

Forslag til:**Inatsisartutlov om ændring af inatsisartutlov om andelsboliger
(Omdannelse af udlejningsboliger, omsætningsforbud, mv.)****§ 1**

I Inatsisartutlov nr. 33 af 23. november 2017 om andelsboliger, som ændret ved Inatsisartutlov nr. 19 af 27. november 2018, foretages følgende ændringer:

1. § 8, stk. 5, affattes således:

” *Stk. 5.* 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.”

2. I § 8 indsættes som stk. 6:

” *Stk. 6.* Naalakkersuisut kan godkende opgørelse af boligarealet, der fraviger stk. 2-5, når byggeriets udformning gør det hensigtsmæssigt eller nødvendigt.”

3. 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.”

4. § 13, stk. 2, affattes således:

” *Stk. 2.* 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.”

5. I § 22, stk. 2 og 4, ændres ”Andelsboligforeningen” til: ”Bygherren”.

6. Efter kapitel 4 indsættes:

Kapitel 4a

Omdannelse af Grønlands Selvstyres og kommunernes udlejningsboliger til andelsboliger

” § 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.

Stk. 2. Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen indtræder som andelshaver i andelsboligforeningen med brugsretten til samtlige boliger i andelsboligforeningen.

§ 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.

§ 45 c. Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen antager en bygnings sagkyndig, som udarbejder en tilstandsrapport for udlejningsejendommen. Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen antager uafhængig sagkyndig, der opgør markedsværdien af udlejningsejendommen.

Stk. 2. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om tilstandsrapport og opgørelse af markedsværdi.

§ 45 d. Købesummen og øvrige vilkår ved salg af en bestående udlejningsejendom til en andelsboligforening fastsættes af Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. 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.

§ 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, som vedrører ejendommen, herunder retten til at drive erhverv, bevarer denne efter overtagelsen.

§ 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.

Stk. 2. Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen kan meddele rykningspåtegning på offentlige lån, for lån optaget af andelsboligforeningen til genopretning af dokumenteret manglende vedligeholdelse på overtagelsestidspunktet.

Stk. 3. Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen betaler egetindskud for hver andelsbolig i andelsboligforeningen.

§ 45 g. Andelsboligforeningen opkræver Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen den boligafgift, der er fastsat for den andelsbolig, hvortil brugsretten er knyttet.

§ 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.

Stk. 2. 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.

Stk. 3. Andelsboligforeningen søger andelen solgt uden ugrundet ophold. Anviser andelsboligforeningen ingen person til køb af andelen skal andelen annonceres offentligt til salg.

§ 45 i. 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.

Stk. 2. 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.

Stk. 3. Forinden der sker forlængelse af en fremlejeaftale skal Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen foretage en fornyet vurdering af muligheden for at sælge andelen.

§ 45 j. En lejer, som ikke ønsker at overtage sin lejebolig som andelsbolig kan forblive boende i sin lejebolig.

Stk. 2. 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.

Stk. 3. 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.

Stk. 4. Bestemmelser i andelsboligforeningens vedtægter er bindende for den lejer, som forbliver lejer i ejendommen.”

7. § 49, stk. 4, affattes således:

” *Stk. 4.* Stk. 1 og 3 gælder ikke, når Naalakkersuisut, en kommune eller en privat bygherre er indtrådt i en andelsboligforening som andelshaver. ”

8. § 55 affattes således:

” **§ 55.** En andelsbolig må ikke anvendes til andre formål end beboelse, jf. dog stk. 2, § 45 og § 45e.

Stk. 2. 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.”

9. I § 61 indsættes som stk. 2:

” *Stk. 2.* Bopælspligten omfatter ikke Naalakkersuisut, en kommune eller en privat bygherre, der er indtrådt i en andelsboligforening som andelshaver.”

§ 2

Inatsisartutloven træder i kraft den 1. januar 2025.

Stk. 2. § 1, nr. 6, finder anvendelse på Grønlands Selvstyres og kommunernes udlejningsejendomme med ibrugtagningstilladelse udstedt senest den 31. december 2024.