

Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

1.1. Den overordnede baggrund for forslaget

Dette forslag til inatsisartutlov erstatter Landstingsforordning nr. 2 af 16. maj 2008 om andelsboliger.

Naalakkersuisut har som mål, at styrke borgernes muligheder for at kunne boligforsyne sig selv. Naalakkersuisut mener, at en ny inatsisartutlov om andelsboliger vil være et vigtigt skridt for at fremme dette mål. For at gøre det lettere for personer i de mindre byer og bygder foreslås det, at andelsboligforeningen kan bestå af 3 beboelseslejligheder, hvor der før som minimum skulle være 4 beboelseslejligheder.

Det foreslås, at offentlige lån til finansiering af opførelse af nye andelsboliger fremover varetages af kommunerne alene. Der er foretaget ændring i grænserne for lån fra kommunerne til finansiering af opførelse af nye andelsboliger og således at der søges en højere grad af geografisk spredning af nybyggeri.

1.2. Hovedlinjerne i lovforberedelsen

Naalakkersuisut har fundet behov for en revision af Landstingsforordning om andelsboliger som en del af en række reformtiltag på boligområdet og herunder udlægning af opgaver på boligområdet. Forslaget giver mulighed for at kunne yde lån til opførelse af nye andelsboliger med differentierede lån til de enkelte byer og bygder. Forslaget skal ses i sammenhæng med forslag til inatsisartutlov om boligfinansiering.

2. Hovedpunkter i forslaget

a) Gældende ret

Andelsboliger er hidtil reguleret gennem Landstingsforordning om andelsboliger, samt Hjemmestyrets bekendtgørelse om teknisk-økonomisk vurdering af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger.

b) Forslaget

Forslaget viderefører en række af de regler, der gælder i henhold til Landstingsforordning om andelsboliger. Der er i forhold hertil sket en fokusering ved, at forslaget giver mulighed for etablering af mindre andelsboligforeninger samt differentierede lånegrænser, der skal tilgode-se de mindre byer og bygder.

2.1 Mindre foreninger

Det foreslås i § 1, stk. 2, at en andelsboligforening kan bestå af 3 beboelseslejligheder. I den gældende Landstingsforordning om andelsboliger var minimumskravet på 4 beboelseslejligheder. Baggrunden for forslaget er, at gøre det lettere at etablere andelsboligforeninger, særligt i de mindre byer og bygder.

2.2 Geografisk spredning

Den foreslåede geografiske opdeling af grænserne for lån til opførelse eller erhvervelse af andelsboliger tager udgangspunkt i den nuværende økonomiske situation og mulighederne for at opnå finansiering på markedsvilkår. Ved ændringer i den økonomiske situation i de enkelte byer eller bygder kan der blive anledning til at genoverveje opdelingen såvel som aftrapning og udfasning af lån til andelsboligforeninger.

2.3 Differentierede lånegrænser

Den foreslåede geografiske opdeling af grænserne for størrelsen på lån til opførelse af nye boliger, tager udgangspunkt i den nuværende økonomiske situation og mulighederne for at opnå finansiering på markedsvilkår. Ved ændringer i den økonomiske situation i de enkelte byer eller bygder kan der blive anledning til at genoverveje opdelingen såvel som yderligere aftrapning og udfasning af lån til opførelse af nye boliger.

2.4 Overtagelse af offentlige udlejningsboliger

Forslaget viderefører lejernes mulighed for at overtage deres kommunale udlejningsbolig som andelsbolig.

Det foreslås, at lejerne kan ansøge kommunalbestyrelsen om overtagelse af deres lejeboliger som andelsboliger. Efter de tidligere regler var der et retskrav på overtagelse af offentlige udlejningsboliger som andelsboliger. Der er lagt vægt på, at det er kommunalbestyrelsen som fremadrettet vil være ansvarlig for den offentlige boligforsyning. Kommunalbestyrelsen må derfor kunne planlægge boligforsyning, og uden at skulle være forpligtet til at sælge offentlige udlejningsboliger.

Det foreslås, at ansøgning om overtagelse af offentlige udlejningsboliger som andelsboliger kræver tilslutning fra 75 % af de samlede lejere i ejendommen. Der er lagt vægt på at ansøgning om overtagelse er forankret i ejendommen og der er fornøden opbakning til det arbejde og de forpligtelser, der følger med en overtagelse. Efter de gældende regler kræves tilslutning fra 55 % af lejerne.

2.5 Private bygherres opførelse og overdragelse til en andelsboligforening.

Efter forslagets § 24 er en privat bygherre forpligtet til at tilbyde ledige andele til kommunalbestyrelsen eller selv tegne ledige andele og indbetale det hertil hørende egetindskud. Bestemmelsen udelukker således, at der vil være utegnede andele i andelsboligforeningen.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Der er ikke med nærværende forslag tilsigtet nogen umiddelbar besparelse for Grønlands Selvstyre. De midler, der hidtil er afsat til Grønlands Selvstyres udlån til opførelse af nye andelsboliger under den hidtidige ordning, vil i sagens natur ikke blive videreført på Finansloven for 2018.

Der vil i forbindelse med overdragelse af opgaven til kommunerne ske en forhøjelse af bloktilskuddet til kommunerne. Kommunerne får således både overdraget det administrative og det finansielle ansvar i forbindelse med lån til finansiering af nye andelsboliger.

Forslaget indebærer, at størrelsen på lån til finansiering af opførelse af nye andelsboliger er geografisk forskelligt.

Den langsigtede effekt for de offentlige finanser af, at den rente- og afdragsfri periode nu afgrænses til 30 år, vurderes at ville medføre øget forbrug på kort sigt. Det langsigtede effekt vurderes at være neutral, på grund af de afdrag der skal tilbagebetales.

For kommunerne under et vil forslaget i princippet være økonomisk neutralt. Kommunerne afsætter på de kommunale budgetter midler til finansiering af opførelse af nye andelsboliger. Det vil tilsvarende være kommunerne alene, der fremover varetager prioriteringen af de offentlige tilskud til anlæg på boligområdet.

Kommunerne vil som hidtil forestå sagsbehandlingen af ansøgninger om lån til finansiering af opførelse af nye andelsboliger.

Grønlands Selvstyre vil ikke skulle behandle nye sager om lån til finansiering af opførelse af nye andelsboliger.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Ændring af grænserne for lån til finansiering af opførelse af nye andelsboliger har til formål at øge byggeriet af nye andelsboliger i en række byer og bygder.

