 1. januar 2008.

Ikrafttrædelsesbestemmelsen indebærer, at kun ansøgninger, som modtages efter forordningsforslagets ikrafttræden, vil blive behandlet efter reglerne i dette forordningsforslag. Datoen for indjournalisering af ansøgningen hos henholdsvis Landsstyret eller kommunalbestyrelsen er i den forbindelse afgørende.

For nogle ansøgere vil det være mest fordelagtigt at få behandlet sin ansøgning efter Landstingsforordning nr. 5 af 21. maj 2002 om omdannelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger til ejerboliger med senere ændringer, medens det for andre ansøgere vil være mest fordelagtigt at få behandlet sin ansøgning efter bestemmelserne i dette forordningsforslag.

Ansøgninger, som ikke er færdigbehandlet på tidspunktet for dette forordningsforslags ikrafttræden, kan tilbagekaldes. Herefter kan der formelt indsendes en ny ansøgning, som vil blive behandlet i henhold til reglerne i dette forordningsforslag.

Hvorvidt en ansøgning er færdigbehandlet, afhænger af om der er indgået en bindende købsaftale. Underskrift af et betinget skøde uden forudgående indgåelse af købsaftale, vil være bindende, medmindre betingelserne i skødet specifikt tager stilling til forholdet.

Til stk. 2

Bestemmelsen angiver, at den tidligere gældende forordning på området, ophæves.

Indholdet af den ophævede bekendtgørelse er dog i det væsentlige affattet i forslaget § 3.

Til stk. 3

Bestemmelsen præciserer, at bekendtgørelse nr. 9 af 12. maj 2003 om teknisk-økonomisk vurdering af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger, forbliver i kraft. Da pågældende bekendtgørelse også har betydning på en række andre områder, er det uhensigtsmæssigt, at ophæve denne.