

Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Under finanslovsforhandlingerne for 2022 blev Naalakkersuisoq for Boliger og Infrastruktur pålagt at forestå en evaluering af finansieringsordningerne på boligområdet. Evalueringen er delt i 2 dele, hvor første del er afleveret i november 2023.

Første del af evalueringen omhandler kommunernes håndtering og brug af boligfinansieringsordningerne, baseret på data og materiale modtaget fra kommunerne. Resultatet af evalueringens første del danner baggrunden for en række anbefalinger vedrørende byrde- og opgavefordelingen mellem Selvstyret og kommunerne.

Anden del af evalueringen er baseret på en juridisk gennemgang af lovgivningen på området, samt kommunernes og departementets erfaringer med administration og forvaltning af ordningerne. Kommunerne står for administration af ordningerne, mens departementet står for fortolkning af lovgivningen.

2. Hovedpunkter i forslaget

2.1 Omdannelse af udlejningsboliger til andelsboliger

Efter gældende regler kan kommunale udlejningsboliger omdannes til andelsboliger, hvis 75% af det samlede antal lejere ønsker at overtage deres udlejningsboliger som andelsboliger. Kommunalbestyrelsen træffer afgørelse om eventuelt salg af ejendommen til lejerne.

Efter gældende regler kan kommunalbestyrelsen opføre nye boliger med henblik på overdragelse til en andelsboligforening, herunder en andelsboligforening med kommunalbestyrelsen som eneandelshaver.

Det foreslås, at Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen bemyndiges til at omdanne bestående udlejningsboliger til andelsboliger. Ved omdannelsen er Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen forpligtet til at arbejde aktivt for salg af andelsboligerne til de eksisterende lejere og ved ledighed salg gennem andelsboligforeningen. Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen kan ikke beholde andelsboligerne. Andelsboligerne kan for eksempel ikke anvendes til personaleboliger eller boligsociale formål.

Beslutning om overdragelse af Grønlands Selvstyres og kommunernes faste ejendomme kræver sædvanlig bevillingsmæssig hjemmel på Inatsisartut finanslov eller kommunalt budget.

Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen bemyndiges til aktivt at etablere en andelsboligforening og overdrage udlejningsboliger til andelsboligforeningen som andelsboliger, og uden at dette kræver tilslutning fra de bestående lejere. Det foreslås, at Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen indenfor de gældende rammer i Inatsisartutlov om andelsboliger kan yde lån til andelsboligforeningen til køb af udlejningsboligerne. Købesummen må herudover finansieres af egetindskud og lån i pengeinstitut eller realkreditinstitut.

Ved omdannelse af udlejningsboliger til andelsboliger har de bestående lejere ret til at forblive boende som lejer i den omdannede andelsbolig. Dette svarer til retstilstanden efter § 42, stk. 1, nr. 1, når omdannelse til andelsbolig sker efter ansøgning fra lejerne. Lejeaftalen videreføres på uændrede vilkår i henhold til lejekontrakten og gældende lejelovgivning. Lejer kan dog ikke anvise en anden udlejningsbolig, således som det er tilfældet, når omdannelse til andelsbolig sker efter ansøgning fra lejerne.

Ved salg af en offentlig udlejningsejendom til en andelsboligforening, hvor andelene er ejet af Grønlands Selvstyre eller kommunalbestyrelsen foreslås, at vilkår for salget bestemmes af Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen. Der er herved lagt vægt på at skabe en ordening, der er let at administrere, og som kan bidrage til at øge antallet af ejerboliger. Det foreslås dog, at udlejningsejendomme skal sælges til markedsprisen, dog minimum 7.000 kr/m² og med mulighed for at fravige minimumsprisen. Der lægges herved vægt på, at de omdannede udlejningsboliger skal kunne sælges og indgå i det eksisterende marked for ejerboliger, samt at udlejningsboligernes salgspris i et vist omfang modsvarer omkostningerne til udlejningsboligernes opførelse.

Efter kapitel 4 i andelsboligloven kan 75% af ejerne i en udlejningsejendom ansøge om overtagelse af boligerne som andelsboliger. Der består ikke efter de bestående regler i kapitel 4 noget retskrav på, at ansøgningen imødekommes. Det er kommunalbestyrelsen, der alene træffer afgørelse om salg af en udlejningsejendom til en andelsboligforening efter kapitel 4 eller efter forslag til kapitel 4 a. Det indebærer, at kommunalbestyrelsen kan meddele afslag på lejernes ansøgning om omdannelse efter kapitel 4 for herefter at træffe beslutning om omdannelse efter kapitel 4 a.

8.2 Offentlige pantebreve – ikke omsætningspantebreve

Efter de gældende regler er der ikke foretaget regulering af Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsens adgang til at sælge eller belåne pantebreve udstedt til det offentlige til sikkerhed for lån ydet i medfør af den nugældende Inatsisartutlov om andelsboliger eller tidligere lovgivning om andelsboliger. I princippet er pantebrevene omsætningspantebreve, om end der i praksis ikke sker salg eller belåning heraf.

Det foreslås, at pantebreve og gældsbreve udstedt til det offentlige som led i det offentlige lån ydet i medfør af den nugældende Inatsisartutlov om andelsboliger eller tidligere lovgivning om andelsboliger ikke kan gøres til genstand for omsætning, pantsætning eller kreditorforfølgning.

Det er vurderingen, at forslaget indebærer, at Retten i Grønland vil kunne tillade, at bortkomne pantebreve, udstedt til Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen, umiddelbart kan udslættes på grundlag af en løs kvittering fra Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen, der ifølge Registreringsprotokollen i Retten i Grønland er berettiget i henhold til det bortkomne pantebrev. Det vil lette administrationen forbundet med bortkomne pantebreve.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Omdannelse af udlejningsboliger til andelsboliger og overdragelse af boligerne til en andelsboligforening skal ske til udlejningsboligernes markedsværdi, dog minimum 7.000 kr./m² brutto boligareal. En overvejende del af overdragelsessummen skal finansieres ved optagelse af lån i pengeinstitut eller realkreditinstitut.

Det vil tilføre Grønlands Selvstyre og kommunalbestyrelsen et kontant provenu svarende til den del af købesummen, der ikke finansieres af Grønlands Selvstyre og kommunalbestyrelsen. Ved senere salg af andele forventes egetindskud på 5 % af købesummen at blive tilbageført til Grønlands Selvstyre og kommunalbestyrelsen. Den del af købesummen, som finansieres af Grønlands Selvstyre og kommunalbestyrelsen, vil skulle tilbagebetales. Værdien heraf reduceres løbende med den til enhver tid værende inflation og indtil lånets afvikling.

Grønlands Selvstyre og kommunalbestyrelsen frigøres samtidig for de forpligtelser til drift og vedligeholdelse, der knytter sig til de enkelte andelsboliger. Indtil andelsboligerne er solgt, betaler Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen sædvanligt boligbidrag til andelsboligforeningen af de andelsboliger, som ejes af Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen.

Grønlands Selvstyre og kommunalbestyrelsen mister samtidig det årlige kapitalafkast på udlejningsboligerne.

Det er ikke muligt at estimere størrelsen på kontant provenu, sparede udgifter og mistet kapitalafkast. Dette skyldes, at det ikke på forhånd er muligt at estimere, hvor mange udlejningsboliger der vil blive omdannet og ej heller markedsprisen på ejendommene.

Til eksempel kan købesummens berigtigelse og kontant salgsprovenu ved omdannelse af en udlejningsejendom beliggende i Sisimiut med 10 boliger á 75 m² brutto boligareal og en markedsværdi på 10.000 kr/m² opgøres således:

Købesummen udgør kr. 7.500.000, der finansieres og betales således:

Offentligt lån, maks. 55%	kr.	4.125.000
Kontant egetindskud, min. 5 %	kr.	375.000
Kontant f.eks. realkredit/banklån, maks. 40%	kr.	3.000.000
I alt	kr.	7.500.000

Heraf betaler andelsboligforeningen kontant 3.375.000 kr. til Selvstyret eller kommunen. Den kontante del af købesummen fremkommer som summen af egetindskud og lån i realkreditinstitut eller bank.

I forbindelse med stiftelse af andelsboligforeningen vil Grønlands Selvstyre og kommunalbestyrelsen have udgifter til udlæg af egetindskuddet. Egetindskuddet tilbageføres i takt med salg af de enkelte andele i andelsboligforeningen.

Det offentlige lån på 4.125.000 kr. tilbagebetales til Grønlands Selvstyre og kommunalbestyrelsen. Efter § 10, stk. 2, i Inatsisartutlov om andelsboliger er lånene rente- og afdragsfrie i op til 30 år og afvikles herefter som annuitetslån over 15 år med en rente svarende til Nationalbankens diskonto plus 3%-point.

Der er ikke i dette eksempel foretaget nogen estimering af tabt kapitalafkast eller sparede omkostninger til drift og vedligeholdelse ved forsat anvendelse af boligerne som udlejningsboliger. Der er endvidere ikke foretaget nogen estimering af indtægter og udgifter til det offentlige, indtil de enkelte andele er solgt til fysiske andelshavere.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Det er vurderingen, at forslaget ikke har væsentlige økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

5. Konsekvenser for miljø, natur og folkesundhed

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

6. Konsekvenser for borgerne

Forslaget giver mulighed for, at Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen kan bidrage til, at flere borgere kan boligforsyne sig selv. Naalakkersuisut og Kommunalbestyrelsen varetager etablering af andelsboligforeningen, omdannelse og overdragelse af andelsboligerne, bistand til finansering samt etablering af administrative rutiner. Herefter er det overskueligt og håndterbart for den enkelte borger at træffe beslutning om køb af en andelsbolig.