Den ændrede finansiering kan muligvis få betydning for byggeaktiviteten i Nuuk i en overgangsperiode. Grønlandsbanken og Banknordik har dog vurderet, at der fortsat vil kunne opnås realkreditfinansiering af opførelse af nye andelsboliger i Nuuk også ved de foreslåede lånevilkår. Grønlandsbanken og Banknordik har vurderet, at der også ved en beskedent forhøjelse af de månedlige ydelser for de enkelte andelshavere, fortsat vil være grundlag for opførelse af andelsboliger i Nuuk.

5. Konsekvenser for miljø, natur og folkesundhed

Overordnet set forventes forslaget ikke at have konsekvenser for miljø, natur og folkesundhed.

Ændring af grænserne for lån til finansiering af opførelse af nye andelsboliger har til formål at øge byggeriet af nye boliger i en række byer og bygder.

Et øget byggeri af andelsboliger i en række byer og bygder vil kunne give bedre boligforhold og som følge heraf en bedre folkesundhed.

Der vil lokalt og i opførelsesperioden kunne være konsekvenser for miljø og natur. Byggeri skal imidlertid udføres inden for rammerne af gældende planlovgivning.

Nye andelsboliger opføres indenfor by- og bygdemæssig bebyggelse og med tilslutning til el, vand og kloak i fornødent omfang.

6. Konsekvenser for borgerne

Ændring af grænserne for lån til finansiering af opførelse af nye boliger, har til formål at øge byggeriet af nye boliger i en række byer og bygder og samtidig normalisere finansieringen af byggeri af boliger i Nuuk.

For borgere i Nuuk, der ønsker at købe en nyopført bolig, vil forslaget alt andet lige betyde forhøjede finansieringsomkostninger. Det kan imidlertid ikke på forhånd afgøres, hvorledes aktørerne på boligmarkedet tilpasser sig de ændrede finansieringsmuligheder.

For borgere uden for Nuuk, der ønsker at købe en nyopført andelsbolig, vil forslaget alt andet lige betyde reducerede finansieringsomkostninger. Også her gælder, at det ikke på forhånd kan afgøres, hvorledes aktørerne på de respektive boligmarkeder tilpasser sig de ændrede finansieringsmuligheder.

7. Andre væsentlige konsekvenser

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

8. Høring af myndigheder og organisationer m.v.

Forslaget var den 11. maj 2017 offentliggjort på høringsportalen på www.naalakkersuisut.gl med høringsfrist den 14. juni 2017.

Forslaget var i perioden 10. maj til 14. juni 2017 i høring hos følgende høringsparter:

Formandens Departement
Departementet for Natur og Miljø
Departementet for Finans og Skatter
Råstofdepartementet
Departementet for Fiskeri og Fangst
Departementet for Erhverv, Arbejdsmarked, Handel og Energi
Departementet for Sociale Anliggender, Familie, Ligestilling og Justitsvæsen
Departementet for Sundhed samt Nordisk Samarbejde
Departementet for Uddannelse, Kultur, Forskning og Kirke
Departementet for Selvstændighed, Udenrigsanliggender og Landbrug
A/S Boligselskabet INI
Iserit A/S
Agerskov Consulting ApS
KANUKOKA
Qaasuitsup Kommunia
Qeqqata Kommunia
Kommuneqarfik Sermersooq
Kommune Kujalleq
KANUNUPE
SIK (Sulinermik Inuussutissarsiuqartut Kattuffiat)
Grønlands Erhverv (GE)
Peqqinnissaq Pillugu Kattuffiit (PPK)
Nunatsinni Perorsaasut Kattuffiat (NPK)
Atorfillit Kattuffiat (AK)
IMAK (Ilinniartitsisut Meeqqat Atuarfianeersut Kattuffiat)
Akademikernes Sammenslutning i Grønland (ASG)
Mittarfeqarfiit A/S
Nukissiorfiit A/S
Asiaq
Rigsombudsmanden i Grønland
Politimesterembedet i Grønland
Grønlands Landsret
LM Ejendomme
Lynges.gl
Ejendomskontoret
DanskeBank
GrønlandsBanken
BankNordik
BRFKredit
Nykredit
Finanstilsynet

Følgende høringsparter har meddelt at de ikke har bemærkninger til forslaget:

Politimesteren i Grønland

Asiaq – Grønlands Forundersøgelser

Nukissiorfiit

Departementet for Uddannelse, Kultur, Forskning og Kirke

Departementet for Fiskeri og Fangst

Departementet for Sociale Anliggender, Familie, Ligestilling og Justitsvæsen

Finanstilsynet

Råstofdepartementet

Følgende har afgivet høringssvar:

SIK

IMAK

Departementet for Finans og Skatter

Kommuneqarfik Sermersooq

GrønlandsBanken

KANUKOKA.

SIK støtter forslaget, herunder at overtagelse af kommunale udlejningsboliger som andelsboliger kræver 75 % tilslutning ved overtagelse fra de samlede lejere i ejendommen og forslaget om geografisk differentierede lånegrænser.

IMAK finder forslaget positivt, idet der nu bliver bedre mulighed for at flere uden for Nuuk kan bygge andelsboliger både pga. at minimumsantallet af andele nu er nedsat til 3 og fordi der gives mulighed for større offentlige lån de steder, hvor det kan være umuligt eller meget vanskeligt, at få et realkreditlån.

Der er ved høringsfristens udløb modtaget svar fra følgende høringsparter, kommentarer til høringssvarene er kursiveret:

Departementet for Finanser og Skatter har haft redaktionelle kommentarer til bemærkninger til forslaget. Disse er indarbejdet.

Derudover savner Departementet under de økonomiske konsekvenser en beskrivelse af den langsigtede effekt for de offentlige finanser af, at den rente- og afdragsfri periode nu afgrænses til 30 år.

Svar

Der er tilføjet bemærkninger til de økonomiske konsekvenser.

Kommuneqarfik Sermersooq

Kommuneqarfik Sermersooq savner de nugældende regler om kommunernes mulighed for at opføre nye boliger med henblik på overdragelse til en andelsboligforening, herunder en andelsboligforening med kommunen som eneandelskøber (se den nugældende formulering af § 29). Denne mulighed er særdeles relevant for kommunen, når kommunen vil understøtte og hjælpe borgerne til at erhverve sig en andelsbolig eller først blive lejer med henblik på at blive andelskøber på et senere tidspunkt. Derfor bør der ikke være tidsbegrænsning på selve lejeperioden (se den gældende formulering af § 29, sidste led samt § 65).

For så vidt angår betaling af boligafgift og husleje skal foreningen opkræve kommunen som andelskøber boligafgiften mens kommunen skal udleje boligen efter de til enhver tid gældende regler om privat udlejning i landstingsforordning om leje af boliger, der dog ikke kan overstige boligafgiften med mere end 15 % (se den gældende formulering af § 24, stk. 2).

