

Forslag til:**Inatsisartutlov om ændring af landstingsforordning om overtagelse af hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig**
(Omdannelse af udlejningsboliger, omsætningsforbud, førtidig indfrielse, mv.)**§ 1**

I Landstingsforordning nr. 12 af 19. november 2007 om overtagelse af hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig, som ændret ved Inatsisartutlov nr. 26 af 17. november 2017 og Inatsisartutlov nr. 15 af 27. november 2018, foretages følgende ændringer:

1. § 1 affattes således:

” § 1. Denne forordning finder anvendelse på opdeling og overtagelse af Selvstyrets og kommunernes udlejningsejendomme, når lejer er en fysisk person, jf. dog stk. 2 og § 3.

Stk. 2. Stk. 1 gælder kun udlejningsejendomme, som Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen har bestemt, kan opdeles og overtages som ejerlejligheder eller ejerboliger.”

2. § 2 affattes således:

” § 2. Selvstyrets og kommunernes udlejningsejendomme, jf. § 1, stk. 1, overtages som:

- 1) Ejerlejligheder, når udlejningsejendommen indeholder mere end et lejemål.
- 2) Ejerboliger, når udlejningsejendommen indeholder et lejemål. ”

3. § 3 affattes således:

” § 3. Forordningen finder ikke anvendelse på:

- 1) Klassificerede egentlige tjenesteboliger.
- 2) Boliger, der er reserveret til bestemte formål eller personalegrupper.
- 3) Selvstyrets chefboliger eller vakantboliger.
- 4) Boliger til ejendomsfunktionærer, der er ansat hos Selvstyret eller kommunen.
- 5) Boliger, der er specielt opført eller indrettet til handicappede eller bevægelseshæmmede.
- 6) Boliger, der anvendes til opfyldelse af Selvstyrets eller kommunernes genhusningsbehov i forbindelse med reovering og sanering.
- 7) Boliger, der stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af boligsociale problemer.
- 8) Boliger, der anvendes til andet end beboelse.
- 9) Enfamilie- og dobbelthuse i Ilulissat, Aasiaat, Sisimiut, Nuuk og Qaqortoq.

Stk. 2. I særlige tilfælde kan Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen bestemme, at enkelte boliger som nævnt i stk. 1, nr. 5, skal være omfattet af denne forordning.”

4. Efter § 3 indsættes nyt afsnit:

Omdannelse og salg af Selvstyrets og kommunernes udlejningsejendomme.

§ 3 a. Naalakkersuisut kan omdanne Selvstyret udlejningsejendomme til beboelse til ejerlejligheder.

Stk. 2. Naalakkersuisut indtræder efter omdannelse til udlejningsejendom jf. stk. 1 i ejerforeningen som ejer af de enkelte ejerlejligheder med ejers rettigheder og forpligtelser.

§ 3 b. Kommunalbestyrelsen kan omdanne kommunens udlejningsejendomme til beboelse til ejerlejligheder.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen indtræder efter omdannelse til udlejningsejendom jf. stk. 1 i ejerforeningen som ejer af de enkelte ejerlejligheder med ejers rettigheder og forpligtelser.

§ 3 c. Ejerlejlighederne omfattet af § 3a eller § 3b skal straks efter omdannelsen til ejerlejligheder udbydes til salg til ejerlejlighedernes lejere. §§ 10-12 finder tilsvarende anvendelse.

§ 3 d. § 3 Ved omdannelse af lejemål i udlejningsejendomme til ejerlejligheder, skal bestående lejemål videreføres uændret hvis lejeren ikke ønsker at overtage lejligheden som ejer.

Stk. 2. Lejeforholdene for en lejer jf. stk. 1 forbliver uændrede når andre lejemål i udlejningsejendommen omdannes til ejerlejligheder.

Stk. 3. Bestemmelser i ejerforeningens vedtægter om opretholdelse af ro og orden er bindende for den lejer, der forbliver som lejer i en ejendom, der er blevet opdelt i ejerlejligheder.

§ 3 e. Ledige ejerlejligheder omfattet af § 3 a. eller 3 b. skal straks afhændes ved offentligt salg til markedsværdien, dog minimum 7.000 kr./m² opgjort i brutto boligareal, jf. dog stk. 2-3.

Stk. 2. Naalakkersuisut kan med skriftlig godkendelse fra Inatsisartut via Finans- og Skatteudvalget udbyde og sælge ejerlejligheder til en pris under markedsværdien og under 7.000 kr./m².

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan med Naalakkersuisuts skriftlige godkendelse udbyde og sælge ejerlejligheder til en pris under markedsværdien og under 7.000 kroner/m².