Det er vurderingen, at forslaget ikke i øvrigt har økonomiske eller administrative konsekvenser for borgerne.

7. Andre væsentlige konsekvenser

Det er vurderingen, at forslaget ikke har andre væsentlige konsekvenser for borgerne.

8. Høring af myndigheder og organisationer

Forslaget har i perioden 19.08.2024 til 16.09.2024 været i offentlig høring på Naalakkersuits høringsportal og er desuden blevet sendt direkte til høringsparter.

Hovedpunkterne i de modtagne høringssvar refereres og kommenteres i Bilag 2.

Bemærkninger til forslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Bestemmelsen præciserer, hvorledes boligarealet beregnes, når der i andelsboligen er udført indvendige trapper.

Det præciseres, at åbning i en etageadskillelse til brug for etablering af indvendig trappe i en bolig medregnes som en del af boligarealet. Samtidig præciseres, at gulvarealet på den etage, hvor den indvendige trappe i en bolig har sin begyndelse, ligeledes medregnes ved opgørelse af boligarealet. En bolig opført i 3 niveauer vil skulle medregne gulvarealet på niveau 1, samt åbning i etageadskillelsen mellem niveau 1 og 2 og mellem niveau 2 og 3.

Til nr. 2

Det foreslås, at Naalakkersuisut kan dispensere fra reglerne om opgørelse af det støtteberettigede boligareal, når byggeriets udformning gør det nødvendigt. Det kan for eksempel være relevant, hvis en bolig ikke er udført med rette vinkler eller på anden måde eksperimenterer med planløsningerne.

Til nr. 3

Det foreslås, at pantebrev og gældsbrev udstedt til det offentlige, som led i det offentlige lån ydet i medfør af den nugældende Inatsisartutlov om andelsboliger eller tidligere lovgivning om andelsboliger, ikke kan gøres til genstand for omsætning, pantsætning eller kreditorforfølgning.

Såfremt et originalt pantebrev måtte bortkomme, er der ubetinget sikkerhed for, at kreditor i henhold til pantebrevet ikke er ændret og derfor forsat vil være den offentlige myndighed anført i pantebrevet.

Det er vurderingen, at denne legale ordning indebærer, at Retten i Grønland vil kunne tillade, at bortkomne pantebrev udstedt til det offentlige, umiddelbart kan udslettes på grundlag af en løs kvittering fra den offentlige myndighed, der ifølge Registreringsprotokollen er berettiget til det bortkomne pantebrev. Denne ordning vil svare til den praksis, som er godkendt af Retten i Grønland for så vidt angår udslettelse af bortkomne realkreditpantebrev og baseret på analog anvendelse af den i Danmark gældende tinglysningslov § 11, stk. 2.

Til nr. 4

Bestemmelsen præciserer, hvem der kan bekræfte et byggeregnskab.

Det er låntager, der har ansvaret for, at en uafhængig tredjeperson udarbejder og underskriver et endeligt bekræftet byggeregnskab. Det præciseres, at byggeregnskab fremover alene kan attesteres af registreret eller statsautoriseret revisor eller et grønlandsk pengeinstitut.

Det præciseres i forslaget, at byggeregnskabet skal omfatte alle omkostninger forbundet med det støtteberettigede arbejde. I forhold til opførelse af nye boliger er der tale om en stramning. Det har i administrativ praksis været accepteret, at byggeregnskabet blot bekræftede, at de samlede omkostninger ved opførelse af nye boliger oversteg de maksimale låneberettigede opførelsesomkostninger på 20.000 kr. pr. kvadratmeter.

Til nr. 5-6

Bestemmelsen præciserer, at det er den private bygherre, der skal indsende oplysninger til kommunalbestyrelsen om byggeriets igangsætning og ibrugtagning. Den private bygherre er modtager af tilsagn om lån til opførelse af andelsboliger. Byggeriet af andelsboliger varetages af den private bygherre og overdrages typisk til en andelsboligforening i nær tilknytning til byggeriets færdiggørelse.

Til nr. 7

Til kapitel 4 a

Det foreslås, at Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om etablering af en andelsboligforening med Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen som eneste medlem af andelsboligforeningen og med brugsretten til samtlige foreningens boliger. Det foreslås, at Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen kan beslutte at overdrage bestående offentlige udlejningsboliger til andelsboligforeningen. Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen er forpligtet til at søge salg af andele til eksisterende lejere eller salg af ledige andele med tilhørende brugsret til en andelsbolig.

Til § 45 a

Til stk. 1

Det foreslås, at Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om stiftelse af en andelsboligforening og overdragelse af bestående udlejningsboliger til andelsboligforeningen. Beslutningen kræver ikke ansøgning fra lejerne, ligesom lejerne ikke kan modsætte sig salg af udlejningsboligerne til en andelsboligforening.

Det er Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen, der afgør, hvorledes en given udlejningsejendom opdeles og afgrænses i forhold til andre udlejningsejendomme. En udlejningsejendom, der for eksempel har fælles gavlparti med en anden udlejningsejendom, kan overdrages som en selvstændig ejendom til en andelsboligforening. Regulering af sådanne ejendommers fælles anliggender kan reguleres i en fællesejerforening eller ved deklARATIONER PÅ

ejendommene. Tilsvarende kan regulering af fælles forsyningsledninger ske i en fællesejerforening eller ved deklARATIONER på ejendommene. Dette forudsætter, at de involverede ejendomme har samme ejer, eller at der på forhånd indgås en aftale om reguleringen mellem flere ejere af ejendommene.

Til stk. 2

Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen stifter andelsboligforeningen og indtræder som eneandelshaver. Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen har brugsretten til samtlige foreningens boliger. Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen indtræder i de rettigheder og forpligtelser, der følger af foreningens vedtægter og Inatsisartutlov om andelsboliger.

Til § 45 b

Grønlands Selvstyres og kommunalbestyrelsens eksisterende udlejningsboliger er typisk opført med en række fælles forsyningsledninger til el, vand, varme eller kloak. Endvidere kan udlejningsejendommene være tilsluttet fælles varmecentraler.

Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen kan som led i stiftelse af andelsboligforeningen og overdragelse af en udlejningsejendom til en andelsboligforening træffe beslutning om andelsboligforeningens rettigheder og forpligtelser i forhold til fælles forsyningsledninger til el, vand, varme og kloak og fælles varmecentraler.

Til § 45 c

Det foreslås, at Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen skal antage en bygningssagkyndig til at udarbejde en tilstandsrapport for udlejningsejendommen samt en sagkyndig til at opgøre ejendommens markedsværdi. Det er forudsat, at tilstandsrapporten udleveres til en sagkyndig og indgår i opgørelse af markedsværdien af udlejningsejendommen.

Tilstandsrapporten og markedsværdien skal indgå i grundlaget for overdragelse af udlejningsejendommen til andelsboligforeningen.

Naalakkersuisut bemyndiges i stk. 2 til at fastsætte regler om tilstandsrapport og vurdering.

Naalakkersuisut vil med hjemmel i stk. 2 kunne fastsætte regler om, hvad tilstandsrapporten skal indeholde.

Det forudsættes, at tilstandsrapporten skal indeholde beskrivelse af udlejningsejendommens stand og herunder en beskrivelse af restlevetid på udlejningsejendommens væsentligste bygningsdele såsom facadebeklædning, tagbeklædning, døre og vinduer samt tekniske installationer. Tilstandsrapporten skal endvidere indeholde en beskrivelse af manglende vedligeholdelsesarbejder.

Til § 45 d

Til stk. 1

Det foreslås, at Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen fastsætter købesummen og øvrige vilkår for overdragelse af en udlejningsejendom til en andelsboligforening. Ved overdragelse af fast ejendom er Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen omfattet af de almindeligt gældende regler for salg af fast ejendom og herunder en forpligtelse til loyalt at oplyse om udlejningsejendommens forhold.

Til stk. 2

Det foreslås, at ejendommen skal overdrages til markedsprisen, dog minimum 7.000 kr./m² brutto boligareal. Markedsprisen fastsættes på grundlag af sagkyndig opgørelse jf. forslagets § 45c. Boligarealet opgøres i overensstemmelse med § 8.

Såfremt markedsprisen opgjort af den sagkyndig ligger under 7.000 kr./m² brutto boligareal kan der efter en konkret vurdering ske salg til en lavere købesum. Situationen kan for eksempel opstå ved påtænkt salg af en udlejningsejendom uden for de større byer. Eller hvor udlejningsejendommen har dokumenteret manglende vedligeholdelse, og omkostningerne hertil vil medføre en ekstraordinær høj boligafgift.

Ved beslutning om salg til en lavere pris end minimumsprisen kan der lægges vægt på at opnå en samlet boligafgift i andelsboligforeningen, som er i overensstemmelse huslejeniveauet for sammenlignelige udlejningsejendomme på den lokalitet, hvor udlejningsejendommen er beliggende.