Til forslaget § 24, stk. 2 foreslås en sålydende ændring:

”Stk. 2. Såfremt antallet af boliger, opført af en privat bygherre, overstiger antallet af medlemmer i andelsboligforeningen, skal bygherren tilbyde kommunen at indtræde som andelskøber i de ledige andele. Såfremt kommunen ikke ønsker at tage imod tilbuddet om at indtræde i andelsboligforeningen som andelskøber, skal bygherren indtræde som andelskøber i de ledige andele.”

Jf. forslaget § 24, stk. 3 vil en privat bygherre fremleje boligerne tidsbegrænset og til en husleje i overensstemmelse med forslaget, mens en kommune vil udleje boliger efter de til enhver tid gældende regler om privat udlejning i landstingsforordning om leje af boliger og uden tidsbegrænsning.

Svar

Kommuneqarfik Sermersooqs hørings svar har givet anledning til ændring i forslaget § 24-26 og indarbejdelse af nyt kapitel 5.

I forhold til den gældende forordning savnes bilag 1 Normalvedtægt for andelsboligforeninger og bilag 2 Vedligeholdelsesinstruks.

Svar.

Inden for rammerne af landstingsforordning om andelsboliger kan en andelsboligforening træffe bestemmelse om udformning af vedtægterne. Naalakkersuisut kan dog i medfør af forslaget § 53, stk. 4 fastsætte regler om en bindende normalvedtægt.

Den gældende landstingsforordning om andelsboliger, Bilag 2 Vedligeholdelsesinstruks omhandler den indvendige vedligeholdelse. Vedligeholdelsesinstruks er af overordnet og vejledende karakter og er ikke udtryk for bindende regler.

Grønlandsbanken

Grønlandsbanken har afgivet høringssvar. Bemærkningerne til forslaget gengives i resumé.

Grønlandsbanken mener, at lånegrænsen på 50 % [af de støtteberettigede udgifter] skal oprettholdes som minimum i Nuuk. Det er bankens vurdering at der er mange husstande i Nuuk der ikke vil have økonomisk råderum til at købe ejerlejlighed selvom der oppebæres rimelige lønindkomster.

Svar.

Forslaget indebærer, at maksimalt lån i 2018 til en andelsbolig opført i Nuuk, ændres fra kr. 1.050.500 til kr. 990.000. Det svarer til en nedsættelse på kr. 60.500,00, som andelsboligforeningen vil skulle finansiere på almindelig vis, over op til 30 år. Det er på denne baggrund vurderingen, at der ikke er anledning til at forhøje lånegrænsen til 50 % af de støtteberettigede udgifter. Dette skal ligeledes ses i lyset af det politiske ønske om at normalisere lånemarkedet i Nuuk.

Grønlandsbanken foreslår en præcisering af de almindelige bemærkninger til forslaget vedr. bloktilskuddet til kommunerne ved overdragelse af opgaven til kommunerne og om de af Grønlands Selvstyre hidtil anvendte midler på området vil blive re-allokeret til kommunerne.

Svar.

Der er ikke med nærværende forslag tilsigtet nogen umiddelbar besparelse for Grønlands Selvstyre. Der vil i forbindelse med overdragelse af opgaven til kommunerne ske en forhøjelse af bloktilskuddet til kommunerne. Fordeling af de af Grønlands Selvstyre hidtil anvendte midler på området, vil ske på grundlag af aftale mellem Grønlands Selvstyre og KANUKOKA og Kommuneqarfik Sermersooq.

Grønlandsbanken har tidligere udtalt sig positivt omkring lovændringerne. Banken har i forhold til forhøjelse af andelshavernes månedlige boligafgift præciseret at ”en beskeden forhøjelse” ikke vil få væsentlig betydning og ikke en ”vis forhøjelse”.

Svar.

Bemærkningerne til forslaget er ændret.

Grønlandsbanken anfører, at overgang fra tidsbegrænsede rente- og afdragsfrie lån til lån, der skal afvikles over 45 år, må forventes at få indflydelse på prissætningen på andelene. Grønlandsbanken anfører at det ikke er behandlet i bemærkningerne til forslaget.

Svar.

Maksimalprisberegningen for andele er reguleret i forslaget § 67. Ved etablering af en andelsboligforening og beslutning om opførelse af andelsboliger vil andelshaverne være bekendt med de påregnelige omkostninger til boligafgift og andelens prissætning. Det beror på udbud og efterspørgsel om andelshaverne kan opnå den maksimale pris beregnet efter § 67.

Grønlandsbanken har forståelse, men finder ikke behov, for særskilt krav om dokumentation for kvalitetssikring og tilsyn under opførelsen eller plan for planlagt periodisk vedligeholdelse, se forslaget §§ 15, stk. 1, 18, stk. 2 og § 28, stk. 2. Det er Grønlandsbankens opfattelse, at det gælder for alle byggerier der belånes og derfor bør udgå.

Svar.

Grønlands Selvstyre er enig i, at kravene gælder for alle byggerier, der er genstand for belåning. Det er Grønlands Selvstyres erfaring, at der særligt for andelsboligbyggerier bør stilles krav til kvalitetssikring og tilsyn under opførelsen og den efterfølgende vedligeholdelse.

Grønlandsbanken finder, at det kunne være en væsentlig forbedring, at der kan tages pant i individuelle andele. Det ville kunne gøre det lettere at yde lån til de enkelte andelshavere og lette omsætteligheden af andelen.

Svar.

Det har været overvejet om der kunne etableres en ordning med adgang til pant i de enkelte andele. Det er vurderingen, at der ikke på nuværende tidspunkt kan eller skal åbnes for pantsætning af de enkelte andele.

Der kan uændret meddeles transport i nettosalgsprovenu ved salg af en andel, jf. forslaget § 52, stk. 4. Der kan tillige foretages udlæg i et nettosalgsprovenu.

Det er vurderingen, at det ikke, uden inddragelse af rigsmyndighederne, er muligt at få etableret de nødvendige legale og praktiske rammer for etablering af en ordning for registrering af pant i de enkelte andele og senere tvangsrealisering af en andel og tilhørende brugsret til en bolig.

Pant i de individuelle andele rejser det principielle spørgsmål om panthaver skal være berettiget til at begære en andel tvangssolgt og således at køber indtræder i andelsboligforeningen med brugsret til en bolig. Det vil fratage de øvrige andelshavere indflydelse på hvem der indtræder som medlemmer i andelsboligforeningen.

Grønlandbanken peger på, at bemærkninger til forslaget § 12 kunne indeholde en beskrivelse af fremgangsmåden, hvor fejl i og/eller langsommelig offentlige sagsbehandling betyder, at byggeriet igangsættes, før det endelige tilsagn er på plads. Banken anfører, at problemstillingen ikke er hyppigt forekommende, men kan have forholdsvis stor betydning for den enkelte andelshaver.