Stk. 4. Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen kan undlade offentligt salg og foretage genudlejning af ledige ejerlejligheder, jf. § 3 d, hvis offentligt salg kan få væsentlig negativ betydning for markedsværdien på ejerlejligheder og ejerboliger på den berørte bosted. Genudlejning må kun ske på tidsbegrænsede vilkår og for en periode på op til 12 måneder ad gangen og med mulighed for forlængelse med op til 6 måneder ad gangen.

5. § 4 affattes således:

” § 4. En lejer i Selvstyrets eller kommunernes udlejningsejendomme kan ansøge om at overtage sin lejebolig som ejerlejlighed eller ejerbolig. Ansøgning indsendes til Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen og skal vedlægges en uforbindende erklæring fra et pengeinstitut om ansøgers mulighed for at finansiere den resterende del af salgsprisen, jf. § 14, stk. 1.”

6. § 5 affattes således:

” § 5. Når ansøgning om overtagelse af en lejebolig som ejerlejlighed er imødekommet, skal Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen foretage en opdeling af udlejningsejendommen i selvstændige ejerlejligheder samt bistå ansøger med stiftelse af en ejerforening og udarbejdelse af ejerforeningsvedtægter.

Stk. 2. Naalakkersuisut kan fastsætte nærmere regler om opdeling af udlejningsejendomme, herunder om registrering og servitutter.”

7. § 6 affattes således:

” § 6. Når udlejningsejendommen er opdelt i ejerlejligheder, fremsender Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen følgende til ansøger:

- 1) Skriftligt tilbud om at ansøger kan overtage sin lejebolig som ejerlejlighed.
- 2) Oplysninger om ejerforeningen og kopi af vedtægterne.
- 3) Komplet salgsprospekt med fordelingsbrøk for ejerlejligheden.
- 4) Oplysning om ejerlejlighedens bygningsbeskrivelse, jf. bilag 1.
- 5) Oplysning om ejerlejlighedens markedsværdi.
- 6) Driftsbudget for indeværende år i den boligafdeling eller drifts- og vedligeholdelsesafdeling, som ejerlejligheden er tilhørende.
- 7) Seneste godkendte regnskab for den boligafdeling eller drifts- og vedligeholdelsesafdeling, som ejerlejligheden er tilhørende.
- 8) Oplysning om eventuelle registrerede hæftelser og servitutter, som vurderes at ville påhvile ejerlejligheden efter overtagelsen.

Stk. 2. Tilbud om overtagelse skal accepteres inden 3 måneder efter Naalakkersuisuts eller kommunalbestyrelsens fremsendelse af skriftligt tilbud.

Stk. 3. Når udlejningsejendommen er opdelt i ejerlejligheder, fremsender Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen følgende til de tilbageværende lejere i ejendommen:

- 1) Meddelelse om at de kan overtage deres lejebolig som ejerlejlighed.
- 2) Oplysninger om ejerforeningen og kopi af vedtægterne.”

8. § 7 affattes således:

” § 7. En lejer, som ikke ønsker at benytte sig af muligheden for at overtage sin lejebolig som ejerlejlighed kan:

- 1) Forblive som lejer i ejendommen.
- 2) Tage imod Naalakkersuisuts eller kommunalbestyrelsens tilbud om en anden lejebolig i samme by, såfremt landstingsforordning om leje af boliger giver mulighed herfor.

3) Lejeforholdene for en lejer jfr. stk. 1 forbliver uændrede når andre lejemål omdannes til ejerlejligheder.

Stk. 3. Bestemmelser i ejerforeningens vedtægter om opretholdelse af ro og orden er bindende for den lejer, der forbliver som lejer i en ejendom, der er blevet opdelt i ejerlejligheder.”

9. § 9 affattes således:

” § 9. Såfremt et ledigt lejemål i en udlejningsejendom, opdelt i ejerlejligheder, hvor Selvstyret eller kommunen er ejer, ikke anvises i overensstemmelse med reglerne i landstingsforordning om leje af boliger, kan Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen afhænde det ledige lejemål ved offentligt salg. Samtlige udgifter i forbindelse med købet afholdes af køber.

Stk. 2. Ved offentligt salg, finder § 11 ikke anvendelse.”

10. § 10 affattes således:

” § 10. Når ansøgning om overtagelse af en lejebolig som ejerbolig er imødekommet, fremsender Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen følgende til ansøger:

- 1) Skriftligt tilbud om at ansøger kan overtage sin lejebolig som ejerbolig.
- 2) Oplysning om ejerboligens bygningsbeskrivelse, jf. bilag 1
- 3) Oplysning om ejerboligens markedsværdi.
- 4) Oplysning om eventuelle registrerede hæftelser og servitutter, som vurderes at vil påhvile ejerboligen efter overtagelsen.

Stk. 2. Tilbud om overtagelse skal accepteres inden 3 måneder efter Naalakkersuisuts eller kommunalbestyrelsens fremsendelse af skriftligt tilbud.”