Naalakkersuisut skal have godkendelse fra Inatsisartuts Finans- og Skatteudvalg og kommunalbestyrelsen alene fra Naalakkersuisut, før der kan ske salg til en lavere købesum end 7.000 kr./m².

Til § 45 e

Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen kan ved overdragelse af en udlejningsejendom til en andelsboligforening betinge sig retten til at leje lokaler fra andelsboligforeningen. Der kan i en overtaget udlejningsejendom for eksempel være etableret vaskeri, fælles cykelkælder eller lignende.

Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen kan ved overdragelse af en udlejningsejendom til en andelsboligforening betinge sig retten til, at eksisterende brugsrettigheder i udlejningsejendommen skal bevares efter andelsboligforeningens overtagelse, for eksempel til erhvervsmæssig anvendelse. Forbuddet mod erhvervsmæssig anvendelse, jf. § 55, finder

dermed ikke anvendelse for allerede etablerede erhvervsmæssige rettigheder i udlejningsejendommen og herunder i boliger bestemt til beboelse.

Til § 45 f

Til stk. 1

Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen kan ved overdragelse af en udlejningsejendom til en andelsboligforening yde lån til delvis finansiering af købesummen. Lån og pant til sikkerhed herfor ydes indenfor rammerne af bestemmelserne i §§ 3-10.

Til stk. 2

Det foreslås, at Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen kan meddele rykningspåtegning for lån optaget af andelsboligforeningen til finansiering af genopretning af dokumenteret manglende vedligeholdelse af den overdragne ejendom. De dokumenterede manglende vedligeholdelsesarbejder vil som hovedregel fremgå af tilstandsrapporten, jf. forslagets § 45 c.

Det indebærer, at den prioritetsstilling, som er forudsat i § 10, fraviges, og lån fra Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen efterstilles lån optaget af andelsboligforeningen til betaling af købesummen og lån optaget til betaling af manglende vedligeholdelsesarbejder. Lån til betaling af vedligeholdelsesarbejder dokumenteres ved sædvanligt byggeregnskab for vedligeholdelsesarbejderne.

Til stk. 3

Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen indtræder som eneandelshaver i andelsboligforeningen og skal som andelshaver betale egetindskud (kontantindskud) for hver bolig, der opnås brugsret til. Kontantindskuddet beregnes i henhold til § 3, stk. 4.

Til § 45 g

Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen indtræder som eneandelshaver i andelsboligforeningen og skal som andelshaver betale løbende boligafgift til andelsboligforeningen for hver bolig, der opnås brugsret til. Boligafgiften fastsættes af andelsboligforeningen i overensstemmelse med Inatsisartutlov om andelsboliger og andelsboligforeningens vedtægter.

Til § 45 h

Til stk. 1

Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen er forpligtet til at tilbyde de omdannede andelsboliger til de eksisterende lejere. Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen kan ikke beholde andelsboligerne. Ledige andelsboliger skal sælges gennem andelsboligforeningen.

Til stk. 2

Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen skal sælge andele med brugsret til en andelsbolig til den bedst opnåelige pris fastsat i overensstemmelse med Inatsisartutlov om andelsboliger og andelsboligforeningens vedtægter. Købesummen for andelen betales kontant. Der er i stk. 3 fastsat bestemmelse om minimumspris og mulighed for prisnedslag.

Andele med brugsret til en andelsbolig sælges gennem andelsboligforeningen og i overensstemmelse med Inatsisartutlov om andelsboliger og andelsboligforeningens vedtægter. Dog kan andelsboligforeningen ikke afvise overdragelse af en andel til en lejer, der boede i andelsboligen på tidspunktet for overdragelse af ejendommen til andelsboligforeningen og fortsat bor i andelsboligen som almindelig lejer.

Til stk. 3.

Købesummen for en andel fastsættes som udgangspunkt i medfør af § 67. Da andelsboligforeningerne er nyetablerede, og andelene søges solgt efter etableringen, kan købesummen ved Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen salg af en andel imidlertid ikke fastsættes lavere end egetindskuddet.

Ved salg senere end 12 måneder efter andelsboligforeningens overtagelse af en offentlig udlejningsejendom som andelsboliger kan der ydes nedslag med op til 20 % af egetindskuddet. Der er herved lagt vægt på, at en liggetid på over 12 måneder må anses som udtryk for manglende efterspørgsel.

Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen kan i stedet for afslag og forsatte salgsbestræbelser vurdere, om andelsboligen i stedet bør udlejes for en periode, jf. forslagets § 45 i.

Til stk. 4

Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen giver meddelelse til andelsboligforeningen, når en ledig andelsbolig skal sælges. Andelsboligforeningen formidler salg af den ledige andelsbolig i overensstemmelse med kapitel 4 a i Inatsisartutlov om andelsboliger.

Hvis andelsboligforeningen ikke anviser en køber til andelen, skal andelsboligforeningen offentligt annoncere den ledige andel til salg. Annoncering kan for eksempel ske i landsdækkende avis, i lokalaviser eller på relevante facebook-sider eller grupper. Salg kan endvidere ske gennem ejendomsmægler.

Til § 45 i

Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen kan unnlade salg af en ledig andelsbolig og fremleje andelsboligen.

Ved omdannelse af en udlejningsejendom til andelsboliger kan andelsboligforeningen have eller senere få flere ledige andelsboliger. Samtidigt udbud til salg af et relativt større antal af andelsboliger vil kunne påvirke prisdannelsen på private boliger på den pågældende lokalitet. Salg af ledige andelsboliger skal derfor tilstræbes gennemført i et tempo, hvor balancen mellem udbud og efterspørgsel på private boliger i størst muligt omfang opretholdes.

Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen kan derfor beslutte at undlade at udbyde ledige andelsboliger til salg og i stedet fremleje de ledige andelsboliger, indtil markedet for private boliger igen kan aftage en ledige andelsbolig.

Det er Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen, der vurderer, om det er sandsynligt at udbud af ledige andelsboliger kan påvirke prisdannelsen for private boliger. Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen kan, til brug for vurdering heraf, indhente bidrag fra relevante aktører og herunder ejendomsmæglere og finansieringsinstitutter.

Til stk. 2-3

Fremleje skal ske på tidsbegrænsede vilkår med mulighed for forlængelse. Forinden der træffes beslutning om forlængelse af en fremlejeaftale skal Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen foretage en fornyet vurdering af muligheden for at sælge andelen.

Aftale om fremleje af en ledig andelsbolig sker i øvrigt inden for rammerne af § 63-65 i Inatsisartutlov om andelsbolig.

Til § 45 j

Til stk. 1

En lejer, som ikke ønsker at købe sin lejebolig som andelsbolig, kan blive i sin bolig som lejere. Som lejer skal man ikke begrunde, hvorfor man ikke vil overtage sin lejebolig som andelsbolig.

Lejeaftalen videreføres på uændrede vilkår i henhold til lejekontrakten og gældende lejelovgivning. Dette svarer til retstilstanden efter § 42, stk. 1, nr. 1, når omdannelse til andelsbolig sker efter ansøgning fra lejerne. Lejer kan dog ikke anvise en anden udlejningsbolig således som det er tilfældet, når omdannelse til andelsbolig sker efter ansøgning fra lejerne.

Til stk. 2

Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen kan indtræde som andelshaver i andelsboligforeningen med brugsret til de boliger, der fortsat bliver beboet af lejere. Dette er i overensstemmelse med, at andelsboligforeningen overtager hele ejendommen. Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen, som andelshaver og udlejer, er i forhold til andelsboligforeningen ansvarlig

for en lejers handlinger, undladelser og dispositioner i øvrigt i lejeperioden. Lejer skal skriftligt orienteres om indskrænkning i dennes rettigheder efter § 65.

Andelsboligforeningen skal opkræve Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen boligafgift vedrørende de andelsboliger, som Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen har brugsretten til.

Til stk. 3

Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen opkræver husleje hos de tilbageværende lejere i henhold til landstingsforordning om leje af boliger. Huslejen beregnes uændret efter de til enhver tid gældende regler for Grønlands Selvstyres og kommunernes udlejningsboliger.

Til stk. 4

Bestemmelser i vedtægter om for eksempel ro og orden, vedtaget af andelsboligforeningen, er bindende for de lejere, som forbliver i ejendommen. Lejeren kan ikke få bedre ret end sin udlejer, som er Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen i egenskab af andelshaver. Måtte en overtrædelse af for eksempel ro- og ordensregler indebære, at der tages skridt til eksklusion fra andelsboligforeningen, kan dette således overføres direkte på lejer.

Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen må som andelshaver fjerne eksklusionsårsagen, såfremt Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen ønsker at fortsætte som andelshaver fsva. den berørte andelsbolig. Dette kan kun ske ved ophævelse af lejers lejekontrakt i henhold til den gældende landstingsforordning om leje af boliger.

Til nr. 8

Bestemmelsen er en konsekvens af ændringsforslagets kapitel 4a, der indebærer, at Naalakkersuisut i en periode indtræder som andelshaver i en andelsboligforening.

Det præciseres, at Naalakkersuisut, på samme måde som kommunalbestyrelsen og en privat bygherre, kan være medlem af en andelsboligforening og have brugsret til mere end 1 andelsbolig.