Svar.

Det er et ufravigeligt krav efter den nuværende andelsboligforordning, og efter forslaget § 12, at der ikke må være indgået bindende entreprisekontrakter og at byggearbejderne ikke er igangsat, før lånetilsagn er bevilget.

Der er ikke anledning til at beskrive nogen fremgangsmåde, hvis kravet ikke er iagttaget. I givet fald kan der ikke udstedes lånetilsagn.

Grønlandsbanken anfører, at lovforslagets § 84 om ombytningslån indebærer en skærpelse i forhold til de gældende regler. Med forslaget reduceres den rente- og afdragsfrie periode for ombytningslån fra 15 år til 10 år. Banken anfører at det må forventes at ville betyde færre omdannelser fra andelsbolig til ejerbolig.

Svar.

Efter de gældende regler kan der ydes ombytningslån med en rente- og afdragsfri periode på 15 år til andelsboligforeninger, der er højst 15 år gamle på ombytningstidspunktet. For andelsboligforeningen der er ældre end 15 år på ombytningstidspunktet kan der ydes ombytningslån med en rente- og afdragsfri periode på 10 år.

Det er vurderingen, at nedsættelse af den rente- og afdragsfrie periode med 5 år ikke afgørende vil få indflydelse på andelshavernes beslutning om omdannelse af andelsboliger til ejerboliger. Beslutningen er formentlig i ligeså høj grad et resultat af et ønske om højere grad af indflydelse og ikke mindst adgangen til individuel belåning af ejerboliger.

Grønlandsbanken anfører, at forslaget § 90 og § 91 kan give anledning til tvivl om hvorvidt lånetilsagn meddelt før den 1. januar 2018, som ikke er udbetalt, skal ansøges på ny.

Svar.

Lånetilsagn meddelt før den 1. januar 2018, og hvor lånet ikke er udbetalt, skal ikke genansøges.

Grønlands Selvstyre hensætter midler til Anlægs- og Renoveringsfonden, så snart der ydes lånetilsagn. Midlerne til udbetaling af lån på grundlag af tilsagn meddelt inden den 1. januar 2018 henstår således i Anlægs- og Renoverings og udbetales af Grønlands Selvstyre.

En andelsboligforening, der har modtaget lånetilsagn efter de nugældende regler, kan vælge at ansøge om lånetilsagn efter de nye regler pr. 1. januar 2018.

KANUKOKA

Det er landsforeningens overordnede vurdering, at den økonomiske virkning for kommunerne er meget utilstrækkeligt beskrevet i lovforslaget.

Det forekommer herved uklart, hvorledes kommunerne kan sikres økonomisk kompensation for at "overtage" en opgave, som går ud på at yde lån. Dette bør afklares og drøftes nøje i forbindelse med bloktilskudsforhandlingerne.

Det bemærkes, at bloktilskuddet fastsættes ved lov (finanslov), og at der ikke er aftalepligt for kommunerne. Der bør derfor overvejes en særlig lovregel, som direkte fastslår principperne for dækning af kommunernes udgifter til administration af nyordningen.

Det er ikke acceptabelt med en overordnet konstatering af, at forslaget under ét vil være udgiftsneutralt for kommunerne, og KANUKOKA vil ikke kunne acceptere en udgiftsfordelingsmodel, hvorefter en enkelt Kommune opnår besparelser, som skal kompenseres af de øvrige kommuner.

Svar

Efter de nugældende regler varetager kommunerne sagsbehandlingen i forbindelse med ansøgning om 20/20/60 lån. Dette vil også være tilfældet fremadrettet idet kommunerne dog tager stilling til det samlede lån, hvor Grønlands Selvstyre tidligere har behandlet ansøgning om halvdelen af det offentlige lån.

Fordeling af de af Grønlands Selvstyre hidtil anvendte midler på området, vil ske på grundlag af aftale mellem Grønlands Selvstyre og KANUKOKA og Kommuneqarfik Sermersooq.

Der er ikke indsat lovregel om kompensation over bloktilskuddet eller ved refusion.

Efter høringsfristens udløb er der indkommet yderligere høringssvar fra Grønlands Erhverv. Høringssvaret er ikke indarbejdet, men det vurderes ikke at ville have givet anledning til ændringer af udkastet.

Bemærkninger til forslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til stk. 1

Forslaget finder anvendelse på andelsboligforeninger, der har til formål at eje andelsboliger til brug for andelsboligforeningens medlemmer. En andelsboligforening kan for eksempel ikke erhverve boliger med henblik på at udleje dem til 3. mand.

Til stk. 2

Bestemmelsen fastlægger minimumskravet til antallet af boliger i en andelsboligforening. En andelsboligforening skal således mindst bestå af 3 boliger. Dette krav gælder uanset om andelsboligforeningen selv opfører boliger, der købes nyopførte boliger, boligerne opføres af en privat bygherre eller om eksisterende offentlige udlejningsboliger overtages som andelsboliger.

Til stk. 3

Bestemmelsen fastlægger kravene til selve andelsboligforeningens byggeri, der skal opføres som etagebyggeri eller rækkehuse. Herudover er det et krav, at hver enkelt andelsbolig skal være forsynet med egen indgang, eget køkken eller køgeniche samt bad og toilet. Bestemmelsen udelukker ikke, at andelsboligforeningen opfører et kombinationsbyggeri, med såvel rækkehuse som etagebyggeri, når blot det samlede byggeri fremstår som en naturlig helhed.

Til stk. 4

Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde tillade, at andelsboligerne opføres eller overtages som enkelthuse eller dobbelthuse. Dispensationsadgangen tænkes for eksempel anvendt på steder, hvor det er muligt at få en arealtildeling til en klynge huse, der kan opføres, så de fremstår som en naturlig helhed.

Til § 2

Forslaget er tænkt som en generalklausul og således, at andelsboligforeningerne ikke kan pålægges forpligtelser vedrørende foreningens drift mv. Forslaget indebærer for eksempel et forbud mod, at en bank eller kommunalbestyrelsen betinger sig en post i andelsboligforeningens bestyrelse, eller at banken eller kommunalbestyrelsen kræver, at et særligt administrationselskab anvendes.

Til kapitel 2

Kapitel 2 regulerer kommunalbestyrelsens lån til finansiering af opførelse af nye boliger. Bestemmelserne i kapitel 2 finder tilsvarende anvendelse ved lån til en privat bygherre, der opfø-

rer og overdrager andelsboliger til en andelsboligforening samt ved en andelsboligforenings overtagelse af en kommunal udlejningsejendom.