11. § 11 affattes således:

” § 11. Salgsprisen for en lejebolig, der overtages som ejerlejlighed eller ejerbolig, skal fastsættes til markedsværdien.

Stk. 2. Lejere i udlejningsejendomme, der består af 3 eller flere lejemål gives et nedslag i salgsprisen på 20 %. Såfremt det dokumenteres, at der ikke kan opnås realkreditbelåning med pant i fast ejendom på den pågældende lokalitet, gives en nedslag på 30 % af salgsprisen.

Stk. 3. Til dækning af samtlige udgifter i forbindelse med opdeling og salg, herunder udgifter til vurdering, rådgivning, advokat og stempelafgifter, tillægges salgsprisen et beløb på 50.000 kroner.”

12. § 12 affattes således:

” § 12. Markedsværdien af en ejerbolig eller ejerlejlighed opgøres af en professionel ejendomsmægler, der driver virksomhed i Grønland med formidling af køb og salg af fast ejendom til beboelse.”

13. § 13 affattes således:

” § 13. Naalakkersuisut skal registrere konjunkturpant i ejerlejligheden hvor køber modtager nedslag i salgsprisen jf. § 11 stk. 2 svarende til størrelsen på nedslaget i salgsprisen.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal registrere konjunkturpant i ejerlejligheden hvor køber modtager nedslag i salgsprisen jf. § 11, stk. 2 svarende til størrelsen på nedslaget i salgsprisen.

Stk. 2. Konjunkturpantet har prioritet efter pant til sikkerhed for Naalakkersuisuts eller kommunens lån.

Stk. 3. Konjunkturpantet på 20 % af salgsprisen henstår rente og afdragsfrit i 5 år regnet fra overtagelsesdagen. Herefter nedskrives konjunkturpantet over 15 år med 1/15 hvert år og afregistreres efter nedskrivningsperiodens udløb.

Stk. 4. Konjunkturpantet på 30 % af salgsprisen henstår rente og afdragsfrit i 10 år regnet fra overtagelsesdagen. Herefter nedskrives konjunkturpantet over 15 år med 1/15 hvert år og afregistreres efter nedskrivningsperiodens udløb.

Stk. 5. Konjunkturpantet forfalder til betaling ved ejerskifte, bortset fra ejerskifte i forbindelse med dødsfald, separation eller skilsmisse.

Stk. 6. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om eftergivelse af konjunkturpant.”

14. § 14 affattes således:

” § 14. I forbindelse med en lejers overtagelse af sin lejebolig som ejerlejlighed eller ejerbolig, kan lejer kræve et lån på op til 40% af salgsprisen fra Naalakkersuisut eller kommunen. Naalakkersuisut eller kommunen kan ikke medvirke til finansiering af den resterende del af salgsprisen.

Stk. 2. Lånet er rente- og afdragsfrit i 20 år, hvorefter det afvikles som annuitetslån over 15 år med en årlig forrentning svarende til Nationalbankens diskonto plus 3%.”

15. I § 14 indsættes som stk. 3:

” *Stk. 3.* Såfremt det dokumenteres, at der ikke kan opnås realkreditbelåning med pant i fast ejendom for den pågældende bosted forhøjes lånet efter stk. 1 til 50 % af salgsprisen. Lånet er rente- og afdragsfrit i 10 år, hvorefter det afvikles som annuitetslån over 20 år med en årlig forrentning svarende til Nationalbankens diskonto plus 3 %.”

16. § 14 b affattes således

” § 14 b. Låntager kan foretage førtidig indfrielse af lånet til nutidsværdi.

Stk. 2. Ved låntagers førtidige indfrielse af lånet tilbagediskonteres restgælden med en rente svarende til den af Grønlands Statistik på ansøgningstidspunktet senest opgjorte ændring i forbrugerprisindekset pr. løbende 12 måneder med et tillæg på 1 procentpoint.

Stk. 3. Restgælden tilbagediskonteres fra tidspunktet for låntagers skriftlige ansøgning om indfrielse og for lånets resterende rente- og afdragsfrie periode, dog tidligst 5 år efter lånets udbetaling.”

17. Efter § 14 b indsættes:

” § 14 c. Personer, der på overtagelsestidspunktet er 30 år eller yngre, og som køber en ejerlejlighed omfattet af § 3 c, stk. 1, har ret til offentlig finansiering, hvis købesummen ikke overstiger markedsværdien, jf. § 12. Den offentlige finansiering opgøres efter bestemmelserne i §§ 11 og 14.

Stk. 2. Der kan ikke ydes lån til personer, der på overtagelsestidspunktet er ejer eller medejer af en ejerlejlighed eller ejerbolig.”