§ 49, stk. 4, fastslår alene retsstillingen, når Naalakkersuisut, kommunalbestyrelsen eller en privat bygherre på andet lovligt grundlag indtræder som andelshaver i en andelsboligforening og med brugsret til en andelsbolig. Naalakkersuisut, kommunalbestyrelsen og en privat bygherre kan alene indtræde som andelshaver i en andelsboligforening i overensstemmelse med bestemmelserne i kapitel 3, kapitel 4 og nærværende forslag kapitel 4 a.

Til nr. 9

Til stk. 1

Der er ikke med ændringen tilsigtet nogen realitetsændring i den gældende retstilstand. Det er fundet hensigtsmæssigt at få præciseret hovedreglen, at en andelsbolig alene kan benyttes til beboelse. Bestemmelsen suppleres af § 61 i Inatsisartutlov om andelsboliger som bestemmer at andelshaveren har bopælspligt.

Det præciseres, at en andelsbolig ikke må anvendes til andre formål end beboelse.

Det vil være i strid med inatsisartutlovens anvendelsesområde og forudsætningerne for Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsens lån til andelsboligforeningen ligesom det strider mod formålet med en andelsboligforening, som netop er beboelse.

Undtaget er en bestående erhvervsmæssig anvendelse i en bestående udlejningsejendom, der overdrages fra Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen til en andelsboligforening, jf. § 45 og § 45 e.

Til stk. 2

Generalforsamlingen kan give tilladelse til, at et medlem af andelsboligforeningen med brugsret til andelsboligen og dennes husstand, kan drive mindre, liberalt erhverv fra andelsboligen. Det mindre, liberale erhverv må ikke medføre kundebesøg.

Der består ikke noget retskrav på, at generalforsamlingen imødekommer en ansøgning fra en andelshaver. En tilladelse kan meddeles tidsbegrænset og på nærmere vilkår.

Generelt må erhvervsdelen for mindre, liberale erhverv i en andelsbolig kun udgøre en lille del af boligen. Som eksempler på mindre, liberale erhverv kan nævnes et mindre revisionskontor eller reklamebureau. Da det mindre, liberale erhverv alene kan udøves af et medlem af andelsboligforeningen med brugsret til andelsboligen følger, at der ikke kan være ansatte tilknyttet, der udøver deres arbejde i andelsboligen.

Benyttelse af andelsboligen til andre formål end beboelse for medlemmet af andelsboligforeningen og dennes husstand, for eksempel som bed and breakfast, airbnb, gæstehjem, gæsteværelser, motel, cabin, hotel eller lignende, falder ikke ind under beboelse. Tilsvarende falder udlejning af et værelse til for eksempel en virksomhed til indkvartering af ansatte, gæster eller rejsende ikke ind under beboelse.

Til nr. 10

Det præciseres, at Naalakkersuisut, kommunalbestyrelsen og en privat bygherre, kan være medlem af en andelsboligforening med brugsret til en andelsbolig uden at være forpligtet til at bebo andelsboligen.

Til § 2

Til stk. 1

Det foreslås, at forslaget træder i kraft den 1. januar 2025.

Til stk. 2

Udlejningsejendomme med ibrugtagningstilladelse udstedt den 1. januar 2025 eller senere kan ikke omdannes til andelsboliger i medfør af forslag til kapitel 4 a.

Bilag 1

Forslaget sammenholdt med gældende ret	
<i>Gældende formulering</i>	<i>Forslaget</i>
<p>§ 8. Boligarealet i en andelsbolig beregnes som arealet af samtlige rum i boligen. Depotrum, udhus, terrasse, garage eller carport, beliggende udenfor klimaskærmen eller adskilt fra boligen, medregnes ikke, medmindre de umiddelbart kan isoleres og inddrages til beboelse.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Boligarealet beregnes således:</p> <p>1) Boligarealet for kælderetagen opgøres som længde gange bredde målt fra ydersiden af kælderens ydervægge. Hvis der ikke er fuld kælder, opgøres boligarealet fra midten af de indvendige vægge, som afgrænser de medregnede rum. Rum uden gulv med fuld cement eller betonbelægning medregnes ikke.</p> <p>2) Beregning af boligarealet i normaletagen opgøres som længde gange bredde målt i den enkelte bolig fra ydersiden af ydervægge eller ydersiden af tag, jf. nr. 3, og fra midten af lejlighedsskel. Gavle i flerfamiliehuse indgår i beregningen som et halvt lejlighedsskel. Ved 1 på 2 brædebeklædning måles der fra ydersiden af underbrættet.</p> <p>3) Boligarealet for tagetagen opgøres som længde gange bredde. Længden måles som normaletage, mens bredden måles som afstanden mellem de udvendige tagflader i en højde af 1,5 meter over tagetagens gulv. Udbygninger, for eksempel kviste, måles til ydersiden af de rumafgrænsende vægge.</p>	<p>§ 1</p> <p>1. § 8, stk. 5, affattes således: ” <i>Stk. 5.</i> Ved opgørelse af boligareal efter stk. 2-4 foretages ikke fradrag for trapper inde i boligen. Fælles entre, trapper og repos, der er beliggende indenfor den opvarmede klimaskærm, medregnes forholdsmæssigt, dog maksimalt med 11 kvadratmeter.”</p> <p>2. I § 8 indsættes som stk. 6: ” <i>Stk. 6.</i> Naalakkersuisut kan godkende opgørelse af boligarealet, der fraviger stk. 2-5, når byggeriets udformning gør det hensigtsmæssigt eller nødvendigt.”</p>

<p><i>Stk. 3.</i> Boligarealet for kælderetagen og tagetagen, jf. stk. 2, nr. 1 og nr. 3, medregnes kun i det omfang, der er foretaget indretning til beboelse.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Arealer uden fast gulv medregnes ikke, jf. dog stk. 5.</p> <p><i>Stk. 5.</i> Trapper i boligen medregnes i hver af de etager, som trappen betjener. Fælles entre, trapper og repos, der er beliggende inden for den opvarmede klimaskærm medregnes forholdsmæssigt, dog maksimalt med 11 m².</p>	
	<p>3. Efter 10 indsættes før afsnitoverskriften ”Lånetilsagn”:</p> <p>” § 10 a. Pantebreve og gældsbreve til Grønlands Selvstyre og de grønlandske kommuner udstedt i henhold til denne inatsisartutlov eller tidligere lovgivning om andelsboliger kan ikke gøres til genstand for omsætning, pantsætning eller kreditorfølgning.”</p>
<p>§ 13. Godkender kommunalbestyrelsen ansøgningen udsteder kommunalbestyrelsen et lånetilsagn, hvoraf lånets foreløbige størrelse og vilkårene for lånet fremgår.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Lånets endelige størrelse beregnes på baggrund af det endelige bekræftede byggeregnskab.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Sker der ændringer i det overslag over opførelsesudgifter, der har dannet grundlag for bevilling af lån, og får ændringen indflydelse på lånenes endelige størrelse, skal andelsboligforeningen uden ugrundet ophold meddele dette til kommunalbestyrelsen. I modsat fald vil de endelige lån ikke kunne udgøre større beløb, end der er givet tilsagn om.</p>	<p>4. § 13, stk. 2, affattes således:</p> <p>” <i>Stk. 2.</i> Lånets endelige størrelse beregnes på baggrund af det endelige byggeregnskab Byggeregnskabet skal omfatte samtlige omkostninger forbundet med opførelse af andelsboligerne. Byggeregnskabet skal være bekræftet af registreret revisor, statsautoriseret revisor eller af et grønlandsk pengeinstitut.”</p>

<p>§ 22. Byggeriet skal være påbegyndt inden 2 år samt færdiggjort og ibrugtaget inden 3 år fra datoen for udstedelse af tilsagnsskrivelsen fra kommunalbestyrelsen om lån. I modsat fald bortfalder tilsagnet uden varsel.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Andelsboligforeningen skal inden 2 år fra datoen for udstedelse af tilsagnsskrivelsen indsende oplysninger til kommunalbestyrelsen om, hvorvidt byggeriet er igangsat eller ej. Såfremt byggeriet er igangsat, skal der vedlægges en erklæring herom udstedt af andelsboligforeningen og bekræftet af den stedlige kommunale tekniske forvaltning.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Kommunalbestyrelsen kan i tilfælde af forsinkelse af byggeriet dispensere fra de i stk. 1 anførte tidsgrænser.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Andelsboligforeningen skal inden 3 år fra datoen for udstedelse af tilsagnsskrivelse indsende kopi af ibrugtagningstilladelse fra kommunalbestyrelsen.</p>	<p>5. § 22, stk. 2, affattes således: ” <i>Stk. 2.</i> Bygherren skal inden 2 år fra datoen for udstedelse af tilsagnsskrivelsen indsende oplysninger til kommunalbestyrelsen om, hvorvidt byggeriet er igangsat eller ej. Såfremt byggeriet er igangsat, skal der vedlægges en erklæring herom udstedt af bygherren og bekræftet af den stedlige kommunale tekniske forvaltning.”</p> <p>6. § 22, stk. 4, affattes således: ” <i>Stk. 4.</i> Bygherren skal inden 3 år fra datoen for udstedelse af tilsagnsskrivelse indsende kopi af ibrugtagningstilladelse fra kommunalbestyrelsen.”</p>
	<p>7. Efter kapitel 4 indsættes: ”Kapitel 4 a <i>Omdannelse af Grønlands Selvstyres og kommunernes udlejningsboliger til andelsboliger</i></p> <p>§ 45 a. Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen kan beslutte at omdanne en bestående udlejningsejendom til beboelse til andelsboliger. Omdannelse sker ved samlet salg af en bestående udlejningsejendom til en af Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen stiftet andelsboligforening.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen indtræder som andelshaver i andelsboligforeningen med brugsretten til samtlige boliger i andelsboligforeningen.</p>

