

## 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. Lejer kan ikke anvises en anden udlejningsbolig.

## 2.2 Offentlige pantebrev – 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, omend 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 kreditorfølgning.

Det er vurderingen, at forslaget indebærer, at Retten i Grønland vil kunne tillade at bortkomne pantebreve, udstedt til Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen, umiddelbart kan udslettes 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./m<sup>2</sup> 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.

#### **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 finansiering 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 økonomisk 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 Naalakkersuisuts 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 præcisere, 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 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.

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 pantebreve 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 realkreditpantebreve 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 ændringsforslaget, 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

Bestemmelsen præcisere, 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. 6

Til kapitel 4a

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 § 45a

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 § 45b

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 § 45c

Det foreslås, at Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen skal antage en bygningsagkyndig 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 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.

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

Naalakkersuisut bemyndiges til at fastsætte regler om tilstandsrapport og vurdering.

Til § 45d

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./m<sup>2</sup> brutto boligareal. Markedsprisen fastsættes på grundlag af sagkyndig opgørelse jf. forslaget § 45c. Boligarealet opgøres i overensstemmelse med § 8.

Såfremt markedsprisen opgjort af den sagkyndig ligger under 7.000 kr./m<sup>2</sup> 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./m<sup>2</sup>.

Til § 45e

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 erhvervmæssig anvendelse. Forbuddet mod erhvervmæssig anvendelse, jf. § 55, finder dermed ikke anvendelse for allerede etablerede erhvervmæssige rettigheder i udlejningsejendommen og herunder i boliger bestemt til beboelse.

Til § 45f

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. forslaget § 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 § 45g

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 § 45h

Til stk. 1

Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen er forpligtet til at tilbyde de omdannede andelsboliger til de til 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. Det forventes, at købesummen i alt væsentligt vil modsvare det, indbetalte egetindskud. Købesummen for andelen betales kontant.

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

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

Til § 45i

Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen kan undlade 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 andelsbolig til salg og i stedet fremleje de ledige andelsboliger og 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

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 § 45j

Til stk. 1

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

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. 7

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 byg-

herre kan alene indtræde som andelshaver i en andelsboligforeningen i overensstemmelse med bestemmelserne i kapitel 3, kapitel 4 og nærværende ændringsforslag kapitel 4a.

Til nr. 8

Til stk. 1

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 § 45e.

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. 9

Det præciseres, at Naalakkersuisut, kommunalbestyrelsen og en privat byggherre, 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 4a.

<b>Forslaget sammenholdt med gældende ret</b>	
<i>Gældende formulering</i>	<i>Forslaget</i>
<p><b>§ 8.</b> 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 kældersens 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 bræddebeklædning 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><i>Stk. 3.</i> Boligarealet for kælderetagen og</p>	<p><b>§ 1</b></p> <p><b>1.</b> § 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><b>2.</b> 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>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 m<sup>2</sup>.</p>	
	<p><b>3.</b> Efter 10 indsættes:  ” § 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><b>§ 13.</b> 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><b>4.</b> § 13, stk. 2 affattes således:  ” <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><b>§ 22.</b> 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><b>5.</b> I § 22, stk. 2 og 4 ændres ”Andelsboligforeningen” til: ”Bygherren”</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>6. Efter kapitel 4 indsættes:</p> <p style="text-align: center;"><b>Kapitel 4a</b> <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</p>

	<p>vilkår herfor.</p> <p><b>§ 45 c.</b> Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen antager en bygnings-sagkyndig, 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><b>§ 45 d.</b> 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/m<sup>2</sup> 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><b>§ 45 e.</b> 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, som vedrører ejendommen, herunder retten til at drive erhverv, bevarer denne efter overtagelsen.</p> <p><b>§ 45 f.</b> Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen yder lån til andelsboligforeningens køb af udlejningsejendommen fra Naalak-</p>
--	--