Den foreslåede geografiske opdeling af grænserne for lån til opførelse eller erhvervelse af andelsboliger tager udgangspunkt i den nuværende økonomiske situation og mulighederne for at opnå finansiering på markedsvilkår. Ved ændringer i den økonomiske situation i de enkelte byer eller bygder kan der blive anledning til at genoverveje opdelingen såvel som aftrapning og udfasning af lån til andelsboligforeninger.

Til § 3

Til stk. 1

Forslaget hjemler kommunalbestyrelsens lån til finansiering af opførelse af nye andelsboliger. Der henvises i øvrigt til rammerne for lån som reguleret i §§ 4-7. I forhold til de gældende regler er det nu alene kommunalbestyrelsen, der kan yde lån andelsboligforeninger.

De samlede udgifter til opførelse af nye boliger, der danner grundlag for beregning af kommunalbestyrelsens lån, er nærmere reguleret i forslagets § 9.

Til stk. 2 -3

Forslaget begrænser det låneberettigede areal og de låneberettigede udgifter til opførelse af nye andelsboliger. Det maksimale låneberettigede boligareal udgør 110 m² selvom andelsboligerne er større. De maksimale låneberettigede udgifter til opførelse af nye andelsboliger udgør kr. 20.000 pr. m² selvom opførelsesudgifterne er større.

Grænsen for de maksimale låneberettigede udgifter pr. m² er forhøjet fra kr. 19.100 til kr. 20.000. Det er vurderingen, at de samlede udgifter til opførelse af nye boliger i gennemsnit udgør i niveauet kr. 20.000 pr. m².

Der er ikke retskrav på, at kommunalbestyrelsen ved beregning af de låneberettigede udgifter yder maksimalt lån. Kommunalbestyrelsen kan, som led i sin generelle administrative praksis, beslutte at yde lån på et reduceret grundlag. Kommunalbestyrelsen kan f.eks. beslutte, at det maksimale låneberettigede boligareal udgør 100 m², selvom boligen er større. Kommunalbestyrelsen kan f.eks. beslutte, at de maksimale låneberettigede udgifter til opførelse af nye boliger udgør kr. 18.000 pr. m², selvom opførelsesudgifterne er større.

De samlede faktiske udgifter til opførelse af nye boliger, der danner grundlag for beregning af kommunalbestyrelsens lån, er nærmere reguleret i forslagets § 9, stk. 2. Opgørelse af en boligs boligareal er nærmere reguleret i forslagets § 8.

Til stk. 4

Bevilling af de offentlige lån er betinget af, at de enkelte andelshavere selv indskyder 5 % af de samlede opførelsesudgifter kontant. Andelshaveren kan for eksempel finansiere de 5 % kontant ved at optage et banklån.

5 % egetindskud beregnes på grundlag af de samlede opførelsesudgifter eller den regulerede indbyrdes værdi, jf. § 51, stk. 2. Hvor andelsboligforeningen ikke har foretaget en regulering af andelenes indbyrdes værdi, vil egetindskuddet være det samme for samtlige andelshavere, forudsat at boligerne er lige store. Er der derimod foretaget en regulering, vil der være forskelle i egetindskuddet.

Følgende eksempel kan tjene til illustration:

Andel 1 = 1,2 i indbyrdes værdi.

Andel 2 = 0,8 i indbyrdes værdi.

Opførelsesomkostninger per m² = 17.500 kroner.

5 % egetindskud for andel 1 per m² = (17.500x1,2x0,05= 1.050 kroner).

5 % egetindskud for andel 2 per m² = (17.500x0,8x0,05=700 kroner).

Til stk. 5

Andelsboligforeningen skal tilvejebringe den resterende del af finansieringen. Andelsboligforeningen vil typisk optage et realkreditlån eventuelt suppleret med banklån.

Til § 4

I Nuuk kan kommunalbestyrelsen yde lån på op til 45 % af de samlede udgifter til opførelse af nye andelsboliger og inden for rammerne af forslaget § 3, stk. 1-2. Det betyder, at der i Nuuk maksimalt kan ydes lån på kr. 990.000 pr. andelsbolig.

Der er ikke retskrav på lån fra kommunalbestyrelsen på op til 45 % af de låneberettigede udgifter. Kommunen kan, som led i sin politiske prioritering og generelle administrative praksis, beslutte at yde lån med en mindre procentsats af de låneberettigede udgifter til opførelse.

Til § 5

I Qaqortoq, Sisimiut, Aasiaat og Ilulissat kan kommunalbestyrelsen yde lån på op til 55 % af samlede udgifter til opførelse af nye andelsboliger og inden for rammerne af forslaget § 3, stk. 1-2. Det betyder, at der i Qaqortoq, Sisimiut, Aasiaat og Ilulissat maksimalt kan ydes lån på kr. 1.210.000 pr. andelsbolig.

Der er ikke retskrav på lån fra kommunalbestyrelsen på op til 55 % af de låneberettigede udgifter. Kommunalbestyrelsen kan, som led i sin politiske prioritering og generelle administrative praksis, beslutte at yde lån med en mindre procentsats af de låneberettigede udgifter til opførelse.

Til § 6

I Maniitsoq og Tasiilaq kan kommunalbestyrelsen yde lån på op til 60 % af de samlede udgifter til opførelse af nye andelsboliger og inden for rammerne af forslaget § 3, stk. 1-2. Det betyder, at der i Maniitsoq og Tasiilaq maksimalt kan ydes lån på kr. 1.320.000 pr. andelsbolig.

Der er ikke retskrav på lån fra kommunalbestyrelsen på op til 60 % af de låneberettigede udgifter. Kommunalbestyrelsen kan, som led i sin politiske prioritering og generelle administrative praksis, beslutte at yde lån med en mindre procentsats af de låneberettigede udgifter til opførelse.

Til § 7

I øvrige byer og bygder kan kommunalbestyrelsen yde lån på op til 65 % af de samlede udgifter til opførelse af nye andelsboliger og inden for rammerne af forslaget § 3, stk. 1-2. Det betyder, at der i de øvrige byer og bygder maksimalt kan ydes lån på kr. 1.430.000 pr. andelsbolig.

Der er ikke retskrav på lån fra kommunalbestyrelsen på op til 65 % af de låneberettigede udgifter. Kommunalbestyrelsen kan, som led i sin politiske prioritering og generelle administrative praksis, beslutte at yde lån med en mindre procentsats af de låneberettigede udgifter til opførelse.

Til § 8

Til stk. 1

Bestemmelsen fastlægger, hvordan boligens samlede boligareal beregnes. Søger en privat virksomhed for eksempel om lån til opførelse af et flerfamiliehus, der indeholder 6 boliger, hvoraf 3 boliger er 100 m² og tre boliger er 140 m², beregnes størrelsen på de offentlige lån for hver enkelt bolig for sig.