	<p>§ 45 b. Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen kan som led i omdannelsen og stiftelse af andelsboligforeningen pålægge udlejningsejendommen og andelsboligforeningen tilslutningspligt til offentlig forsyning med el, vand, varme og kloak og fastsætte vilkår herfor.</p> <p>§ 45 c. Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen antager en bygningsagkyndig, som udarbejder en tilstandsrapport for udlejningsejendommen. Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen antager uafhængig sagkyndig, der opgør markedsværdien af udlejningsejendommen.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Naalakkersuisut kan fastsætte regler om tilstandsrapport og opgørelse af markedsværdi.</p> <p>§ 45 d. Købesummen og øvrige vilkår ved salg af en bestående udlejningsejendom til en andelsboligforening fastsættes af Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Udlejningsejendommen sælges til markedsprisen, dog minimum 7.000 kr/m² brutto boligareal. Naalakkersuisut kan med godkendelse af Inatsisartuts Finans- og Skatteudvalg sælge en udlejningsejendom til en lavere pris end minimumsprisen. Kommunalbestyrelsen kan med Naalakkersuisuts godkendelse sælge en udlejningsejendom til en lavere pris end minimumsprisen.</p> <p>§ 45 e. Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen kan i forbindelse med en andelsboligforenings overtagelse af en udlejningsejendom betinge sig ret til at leje lokaler fra andelsboligforeningen på nærmere aftalte vilkår. Ligeledes kan overtagelsen betinges af, at lejere og andre, der har en brugsret,</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>som vedrører ejendommen, herunder retten til at drive erhverv, bevarer denne efter overtagelsen.</p> <p>§ 45 f. Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen yder lån til andelsboligforeningens køb af udlejningsejendommen fra Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen. §§ 3-10 finder tilsvarende anvendelse, jf. dog stk. 2.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen kan meddele rykningspåtegning på offentlige lån, for lån optaget af andelsboligforeningen til genopretning af dokumenteret manglende vedligeholdelse på overtagelsestidspunktet.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen betaler egetindskud for hver andelsbolig i andelsboligforeningen.</p> <p>§ 45 g. Andelsboligforeningen opkræver Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen den boligafgift, der er fastsat for den andelsbolig, hvortil brugsretten er knyttet.</p> <p>§ 45 h. Andelsboliger omfattet af dette kapitel, skal efter omdannelsen udbydes til salg til andelsboligernes eksisterende lejere. Andelsboliger, der er eller bliver ledige, udbydes til salg.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Naalakkersuisuts eller kommunalbestyrelsens salg af en andelsbolig sker til den bedst opnåelige pris, jf. dog stk. 3, og gennem andelsboligforeningen i overensstemmelse med nærværende inatsisartutlov og foreningens vedtægter. Andelsboligforeningen kan dog ikke modsætte sig salg af en andelsbolig til en eksisterende lejer.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Købesummen for andelen udgør minimum Naalakkersuisuts eller</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>kommunalbestyrelsens egetindskud. Ved salg af en andel senere end 12 måneder efter andelsboligforeningens overtagelse af andelsboligerne kan Naalackersuisut eller kommunalbestyrelsen overdrage andele med et nedslag på op til 20% af egetindskuddet.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Andelsboligforeningen søger andelen solgt uden ugrundet ophold. Anviser andelsboligforeningen ingen person til køb af andelen, skal andelsboligforeningen offentligt annoncere andelen til salg.</p> <p>§ 45 i. Naalackersuisut og kommunalbestyrelsen kan undlade salg af en ledig andelsbolig og fremleje andelsboligen. Fremleje kan ske, hvis det er sandsynligt, at salg af andelsboligen kan få væsentlig negativ betydning for markedsværdien på andelsboliger, ejerlejligheder og ejerboliger på den berørte lokalitet.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Fremleje skal ske på tidsbegrænsede vilkår og for en periode op til 12 måneder ad gangen med mulighed for forlængelse med op til 6 måneder ad gangen. §§ 63-65 finder tilsvarende anvendelse.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Forinden der sker forlængelse af en fremlejeaftale, skal Naalackersuisut eller kommunalbestyrelsen foretage en fornyet vurdering af muligheden for at sælge andelen.</p> <p>§ 45 j. En lejer, som ikke ønsker at overtage sin lejebolig som andelsbolig, kan forblive boende i sin lejebolig.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Naalackersuisut eller kommunalbestyrelsen som andelshaver er i forhold til andelsboligforeningen ansvarlig for en lejers handlinger, undladelser og dispositioner i øvrigt i lejeperioden. Lejer skal skriftligt orienteres om indskrænkning i dennes</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>rettigheder efter § 65.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Huslejen for den lejer, som forbliver i ejendommen, fastsættes efter de almindelige regler for beregning af husleje af Grønlands Selvstyre og kommunernes udlejningsboliger i den til enhver tid gældende lovgivning om leje af boliger.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Bestemmelser i andelsboligforeningens vedtægter er bindende for den lejer, som forbliver lejer i ejendommen.”</p>
<p>§ 49. Et medlem af en andelsboligforening kan kun opnå brugsret til 1 andelsbolig.</p> <p><i>Stk. 2.</i> En andel kan kun ejes af 1 person.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Kun fysiske og myndige personer kan være medlem af en andelsboligforening.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Stk. 1 og 3 gælder ikke, når en kommune eller en privat bygherre er indtrådt i en andelsboligforening som andelshaver.</p>	<p>8. § 49, stk. 4, affattes således:</p> <p>” <i>Stk. 4.</i> Stk. 1 og 3 gælder ikke, når Naalakkersuisut, en kommune eller en privat bygherre er indtrådt i en andelsboligforening som andelshaver. ”</p>
<p>§ 55. En andelsbolig bestemt til beboelse må ikke anvendes erhvervsmæssigt, jf. dog stk. 2, og § 45.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Generalforsamlingen kan give tilladelse til, at andelsboligen delvist anvendes erhvervsmæssigt, når den erhvervsmæssige anvendelse ikke medfører kundebesøg og ikke er dominerende i forhold til den beboelsesmæssige anvendelse.</p>	<p>9. § 55 affattes således:</p> <p>” § 55. En andelsbolig må ikke anvendes til andre formål end beboelse, jf. dog stk. 2, § 45 og § 45e.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Generalforsamlingen kan give tilladelse til, at andelsboligen benyttes til mindre, liberale erhverv, der udøves af andelsboligens ejer og dennes husstand. Det mindre liberale erhverv må ikke medføre kundebesøg.”</p>
<p>§ 61. En andelshaver har pligt til at bo den bolig, hvortil andelshaveren har brugsret. Bopælspligten er opfyldt, når andelshaveren eller en person, der tilhører andelshaverens husstand sammenlagt overnatter i andelsboligen i mindst 6 måneder ud af et år.</p>	<p>10. I § 61 indsættes som stk. 2:</p> <p>” <i>Stk. 2.</i> Bopælspligten omfatter ikke Naalakkersuisut, en kommune eller en privat bygherre, der er indtrådt i en andelsboligforening som andelshaver.”</p>

	<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>Inatsisartutloven træder i kraft den 1. januar 2025.</p> <p><i>Stk. 2.</i> § 1, nr. 6, finder anvendelse på Grønlands Selvstyres og kommunernes udlejningsejendomme med ibrugtagningstilladelse udstedt senest den 31. december 2024.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bilag 2**Høringsnotat**

1. Forslag til ændring af andelsboligsloven blev offentliggjort på høringsportalen på grønlandsk og på dansk den 19.08.2024, med høringsfrist den 16.09.2024 kl. 12:00.