	<p>kersuisut 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><b>§ 45 g.</b> Andelsboligforeningen opkræver Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen den boligafgift, der er fastsat for den andelsbolig, hvortil brugsretten er knyttet.</p> <p><b>§ 45 h.</b> 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> Salg af en andelsbolig sker til den bedst opnåelige pris 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> Andelsboligforeningen søger andelen solgt uden ugrundet ophold. Anviser andelsboligforeningen ingen person til køb af andelen skal andelen annonceres offentligt til salg.</p> <p><b>§ 45 i.</b> Naalakkersuisut 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>tet.</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 Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen foretage en fornyet vurdering af muligheden for at sælge andelen.”</p> <p>” <b>§ 45 j.</b> En lejer, som ikke ønsker at overtage sin lejebolig som andelsbolig kan forblive boende i sin lejebolig.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Naalakkersuisut 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 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><b>§ 49.</b> 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><b>7. § 49, stk. 4</b> 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><b>§ 55.</b> 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><b>8.</b> § 55 affattes således:</p> <p>” <b>§ 55.</b> 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><b>§ 61.</b> En andelshaver har pligt til at bebo 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><b>9.</b> 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;"><b>§ 2</b></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>

## Høringsnotat

1. Forslag til ændring af boligfinansieringsloven 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](mailto:govsec@nanoq.gl))

Departement for Finanser og Ligestilling ([oed@nanoq.gl](mailto:oed@nanoq.gl))

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

Departementet for Fiskeri og Fangst ([apn@nanoq.gl](mailto:apn@nanoq.gl))

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

Departementet for Uddannelse, Kultur, Idræt og Kirke ([ikin@nanoq.gl](mailto:ikin@nanoq.gl))

Departementet for Landbrug, Selvforsyning, Energi og Miljø ([pan@nanoq.gl](mailto:pan@nanoq.gl))

Departementet for Børn og Unge ([iian@nanoq.gl](mailto:iian@nanoq.gl))

Departementet for Sundhed ([pn@nanoq.gl](mailto:pn@nanoq.gl))

Kommune Kujalleq ([kommune@kujalleq.gl](mailto:kommune@kujalleq.gl))

Kommuneqarfik Sermersooq ([kommuneqarfik@sermersooq.gl](mailto:kommuneqarfik@sermersooq.gl))

Qeqqata Kommunia ([qeqqata@qeqqata.gl](mailto:qeqqata@qeqqata.gl))

Kommune Qeqertalik ([qeqertalik@qeqertalik.gl](mailto:qeqertalik@qeqertalik.gl))

Avannaata Kommunia ([avannaata@avannaata.gl](mailto:avannaata@avannaata.gl))

Rigsombudsmanden i Grønland ([ro@gl.stm.dk](mailto:ro@gl.stm.dk))

Boligklagenævnet – Forbruger og konkurrencestyrelsen ([aua@nanoq.gl](mailto:aua@nanoq.gl))

Nukissiorfiit ([kundeservice@nukissiorfiit.gl](mailto:kundeservice@nukissiorfiit.gl))

Nusuka ([nusuka2004@gmail.com](mailto:nusuka2004@gmail.com))

Grønlands Erhverv ([ga@ga.gl](mailto:ga@ga.gl))

Grønlands Politi ([grl-politi@politi.dk](mailto:grl-politi@politi.dk) og [grl-lesek@politi.dk](mailto:grl-lesek@politi.dk))

SIK ([sik@sik.gl](mailto:sik@sik.gl))

Formanden for PK ([formanden@pk.gl](mailto:formanden@pk.gl))

Mittarfeqarfiiit ([mit@mit.gl](mailto:mit@mit.gl))

Asiaq ([asiaq@asiaq.gl](mailto:asiaq@asiaq.gl))

AK ([aknuuk@ak.gl](mailto:aknuuk@ak.gl))

IMAK ([imak@imak.gl](mailto:imak@imak.gl))

NPK ([info@npk.gl](mailto:info@npk.gl))

ASG ([asg@asg.gl](mailto:asg@asg.gl))

KANUNUPE ([kanunupe@gmail.com](mailto:kanunupe@gmail.com) eller [kanunupe@greennet.gl](mailto:kanunupe@greennet.gl))

2. Ved høringsfristen udløb har følgende meddelt ikke at have bemærkninger til forslaget:

Ved høringsfristen udløb er der modtaget bemærkninger fra xxxxxxxx.  
De modtagne høringssvar behandles i det følgende. Naalakkersuisuts bemærkninger til de enkelte høringssvar anføres med kursiv.