I tilfælde hvor isolering og inddragelse af depotrum, garage, terrasse eller carport til beboelse er teknisk muligt, men udelukket på grund af manglende arealtildeling eller forhold i strid med planlovgivningen, medregnes depotrummet, garagen, terrassen eller carporten ikke til beboelse, da en sådan inddragelse til beboelse vil være i strid med areal- og planlovgivningen.

Til stk. 2

Bestemmelsen indeholder de mere tekniske detaljer for, hvordan boligarealet beregnes for henholdsvis kælderetagen, normaletagen og tagetagen.

Til stk. 3

Bestemmelsen indebærer, at kælderetage og tagetage alene medregnes som beboelse, hvis etagerne er indrettet til beboelse. Det kan indgå som moment i vurderingen af, om etagen er indrettet til beboelse, hvis der er isoleret, installeret vinduer, gulvbrædder eller andet.

Til stk. 4

Ved et "areal uden fast gulv" forstås et afgrænset område i en bolig, hvor der i stedet for gulv er et hul. For eksempel kan en bolig være indrettet med en stueetage og en første sal. Et hjørne i et rum på første salen, afgrænset af et gelænder, kan være indrettet uden gulv, så man derfra kan kigge ned i stueetagen. Dette hjørne er et areal uden fast gulv og skal derfor ikke medregnes i boligarealet, medmindre arealet indeholder en trappe.

Til stk. 5

Fælles entre, trapper og repos kan maksimalt medregnes som 11 m^2 , svarende til 10 % af det maksimale låneberettigede areal på 110 m^2 . Er boligen større end 110 m^2 , kan fælles entre, trapper og repos stadig maksimalt medregnes som 11 m^2 .

Til § 9

Til stk. 1

Boligens kvadratmeterpris findes ved at dividere andelsboligernes samlede opførelsesudgifter med andelsboligernes samlede boligareal.

Nogle andelsboligforeninger vælger at opføre andelsboliger i forskellige størrelser. Opføres eksempelvis 6 boliger á 95 m^2 og 4 boliger á 120 m^2 , i alt 1050 m^2 til en samlet pris på 15.487.500 kroner vil den gennemsnitlige kvadratmeterpris være $15.487.500 / 1050 = 14.750$ kroner. Herefter er prisen for en andelsbolig på 95 m^2 kr. 1.401.250 og prisen for en andelsbolig på 120 m^2 er kr. 1.770.000.

Der er i eksemplet ikke taget stilling til, om der er foretaget regulering af andelenes indbyrdes værdi.

Til stk. 2

Under de poster, som bestemmelsen omfatter, hører for eksempel udgifter til projektering, håndværkerudgifter, byggelånsrenter, byggemodning, tilslutningsafgifter, byggeadministration, rådgivning af teknisk, økonomisk, juridisk, og finansiel karakter, administration, finansielle omkostninger, udfærdigelse af skøde og pantebreve samt stempelafgifter, udgifter til stempeling og registrering af pantebreve, udgifter til tilsyn med byggeriet og alle andre udgifter, der har relation til byggeriet. Det er låneansøgers ansvar at medregne samtlige relevante opførelsesudgifter.

Kommunalbestyrelsen kan foretage en konkret vurdering af om de i byggeregnskabet indeholdte udgifter kan henføres til byggeriet som en sædvanlig del heraf.

Til § 10

Til stk. 1

Kommunalbestyrelsens lån sikres ved pant i andelsboligforeningens ejendom. Pantebrev til kommunalbestyrelsen udstedes med respekt af pantbrev til f.eks. realkreditinstitut og bank udstedt til sikkerhed for lån til finansiering af den resterende del af de samlede udgifter til opførelse af nye andelsboliger. Kommunalbestyrelsens pantebrev registreres på ejendommens blad i registreringsprotokollen i Retten i Grønland. Kommunalbestyrelsen kan, som vilkår for udbetaling af lån, stille krav til udformning af pantebrevet og vilkårene heri. Der optages typisk bestemmelser i pantebrevet om ejerskifte, omprioritering, og forfald.

Til stk. 2

Kommunalbestyrelsens lån ydes rente- og afdragsfrit i op til 30 år regnet fra datoen for ibrugtagningstilladelse. Herefter vil lånet skulle forrentes og afdrages over en periode på op til 15 år. Lånets samlede løbetid udgør således op til 45 år. I de op til 15 år hvor lånene skal afvikles, ligger renten fast. Renten fastsættes som diskontoen plus tre procentpoint for hele afdragsperioden i op til 30 år. Diskontoen fastslås på datoen for ibrugtagningstilladelsen.

Der er ikke retskrav på, at kommunalbestyrelsen yder lån med maksimal løbetid. Kommunalbestyrelsen kan, som led i sin generelle administrative praksis, yde lån med en kortere løbetid. Nedsættelse af løbetiden kan fordeles på såvel den rente- og afdragsfrie periode som på afviklingsperioden. Kommunalbestyrelsen kan f.eks. yde lån med en samlet løbetid på 35 år fordelt med en rente- og afdragsfri periode på 25 år og en afviklingsperiode på 10 år.

Til stk. 3

Bestemmelsen er en hjemmel for Naalakkersuisut til at fastsætte regler om afviklingen af offentlige lån. Bemyndigelsen tænkes blandt andet anvendt, såfremt der viser sig behov for regler for beregning af amortiseringsforløb og praktiske forhold omkring afvikling af lån.

Til § 11

Til stk. 1

Ansøgning sendes til kommunalbestyrelsen. Ansøgningen og tilhørende bilag fremsendes skriftligt. Ansøgningen kan tillige indsendes pr. fax eller som mail med scannede dokumenter. Skriftlighedskravet skal sikre, at kommunalbestyrelsen modtager de relevante oplysninger og dokumenter.

Til stk. 2

Projektbeskrivelsen vil typisk blive udarbejdet af andelsboligforeningens rådgiver.

Et overslag over de samlede udgifter ved byggeriet vil typisk tage udgangspunkt i det økonomiske materiale for byggeriet, som den opførende entreprenør ligger inde med. Andet tilsvarende og retvisende talmateriale vil også kunne danne grundlag for overslaget.

Dokumentation for andelshavernes egenfinansiering består oftest af en erklæring fra andelshaverens bank, hvorefter andelshaveren har mulighed for at råde over sin del af finansieringen. Andelsboligforeningen skal desuden være i besiddelse af et forhåndstilsagn om fremmedfinansiering typisk i form af erklæring udstedt af andelsboligforeningens bank.

Til § 12

Til stk. 1

Ansøgningen danner grundlag for kommunalbestyrelsens behandling. Er ansøgningen mangelfuld, kan kommunalbestyrelsen anmode ansøger om indsendelse af supplerende dokumenter eller oplysninger. Uden det nødvendige grundlag for behandling og afgørelse af ansøgning kan kommunalbestyrelsen afvise ansøgningen.