Forslaget blev sendt i offentlig høring via mail den 19.08.2024, med høringsfrist den 16.09.2024 og fremsendt til:

Forsendelsesliste:

Formandens Departement (govsec@nanoq.gl)

Departement for Finanser og Ligestilling (oed@nanoq.gl)

Departement for Erhverv, Handel, Råstoffer, Justitsområdet og Ligestilling (isiin@nanoq.gl & asn@nanoq.gl)

Departementet for Fiskeri og Fangst (apn@nanoq.gl)

Departementet for Sociale Anliggender, Familier, Arbejdsmarked og Indenrigsanliggender (isn@nanoq.gl)

Departementet for Uddannelse, Kultur, Idræt og Kirke (ikin@nanoq.gl)

Departementet for Landbrug, Selvforsyning, Energi og Miljø (pan@nanoq.gl)

Departementet for Børn og Unge (iian@nanoq.gl)

Departementet for Sundhed (pn@nanoq.gl)

Kommune Kujalleq (kommune@kujalleq.gl)

Kommuneqarfik Sermersooq (kommuneqarfik@sermersooq.gl)

Qeqqata Kommunia (qeqqata@qeqqata.gl)

Kommune Qeqertalik (qeqertalik@qeqertalik.gl)

Avannaata Kommunia (avannaata@avannaata.gl)

Rigsombudsmanden i Grønland (ro@gl.stm.dk)

Boligklagenævnet – Forbruger og konkurrencestyrelsen (aua@nanoq.gl)

Nukissiorfiit (kundeservice@nukissiorfiit.gl)

Nusuka (nusuka2004@gmail.com)

Grønlands Erhverv (ga@ga.gl)

Grønlands Politi (grl-politi@politi.dk og grl-lesek@politi.dk)

SIK (sik@sik.gl)

Formanden for PK (formanden@pk.gl)

Mittarfeqarfiit (mit@mit.gl)

Asiaq (asiaq@asiaq.gl)

AK (aknuuk@ak.gl)

IMAK (imak@imak.gl)

NPK (info@npk.gl)

ASG (asg@asg.gl)

KANUNUPE (kanunupe@gmail.com)

2. Ved høringsfristen udløb har følgende meddelt ikke at have bemærkninger til forslaget: Rigspolitiet og Departementet for Børn og Unge.

Ved høringsfristen udløb er der modtaget bemærkninger fra Kommune Qeqertalik, Departement for Finanser og Skatter, Grønlands Erhverv, SIK og INI A/S.

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

Kommune Qeqertalik

Kommune Qeqertalik støtter overordnet målet om, at flest mulige borgere skal boligforsyne sig selv, dermed støtter Kommune Qeqertalik forslaget om ændring af Inatsisartutlov om andelsboliger (omdannelse af udlejningsboliger, omsætningsforbud, mv.) På grund af den korte høringsperiode på kun 4 uger har det ikke været muligt at behandle høringen politisk. Derfor er dette høringssvar udarbejdet administrativt.

Svar:

Kommune Qeqertaliks støtte til ændringsforslaget er noteret.

Departement for Finanser og Skatter

Lovforslaget har bl.a. til formål at fremme, at kommunerne og selvstyrets boligmasse kan konverteres fra lejeboliger til andelsboliger. Når boliger er konverteret til andelsboliger, skal kommunerne eller Naalakkersuisut arbejde for at overdrage andelsboligerne, idet boligerne ikke må beholdes.

Forslaget kan derved fremme, at flere personer boligforsyner sig selv, nedbringe det offentlige andel af boligmassen, samt bidrage til, at flere borgere kan opbygge en opsparing via andelen i andelsboligforeningen.

Det fremgår, at der med forslaget bl.a. skabes hjemmel til en konvertering af ejendomme uden indhentelse af accept fra lejerne. En konvertering af selvstyrets ejendom kræver en sædvanlig og særskilt bevillingsmæssig hjemmel på årets finanslove. Tilsvarende kræves der bevillingsmæssig hjemmel i de kommunale budgetter.

For selvstyrets vedkommende synes omfanget af omdannelser således være genstand for løbende drøftelser i forbindelse med, at der tilvejebringes bevillingsmæssig hjemmel enten i årets finanslove, eller ved tillægsbevillingsansøgninger i løbet af året.

De principielle økonomiske virkninger af en omdannelse fremstår overordnet velbeskrevet i forslaget.

Departementet noterer sig, at der derimod ikke er et skøn over, de (samlede) provenumæssige konsekvenser af forslaget. Det fremgår, at dette ikke er muligt at estimere, da der ikke er kendskab til, hvor mange udlejningsboliger, der vil blive omdannet.

Det offentliges boligmasse er ganske væsentlig, og forslaget kan derfor potentielt have meget væsentlige økonomiske konsekvenser for landskassen og for kommunekasserne. Departementet for Finanser hæfter sig ved, at der ikke for selvstyrets side er foretaget en nærmere beskrivelse af, hvor stor en andel af det offentliges boligmasse, der potentielt vil kunne blive genstand for konvertering til andelsbolig eller, hvor der er planer om, at disse med tiden konverteres til andelsboliger.

Departementet skal i den forbindelse opfordre til, at der fx udarbejdes en modelberegning på et eller gerne flere relevante, realistiske eksempler for sådanne omdannelser for at give Inatsisartut en antydning om spændet i udfaldsrum ved omdannelser.

Bemærkninger af teknisk karakter

Det fremgår, at intentionen er, at andelsboliger skal udbydes til salg af andelsboligforeningen. Dette salg skal som udgangspunkt ske til den bedst opnåelige pris, jf. § 45 h, stk. 2. Det fremgår af bestemmelsens sidste punktum, at andelsboligforeningen ikke kan modsætte sig et salg til en eksisterende lejer. Det fremgår videre af bemærkningerne, at det forventes, at købssummen i alt væsentlighed vil modsvare det indbetalte egetindskud ved stiftelsen af andelsboligforeningen.

Udover at salget skal ske til den mest fordelagtige pris giver bestemmelsen eller dens bemærkninger ikke kommunalbestyrelsen eller Naalakkersuisut vejledning i, i hvilke tilfælde et andelssalg til en eksisterende lejer, der kun byder meget lidt, kan eller skal afslås.

Bestemmelsen synes at kunne muliggøre salg til eksisterende lejer til muligvis for fordelagtige priser, hvilket kan opfattes som forskelsbehandling til fordel for disse, hvilket kan give anledning til kritik i offentligheden.

Naalakkersuisut er forpligtet til at varetage selvstyrets økonomiske interesser bedst muligt. Tilsvarende forpligtet er Kommunalbestyrelsen i forhold til kommunens økonomi. Dette hensyn bør præciseres i lovens bemærkninger, og fører til, at salg af andelsboligen til en eksisterende lejer må afslås, hvis salget ikke indebærer en sådan rimelig varetagelse af det offentliges økonomiske interesser. Dette hensyn giver dog i sig selv ikke meget konkret vejledning.

Det kan derfor overvejes om det fx i forslaget fastsættes, at andelsboligen minimalt kan sælges med 20 procent nedslag i forhold til en opgjort pris eller egetindskuddet, hvis salget skete indenfor en vis frist fra stiftelsen af andelsboligforeningen. Den opgjorte pris kunne fx være den salgspris, som kan opgøres efter lovens § 67. En sådan regel ville medføre, at muligheden for nedslag var lovreguleret, hvilket kan afskære kritik og gøre administrationen af loven mindre skønsbetonet.

Departementet anerkender samtidig, at en sådan regel også kan danne norm for, salgsprisen til de eksisterende lejer.

Det må derfor overvejes, hvorvidt hensynet til det offentlige økonomiske interesser varetages bedst ved en konkret individuel behandling eller ved sådan regel.

For de lejere, der ikke måtte ønske at overtage lejeboligen som andelsbolig, gælder de vilkår der gælder for offentlige lejeboliger, jf. § 45 j. Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen vil i de tilfælde indtræde som andelsbolighaver, og vil i realiteten fremleje boligen til den eksisterende lejer.

Der kan dermed opstå en udgift for landskassen eller kommunalbestyrelsen i det omfang, at betalingen for andelsboligen overstiger den offentligt fastsatte husleje. Ligeledes kan der opstå udgifter forbundet med landskassens og kommunalbestyrelsens hæftelse for lejerens ansvar som fastsat i § 45 j, stk. 2. For landskassens vedkommende skal der i finansloven tilvejebringes bevillingsmæssig hjemmel til at afholde sådanne udgifter. Det er ikke klart af bestemmelsen, om Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen vil have regres muligheder over for lejeren, fx i tilfælde af lejerens skadevoldelse på andelsboligen. Det er dog Finansdepartementets antagelse, at i disse tilfælde kan Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen gøre et erstatningskrav/regreskrav gældende. I modsat fald bør dette fremgå af bemærkningerne til lovforslaget.

Hvis en andel fx ikke kan sælges, fordi der ikke er købere, eller hvis det offentlige ikke vil sælge andele, fordi udbuddet kan påvirke markedspriserne negativt, kan andelen fremlejes i en tidsbegrænset periode jf. forslagens § 45 i. Udover tilfælde med eksisterende lejere kan der også være andre tilfælde med fremlejere, som kan give anledning til udfordringer, der med fordel kunne beskrives bedre i forslagens bemærkninger. Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen kan i de tilfælde ende med i kortere eller længere perioder at være andelshaver såvel som kreditor i forhold til lån givet til andelsboligforeningen. Der kan principielt opstå den situation at selvstyret eller en kommune ejer og kontrollere størstedelen af andelene i andelsboligforeningen. Dette kan give anledning til administration fx i forbindelse med gennemførelsen af generalforsamlinger og bestyrelsesmøder. Det kan ligeledes medføre udfordringer og interessemodsætninger, fx hvis andelsboligforeningen skal tage stilling til nye udgifter til

vedligeholdelse eller andre væsentlige arbejder på ejendommen, der kan pålægge andelshaverne udgifter.