18. Efter § 14 c indsættes:

” § 14 d. Pantebreve og gældsbreve til Grønlands Selvstyre eller de grønlandske kommuner udstedt i henhold til denne landstingsforordning eller tidligere lovgivning om overtagelse af Selvstyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig, kan ikke gøres til genstand for omsætning, pantsætning eller kreditorforfølgning.”

19, § 15 affattes således:

” § 15. Selvstyrets eller kommunens lån sikres ved pant i ejerlejligheden eller ejerboligen. Lånet respekterer lån, ydet mod sikkerhed i ejerlejligheden eller ejerboligen, til finansiering af den resterende del af salgsprisen.”

20. § 16 affattes således:

” § 16. Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen skal orienteres om ethvert ejerskifte af ejerlejligheder eller ejerboliger med lån ydet i medfør af denne lovgivning. Lånet forfalder til betaling ved ejerskifte, undtagen ejerskifte til fysiske personer, der ikke allerede har lån ydet i medfør af denne lovgivning.

Stk. 2. Ved et hvert ejerskifte er lægges et ejerskifteafdrag svarende til 15 % af hovedstolen på det offentlige lån. Overtagelse af det offentlige lån er betinget af indbetaling af ejerskifteafdrag.

Stk. 3. Ved ejerskifte respekterer lånet, lån der maksimalt udgør et beløb svarende til 90 % af købsprisen fratrukket summen af de lån, der overtages af køber og med tillæg af skønnede handelsomkostninger.

Stk. 4. Pligten til at orientere om ejerskifte, jf. stk. 1 påhviler såvel køber som sælger.

Stk. 5. Orientering om ejerskifte skal ske senest en uge efter at bindende aftale om overdragelse er indgået.

21. Efter § 16 indsættes:

” § 16 a. Selvstyrets eller kommunens lån forfalder i øvrigt til øjeblikkelig betaling, når:

- 1) Vilkårene for lånet ifølge pantebrevet misligholdes.
- 2) Låntager undlader at holde boligen forsvarligt vedlige, og Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen konstaterer, at kreditors pantsikkerhed dermed forringes.
- 3) Låntager undlader at holde boligen forsikret mod brand- og bygningskade.
- 4) Låntager udlejer boligen på vilkår, der er i strid med reglerne om lejefastsættelse i landstingsforordning om leje af boliger.

5) Boligen helt eller delvist anvendes til andre formål end beboelse for låntager eller lejer og dennes husstand. Mindre liberale erhverv, der udøves af låntager eller lejer og dennes husstand er dog undtaget.

6) Køber og sælger undlader at underrette om ejerskifte, jf. § 16, stk. 1, 4 og 5.

Stk. 2. Stk. 1, nr. 4, finder tilsvarende anvendelse, hvor boligen udlejes til en juridisk person.

§ 16 b. Naalakkersuisut kan meddele respekt- og rykningspåtegning om foranstående lån på maksimalt 90 % af markedsværdien på en ejendom der er overdraget af Naalakkersuisut, fratrukket summen af de offentlige lån og konjunkturpantebrev sikret ved pant i ejendommen jf. dog stk. 3.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan meddele respekt- og rykningspåtegning om foranstående lån på maksimalt 90 % af markedsværdien på en ejendom overdraget at kommunalbestyrelsen, fratrukket summen af de offentlige lån og konjunkturpantebrev sikret ved pant i ejendommen jf. dog stk. 3.

Stk. 3. For ejendomme ældre end 20 år kan foranstående lån maksimalt udgøre 80 % af ejendommens markedsværdi fratrukket summen af de offentlige lån og konjunkturpantebrev sikret ved pant i ejendommen.

Stk. 4. Naalakkersuisuts og kommunalbestyrelsens respekt- og rykningspåtegning er betinget af, at sideordnede og efterstående hæftelser på ejendommen meddeler tilsvarende rykningspåtegning.

Stk. 5. Ejendommens alder regnes fra datoen for ejendommens oprindelige ibrugtagningstilladelse.

Stk. 5. Ejendommens aktuelle markedsværdi opgøres af professionel ejendomsmægler, der driver virksomhed i Grønland med formidling af køb og salg af fast ejendom til beboelse. Ejendomsvurderingen skal være udarbejdet senest 14 kalenderdage forud for ansøgning om respekt- og rykningspåtegning.”

22. Bilag 2 til Landstingsforordningen udgår.

§ 2

Inatsisartutloven træder i kraft den 1. januar 2025.

Stk. 2. Ansøgning om førtidig indfrielse af lån indsendt før ændringslovens ikrafttræden, dog tidligst 5 år efter lånets udbetaling, behandles og afgøres på grundlag af den hidtil gældende § 14 b.

Grønlands Selvstyre, den xx. xxx 2024

Formanden for Naalakkersuisut