Til stk. 2

Andelsboligforeningen må ikke forud for kommunalbestyrelsens behandling af ansøgning om lånetilsagn have indgået bindende entreprisekontrakter. Bygge- og anlægsarbejder må ej heller være igangsat. Derimod kan andelsboligforeningen påbegynde en projektering, herunder udarbejde projektbeskrivelse for byggeriet. Det er dog anbefalingen at projektering begrænses til det nødvendige for at udarbejde ansøgning om lån fra kommunalbestyrelsen.

Andelsboligforeningen skal på tidspunktet for ansøgning om lån have antaget byggesagkyndig bistand til varetagelse af andelsboligforeningens interesser under hele byggeriet. Den byggesagkyndige skal f.eks. bistå andelsboligforeningen med ansøgning om arealtildeling, projektering, indhentelse af tilbud, indgåelse af entreprisekontrakter, tilsyn under byggeriet, aflevering samt 1 års og 5 års gennemgang og opfølgning på udbedring af mangler.

Endeligt skal byggeriet opfylde den gældende bygge- og planlovgivning, der gælder på opførelsestidspunktet. Det er ikke andelsboligforeningens opgave at påse, at byggeriet opfylder gældende bygge- og planlovgivning. Denne opgave ligger hos kommunalbestyrelsen i forbindelse med behandlingen af ansøgning om lån og i øvrigt som led i almindelig byggesagsbehandling i kommunens tekniske forvaltning.

Til stk. 3

Det er betydelige offentlige og private midler, der forventes investeret i opførelse af nye andelsboliger. Den typiske andelsboligforening er uden teknisk, økonomisk eller juridisk baggrund for at indgå i byggeri af et større antal andelsboliger.

Der stilles krav om, at byggesagkyndig rådgivning ydes af personer med relevant uddannelsesmæssig baggrund. Dette skal medvirke til at sikre at byggeriet af andelsboliger sker fagligt korrekt og uden mangler. Der stilles endvidere krav om at rådgiveraftaler skal indgås på sædvanlige vilkår og herunder omfatte byggetilsyn under opførelse af andelsboligerne.

Kommunalbestyrelsen påser i forbindelse med behandling af låneansøgningen om rådgiveraftale fremstår sædvanlig og omfatter tilsyn under opførelse.

Til stk. 4

Naalakkersuisut bemyndiges til at fastsætte regler om andelsboligforeningernes antagelse af byggesagkyndig bistand og omfanget heraf. Reglerne skal bidrage til at sikre at byggeriet af andelsboliger sker fagligt korrekt og uden mangler. Der kan f.eks. fastsættes regler om at byggesagkyndige skal have særlig uddannelsesmæssig baggrund og krav til ydelsesbeskrivelser udover det i stk. 3 anførte.

Til stk. 5

Naalakkersuisut bemyndiges til at fastsætte regler om krav om anvendelse af digital byggesagsstyring som vilkår for lån til opførelse af andelsboliger. Digital sagsstyring kan bidrage til bedre styring af byggeriet og sikre dokumentation af byggeriets forskellige faser.

Til § 13

Til stk. 1

Lånetilsagnet angiver lånets foreløbige størrelse og øvrige vilkår gældende for lånetilsagnet. Lånetilsagnet meddeles til det konkrete ansøgte og godkendte byggeri.

Til stk. 2

Det er først muligt at beregne lånets endelige størrelse, når der foreligger et endeligt bekræftet byggeregnskab. Det er låntager, der har ansvaret for, at en uafhængig tredjemand udarbejder og underskriver et endeligt bekræftet byggeregnskab. Om de samlede låneberettigede udgifter henvises til forslagets § 9, stk. 2.

Til stk. 3

Konstateres der overskridelse af overslag over udgifterne til det ansøgte byggeri, skal låntager uden ugrundet ophold give meddelelse til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen skal gives reel mulighed for at forholde sig til det ændrede og forhøjede overslag.

Kommunalbestyrelsen kan afslå forhøjelse af lånetilsagn og f.eks. opfordre låntager til at ændre byggeriet. Kommunalbestyrelsen kan meddele hel eller delvis forhøjelse af lånetilsagn.

Såfremt låntager ikke giver meddelelse til kommunalbestyrelsen, uden ugrundet ophold, kan det endelige lån ikke overstige det oprindelige lånetilsagn.

Låntager bør i almindelighed give meddelelse til kommunalbestyrelsen inden for 2-4 uger efter, det står låntager klart, at der må påregnes en overskridelse af overslaget over udgifterne.

I praksis vil det være den byggesagkyndige rådgivers ansvar at foretage fornøden budgetopfølgning og sikre at andelsboligforeningen får givet meddelelse til kommunalbestyrelsen om eventuelle overskridelser.

Til § 14

Til stk. 1

Det skal sikres, at udstedte tilsagn enten anvendes eller bortfalder. Ved udstedelse af tilsagn reserveres en del af kommunens anlægsmidler. Såfremt det ansøgte projekt ikke gennemføres, er det vigtigt, at midlerne kan prioriteres til andre formål.

Til stk. 2

Låntager har pligt til at dokumentere overfor kommunalbestyrelsen, at låntager har igangsat det projekt, som låntager har opnået lånetilsagn til. Låntager kan selv udarbejde en erklæring, men låntager kan også anmode sin byggesagkyndige rådgiver herom. Erklæringen skal indeholde kort information om, hvorvidt aktiviteten er igangsat eller ej. Det er ikke nødvendigt i detaljer at redegøre for, hvor fremskredent byggeriet er.

Til stk. 3

Låntager har pligt til at indsende kopi af ibrugtagningstilladelse til kommunalbestyrelsen. Låntager kan selv indsende kopien eller anmode sin byggesagkyndige rådgiver herom.

Til stk. 4

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra de anførte tidsgrænser. Dispensationsadgangen tænkes primært anvendt, hvor byggeriet er godt i gang samt i tilfælde, hvor der alene ventes på udstedelse af ibrugtagningstilladelsen.

Hovedhensynet bag bestemmelsen er at sikre, at de bevilgede midler anvendes til formålet.

Til § 15

Til stk. 1

Udbetaling af lån fra kommunalbestyrelsen er betinget af, at andelsboligerne er færdiggjorte, at der er meddelt ibrugtagningstilladelse, at der foreligger et endelig uafhængigt bekræftet byggeregnskab samt originalt pantebrev i andelsboligforeningens ejendom registeret i Retten i Grønland uden anmærkninger, anmærkningsfrit registreret og stemplet pantebrev samt dokumentation for at andelsboligforeningen har tegnet sædvanlig forsikring mod brand- og bygningsskade.