Svar:

1. Der vil forsat være behov for offentlige udlejningsboliger til personer og familier, der ikke har økonomisk mulighed for at købe en andelsbolig, en ejerlejlighed eller en ejerbolig. Det er ikke forventningen, at nærværende forslag vil ændre på, at Naalackersuisut og kommunerne også fremover vil stå for en stor del af boligforsyningen gennem offentligt ejede udlejningsboliger.

Der skal, som anført af Departementet for Finanser og Skatter etableres sædvanlig udgifts- og indtægtsbevilling på Inatsisartuts Finanslov og på de kommunale budgetter til overdragelse af en udlejningsejendom til en andelsboligforening og salg af de enkelte andele i andelsboligforeningen. Der vil således også være en løbende politisk stillingtagen til omfanget af omdannelse af det offentliges udlejningsboliger til andelsboliger.

De provenumæssige konsekvenser for Grønlands Selvstyre og kommunerne ved omdannelse af udlejningsboliger til andelsboliger vil i sagens natur afhænge af, hvor mange udlejningsboliger der omdannes og sælges til privatpersoner og på hvilke vilkår. Der er i de almindelige bemærkninger til forslaget indsat et beregningseksempel på omdannelse af en udlejningsejendom til andelsboliger.

2. Der er i forslagets § 45 h, stk. 3, indsat bestemmelse om fastsættelse af købesummen ved Naalackersuisuts eller kommunalbestyrelsens salg af andele. Købesummen udgør minimum det indbetalte egetindskud. Ved salg af andele senere end 12 måneder efter andelsboligforeningens overtagelse af andelsboligerne kan der ydes et nedslag på op til 20 % af egetindskuddet.

3. Naalackersuisut og kommunalbestyrelsen indtræder som andelshavere i andelsboligforeningen med de rettigheder og forpligtelser, der følger heraf. Ved udleje til bestående lejere eller ved fremleje af ledige andele oppebærer Naalackersuisut og kommunalbestyrelsen en lejeindtægt.

Det kan ikke på forhånd afgøres, om indtægterne ved udlejning modsvarer boligafgiften til andelsboligforeningen og evt. omkostninger til istandsættelse efter lejernes brug af andelsboligerne. Der må i givet fald etableres sædvanlig udgifts- og indtægtsbevilling på Inatsisartuts Finanslov og på de kommunale budgetter hertil.

Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen vil have mulighed for at gøre krav gældende mod lejer i overensstemmelse med de almindelige regler i Landstingsforordning om leje af boliger og herunder krav som følge af lejers hærværk og vanrøgt af det lejede.

4. Ved omdannelse af en offentlig udlejningsejendom til andelsboliger skal der i salgsprospekt og markedsvurdering oplyses om og tages hensyn til forventede omkostninger til vedligeholdelse og renoveringsefterslæb.

Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen har bestemmende indflydelse i andelsboligforeningen, så længe Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen ejer flertallet af andelene i andelsboligforeningen. Ved salg af mere end halvdelen af andelene mister Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen bestemmende indflydelse.

Det er imidlertid i normalvedtægten for andelsboliger bestemt, at forslag om nyt indskud og iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgifter med mere end 25 % kræver kvalificeret flertal. Det er vurderingen, at private andelshavere næppe kan eller vil gennemføre tiltag, som påfører dem selv eller det offentlige som andelshaver væsentlige forhøjelser af boligafgiften.

Det er forventningen, at der ved omdannelse af offentlige udlejningsboliger til andelsboliger og etablering af en andelsboligforening vil blive indgået aftale med en administrator om administration af andelsboligforeningens anliggender. Omkostningerne hertil afholdes af andelsboligforeningen.

Grønlands Erhverv

Grønlands Erhverv er generelt positiv overfor de fremsendte lovforslag, da det, at boligmassen kommer over på private hænder, kan medvirke til en bedre vedligeholdelse af boligerne.

Det er vigtigt, at boligerne salgspris afspejler det private boligmarked, når der gives de i forslaget fastsatte rabatter, er det af stor betydning, at der ikke kommer for mange boliger ud på markedet, da det vil påvirke det private boligmarked og dermed medføre yderligere nedgang i byggeriet.

Selvstyret og kommunerne skal koordinere udbuddet, så der er balance mellem udbud og efterspørgsel. Der skal være sikkerhed for, at markedet er i stand til at optage de nye lejligheder.

Grønlands Erhverv har ikke yderligere bemærkninger til forslagene.

Svar:

Omdannelse af udlejningsboliger til andelsboliger og salg af ledige andelsboliger skal tilstræbes gennemført i et tempo, hvor balancen mellem udbud og efterspørgsel på private boliger i størst muligt omfang opretholdes. Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen kan derfor beslutte at undlade at udbyde ledige andelsboliger til salg og i stedet fremleje de ledige andelsboliger, indtil markedet for private boliger igen kan aftage den ledige andelsbolig.

Der skal etableres sædvanlig udgifts- og indtægtsbevilling på Inatsisartuts Finanslov og på de kommunale budgetter til overdragelse af en udlejningsejendom til en andelsboligforening og salg af de enkelte andele i andelsboligforeningen. Der vil således også være en løbende politisk stillingtagen til omfanget af omdannelse af det offentliges udlejningsboliger til andelsboliger.

SIK

SIK er velvidende om at mange familier som er på SIK overenskomster, stadig ikke har muligheder for at kunne finansiere, køb af deres lejebolig til andelsbolig.

Da krav fra bankerne bliver svært for familier som er på SIK overenskomster i at overtage deres boliger, da finansverdenen stadig vil have, at der skal være lagt penge til side. Selvom Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen betaler egetindskud for hver andelsbolig i andelsboligforeningen.

Unge under 30 år, såfremt det unge, har en bolig, kan dette betale sig i længden, om at købe lejebolig til andelsbolig, men SIK er velvidende om at der er et stort renoveringsefterslæb hos offentlige lejeboliger, kan dette i længden blive svært for at afvikle renoveringsomkostningerne for den enkelte lejer.

SIK tager høringen til efterretning om forslag til Inatsisartutlov om ændring af Inatsisartutlov om andelsboliger som træder i kraft den 1. januar 2025.

Svar:

Det er ikke alle, der kan eller skal købe egen bolig. Der kan være økonomiske såvel som personlige årsager til, at køb af egen bolig fravælges.

Boligafgiften til andelsboligforeningen skal være baseret på retvisende budgetter for andelsboligforeningen og herunder forventede omkostninger til vedligeholdelse og

renoveringsefterslæb. De enkelte købere af en andelsbolig må på dette grundlag vurdere, om de kan betale egetindskuddet og boligafgiften til andelsboligforeningen.

Der vil forsat være behov for offentlige udlejningsboliger til personer og familier, der ikke har økonomisk mulighed for at købe en andelsbolig, en ejerlejlighed eller en ejerbolig, eller som af personlige årsager fravælger køb af egen bolig. Det er ikke forventningen, at nærværende forslag vil ændre på, at Naalakkersuisut og kommunerne også fremover vil stå for en stor del af boligforsyningen gennem offentligt ejede udlejningsboliger.

INI A/S

Hensigten med de 2 forslag er, at hvor det tidligere har været op til lejere af offentlige udlejningsboliger at tage initiativ til at opnå ejerskab over boligerne, kan Selvstyret eller kommunerne med forslaget selv tage initiativ til at stifte ejerforeninger henholdsvis andelsforeninger, og så tilbyde de eksisterende lejere at købe disse boliger, alternativt sætte boligerne til offentligt salg, når de bliver ledige. I begge forslag har de eksisterende lejere ret til at afslå købstilbuddet, og kan blive boende på økonomisk uændrede vilkår. Ved således at opnå hjemmel til at kunne tage initiativet med henblik på at få solgt ud af den offentligt ejede boligmasse, er det formålet at få reduceret den offentlige boligmasse til udlejning.

Det er anført, at boligerne forventes omdannet og solgt som de er og forefindes. Der forventes ikke foretaget renovering eller istandsættelse af den samlede ejendom eller de enkelte lejligheder.

I henhold til Departementet for Finanser og Ligestillings redegørelse fra 2023 om Det nødvendige vedligehold fremgår det, at der alene for Selvstyrets udlejningsboliger er vedligeholdelseefterslæb på ca. 3,8 mia. kr., der ved en maksimal indsats kan blive nedbragt over 10 år. Vælges en tidshorisont på 15 år er finansieringsbehovet ca. 5,0 mia. kr., og vælges en tidshorisont på 20 år stiger finansieringsbehovet til ca. 6,2 – 6,3 mia. kr.

Af redegørelsen fremgår det, at Selvstyret på opgørelsestidspunktet rådede over 5.519 boliger med et samlet bruttoareal på 355.598 m². Vedligeholdelseefterslæbet udgør således henholdsvis 10.686 kr. pr. m², 14.061 kr. pr. m² eller 17.576 kr. pr. m² afhængigt af tidshorisont. En bolig består i gennemsnit af et areal på 64,4 m², og vil således skulle overtages med vedligeholdelseefterslæb på fra 688.193 kr. til 1.131.896 kr. afhængig af tidshorisont for nedbringelse af efterslæbet.

Ved lejerens køb af sin lejlighed bortfalder betalingen af kapitalafkast til ejeren. Dette udgør ca. 21 % af den samlede leje for Selvstyrets lejeboliger. I de samme boliger henlægges årligt ca. 84 kr. pr. m² pr. år til PPV (Periodisk Planlagt Vedligeholdelse). Af Selvstyrets

vedligeholdelsesdatabase IPV fremgår det, at for Selvstyrets udlejningsboliger udgør det bæredygtige henlæggelsesbehov, det beløb der er nødvendigt at henlægge, når vedligeholdelseefterslæbet er fuldt nedbragt, 430 kr. pr. m² pr. år. Forskellen til den nuværende årsleje på 679 kr. pr. m² pr. år er ca. 51 %.

Det fremgår af forslagene, at de nye ejere er ansvarlige for vedligeholdelsen af boligerne, indvendigt påhviler ejeren direkte, udvendigt henholdsvis ejerforeningen/andelsforeningen, og at udvendig vedligeholdelse skal foretages, når det er nødvendigt. Den nye ejer må således se en umiddelbar stigning i sin husleje på ca. 30 % (-20 % fra kapitalafkast +51 % fra manglende henlæggelse til PPV) hvis loven skal overholdes, og herudover skulle tillægge rente og afdrag af egenfinansieringen af købet af boligen.

Ved eventuel hel eller delvis bank eller realkredit finansiering af egenfinansieringsandelen, er pengeinstituttet forpligtet til at foretage en grundig kreditvurdering af kunden. Dette vil indebære en nøjere vurdering af, hvorvidt kunden efterfølgende vil kunne honorere sin andel af finansieringen af vedligeholdelseefterslæbet, der for den konkrete bolig skal være oplyst i salgsprospektet. Det er INIs vurdering, at dette for størstedelen af Selvstyrets lejere vil give anledning til et afslag på ønske om bank eller realkreditfinansiering med mindre, at vedligeholdelseefterslæbet på den konkrete ejendom er af et meget beskedent omfang.

Ved omdannelse af en ejendom til ejerlejligheder/andelsboliger er det Selvstyrets og kommunernes ansvar at udarbejde alt det nødvendige materiale til formålet. Ejerforeningen/andelsforeningen vil være tilknyttet til den boligafdeling, hvor ejendommen hidtil har hørt hjemme (fællesforsyning og fællesarealer), og der skal oprettes et selvstændigt regnskab for foreningen. Udgiften til udarbejdelse af materialet påhviler indledningsvist Selvstyret/kommunerne og kan sidenhen tillægges salgsprisen for boligen med et engangsbeløb på 50.000 kr. pr. bolig. Udgiften til udarbejdelse af foreningsregnskaber påhviler den enkelte forening.

Det er INIs anbefaling, at Selvstyret og kommunerne meget nøje overvejer i hvilket tempo man vil kunne sælge de omdannede boliger, før man sætter hele apparatet i gang med at få udarbejdet prospektmateriale for de enkelte ejendomme. Hvis kun ganske få i en udlejningsejendom ønsker at købe, hænger den nuværende boligejer på de resterende boliger i foreningen med de nuværende lejere som lejere, og vil skulle betale for overholdelse af den nye lovgivning med hensyn til korrekt PPV-opkrævning samt iværksættelse af de vedligeholdelsesopgaver, der er nødvendige, samt på størstedelen af udgifterne til at få udarbejdet prospektmateriale.

INI ønsker der ud over at fremhæve vores bekymring for en fælles administration af lejemål og ejerboliger i samme fysiske boligblok. Lejer- til ejerordningen har været gældende i mange år og som lovforslagene korrekt fremfører, skal der være 100 % styr på hvad ansvar der påhviler ejerne, lejerne og boligejerne, når der er tale om flere typer af beboere i samme fysiske

beboelse. Fælles energiforsyning, stikledninger, fællesarealer, mulighed for etablering af individuelle målere for samme, etc. INIs erfaring med håndtering af disse forhold er ikke nødvendigvis positive og bør således afklares fuldt ud, inden der etableres andels- eller ejerforeninger efter boligejernes ønske.

Et andet forhold der skal tages i betragtning er, at de respektive boligafdelingers økonomiske vilkår vil blive påvirket at den tomgang der opstår når en lejer flytter, og et lejemål skal tilbydes til salg eller andelsbolig. Under normale vilkår vil en borger på ventelisten blive tilbudt den ledige bolig. I tilfælde af at boligen nu er øremærket til salg, vil den ledige boligs tomgang påvirke den pågældende afdelings økonomi negativt. Og hvor lang tid skal en bolig forsøges solgt, før den tilbydes en borger på almindelige venteliste? Dette forhold bør medtages i en ændret lovgivning. Der skal i den forbindelse gøres opmærksom på, at tomgangsudgifter som følge af salg af en bolig ikke legalt kan tillægges den enkelte boligafdeling, men skal afholdes af boligejeren sammen med de tidligere omtalte prospektudgifter mv.

Svar:

1. Der vil forsat være behov for offentlige udlejningsboliger til personer og familier, der ikke har økonomisk mulighed for at købe en andelsbolig, en ejerlejlighed eller en ejerbolig. Det er ikke forventningen, at nærværende sforslag vil ændre på, at Naalakkersuisut og kommunerne også fremover vil stå for en stor del af boligforsyningen gennem offentligt ejede udlejningsboliger.

Omdannelse af det offentliges udlejningsboliger til andelsboliger og salg af ledige andelsboliger skal tilstræbes gennemført i et tempo, hvor balancen mellem udbud og efterspørgsel på private boliger i størst muligt omfang opretholdes. Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen kan derfor beslutte at undlade at udbyde ledige andelsboliger til salg og i stedet fremleje de ledige andelsboliger, indtil markedet for private boliger igen kan aftage den ledige andelsbolig.

Der skal etableres sædvanlig udgifts- og indtægtsbevilling på Inatsisartuts Finanslov og på de kommunale budgetter til overdragelse af en udlejningsejendom til en andelsboligforening og salg af de enkelte andele i andelsboligforeningen. Der vil således også være en løbende politisk stillingtagen til omfanget af omdannelse af det offentliges udlejningsboliger til andelsboliger.

Det er Naalakkersuisuts forventning, at der i første omgang gennemføres et enkeltstående projekt med omdannelse af en udlejningsejendom til andelsboliger og salg heraf. Det vil give erfaring og afdække relevante problemstillinger og herunder tilrettelæggelse af administration af de omdannede andelsboliger, som udlejes af Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen.

2. Det er overladt til Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen, om de ønsker at benytte sig af muligheden for at omdanne udlejningsejendomme til andelsboliger og med henblik på salg til lejerne og i offentligt salg.

Naalakkersuisut og kommunalbestyrelserne er efter almindelige obligationsretlige regler forpligtet til at oplyse andelsboligforeningen om alle ikke bagatelagtige forhold, som sælger kender eller burde kende, og som en køber kan antages at lægge vægt på i beslutningen om at købe udlejningsejendommen.

Naalakkersuisut og kommunalbestyrelserne er ved omdannelse af udlejningsboliger til andelsboliger forpligtet til at oplyse om udlejningsboligernes økonomiske stilling og forventede omkostninger til vedligeholdelse og herunder renoveringsefterslæb.

Sælgers loyale oplysningspligt sikrer, at andelsboligforeningen får et korrekt og fyldestgørende billede af udlejningsejendommens stand og de forhold, der er relevante for ejendommens og boligernes værdi og anvendelse. Tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt kan betyde, at andelsboligforeningen kan gøre krav på forholdsmæssigt afslag, erstatning og ophævelse af handlen.

Andelsboligforeningen er tilsvarende forpligtet til at oplyse en køber om alle ikke bagatelagtige forhold, som sælger kender eller burde kende, og som en køber kan antages at lægge vægt på i beslutningen om at købe andelsboligen. Tilsvarende skal boligafgiften til andelsboligforeningen være baseret på retvisende budgetter for andelsboligforeningen.

3. Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen indtræder som andelshavere i andelsboligforeningen med de rettigheder og forpligtelser, der følger heraf.

Det er Naalakkersuisut og kommunalbestyrelserne, som ejere af andelene, der er ansvarlig for løbende betaling af boligafgift til andelsboligforeningen. Når en andelsbolig ejet af Naalakkersuisut og kommunalbestyrelserne bliver ledig, fordi en lejer fraflytter, er Naalakkersuisut og kommunalbestyrelserne ansvarlige for betaling af boligafgift til andelsboligforeningen. Der opstår ikke tomgang i forhold til andelsboligforeningen. Der vil opstå tomgang i forhold til andelsboligernes ejere – her Naalakkersuisut og kommunalbestyrelserne.

Ved udleje til bestående lejere eller ved fremleje af ledige andele oppebæres en vis lejeindtægt. Det kan ikke på forhånd afgøres, om indtægterne ved udlejning modsvarer boligafgiften til andelsboligforeningen og evt. omkostninger til istandsættelse efter lejernes brug af andelsboligerne. Der må i givet fald etableres sædvanlig udgifts- og indtægtsbevilling på Inatsisartuts Finanslov og på de kommunale budgetter hertil.

Det er forventningen, at der ved omdannelse af det offentlige udlejningsboliger til andelsboliger og etablering af en andelsboligforening vil blive indgået aftale med en administrator om administration af andelsboligforeningens anliggender. Omkostningerne hertil afholdes af andelsboligforeningen.