Det er låntager, der har ansvaret for, at en uafhængig tredjemand udarbejder og underskriver et endeligt bekræftet byggeregnskab. Byggeregnskabet kan for eksempel underskrives af låntagers finansielle rådgiver, revisor, byggesagkyndig rådgiver eller den entreprenør, der har forestået byggeriet.

Det er andelsboligforeningen selv eller andelsboligforeningens advokat, bank eller anden rådgiver, der sørger for udfærdigelse af pantebreve, herunder sørger for, at pantebrevene bliver stemplet af Skattestyrelsen og registreret i Landsretten, inden de sendes til kommunalbestyrelsen, som derefter udbetaler lånene.

Som et nyt krav skal der samtidig med anmodning om udbetaling af lån fremsendes en kopi af plan for planlagt og periodisk vedligehold. Det er vurderet, at der ved byggeriets afslutning er anledning til at den udførende entreprenør samtidig udarbejder en plan for byggeriets planlagte og periodiske vedligeholdelse. Det sikrer andelsboligforeningen, at den fra begyndelsen har overblik over vedligeholdelse af foreningens ejendom, ligesom der er grundlag for løbende opdatering af planen samt foretage henlæggelser i foreningen.

Til stk. 2

Uanset om betingelser for lånets udbetaling er opfyldt, kan lånet dog tidligst komme til udbetaling i det år hvor bevillingen er optaget på et af kommunalbestyrelsen vedtaget budget. Andelsboligforeningen kan derfor være nødsaget til at vente med hjemtagelse af lånet og være nødsaget til at mellemfinansiere ved et midlertidigt lån i bank. Andelsboligforeningen og dennes bank skal derfor være opmærksom på udbetalingsvilkårene i lånetilsagnet.

Til kapitel 3

Kapitlet omhandler lån til finansiering af en privat bygherres opførelse af nye boliger, der overdrages til en andelsboligforening.

Bestemmelserne i §§ 3-9 om grænserne for kommunalbestyrelsens lån til en andelsboligforening finder tilsvarende anvendelse, hvor det er den private bygherre der opfører boligerne og siden overdrager dem til andelsboligforeningen. Grundlaget for lånetilsagn og endeligt lån er fortsat de samlede udgifter til opførelse af boligerne.

Til § 16

Forlaget indebærer, at en privat bygherre, på eget initiativ, kan opføre nye boliger med henblik på at overdrage dem til en andelsboligforening. En privat bygherre kan have en interesse i at bygge boligerne, inden han overdrager dem til en andelsboligforening, da bygherren på den måde kan holde udgifterne til byggeriet nede i forhold til, hvis han skulle tage individuelle hensyn til hver andelshaver fra begyndelsen af byggeriet.

Til § 17

Bestemmelsen beskriver grundlaget for kommunalbestyrelsens lånetilsagn som kan indgå i den samlede finansiering af en privat bygherres opførelse af nye andelsboliger.

Bestemmelserne i §§ 3-9 om grænserne for kommunalbestyrelsens lån til en andelsboligforening finder tilsvarende anvendelse, hvor det er den private bygherre, der opfører boligerne og siden overdrager dem til andelsboligforeningen. Grundlaget for lånetilsagn og endeligt lån er fortsat de samlede udgifter til opførelse af boligerne.

Til § 18

Som nyt krav skal bygherren fremsende plan for kvalitetssikring og tilsyn samt udtalelse fra Inddrivelsesmyndigheden om den private bygherres gæld til det offentlige.

Til stk. 1

Ansøgning sendes til kommunalbestyrelsen. Ansøgningen og tilhørende bilag fremsendes skriftligt. Ansøgningen kan tillige indsendes pr. fax eller som mail med scannede dokumenter. Skriftlighedskravet skal sikre, at kommunalbestyrelsen modtager de relevante oplysninger og dokumenter.

Til stk. 2

Projektbeskrivelsen vil typisk blive udarbejdet af låntagerens rådgivende ingeniør, hvis en sådan er antaget. Herudover skal ansøgningen vedlægges et overslag over de samlede opførelsesudgifter ved byggeriet. Det er ikke et krav, at udgifterne er årsopdelte.

Som nyt krav skal den private bygherre fremlægge en plan for kvalitetssikringsprogram og tilsyn under byggeriets opførelse.

Ansøgningen skal endvidere vedlægges en arealreservation eller arealtildeling fra kommunalbestyrelsen samt dokumentation for, at den private bygherre kan finansiere byggeriets opførelse.

Dokumentation for egenfinansiering består oftest af en erklæring fra låneansøgers bank, hvoraf det fremgår, at låntager evner at rejse sin del af finansieringen. Endelig skal ansøgningen vedlægges klar identifikation af ansøgeren. Er ansøgeren en fysisk person vedlægges ansøgningen cpr. nummer. Er ansøgeren en juridisk person vedlægges ansøgningen CVR nummer eller lignende klar identifikation.

Endelig skal ansøger fremsende udtalelse fra Inddrivelsesmyndigheden om ansøgers gæld til det offentlige. Inddrivelsesmyndigheden skal oplyse om ubetalt forfalden gæld til det offentlige. Kravet skal ses i sammenhæng med bestemmelsen i forslag til § 21.

Ved behandling af ansøgning skal kommunalbestyrelsen særligt lægge vægt på projektbeskrivelsen, overslaget over de samlede opførelsesudgifter til byggeriet samt ansøgers dokumentation for at egenfinansiering kan tilvejebringes. Det skal vurderes om den private bygherre må anses i stand til at gennemføre den fremlagte plan for kvalitetssikring og tilsyn under opførelse af byggeriet.

Til § 19

Til stk. 1

Ansøgningen danner grundlag for kommunalbestyrelsens behandling. Er ansøgningen mangelfuld kan kommunalbestyrelsen anmode ansøger om indsendelse af supplerende dokumenter eller oplysninger. Uden det nødvendige grundlag for behandling og afgørelse af ansøgning kan kommunalbestyrelsen afvise ansøgningen.

Til stk. 2

Den private bygherre må ikke forud for kommunalbestyrelsens behandling af ansøgningen og meddelelse af lånetilsagn have indgået bindende entreprisekontrakter og bygge- og anlægsarbejder må ikke være igangsat. Derimod kan den private bygherre påbegynde en projektering, herunder udarbejde projektbeskrivelse for byggeriet. Det er dog anbefalingen at projektering begrænses til det nødvendige for at udarbejde ansøgning om lån fra kommunalbestyrelsen.

Endeligt skal byggeriet opfylde den gældende bygge- og planlovgivning, der gælder på opførelsestidspunktet. Det er ikke den private bygherres opgave at påse, at byggeriet opfylder gældende bygge- og planlovgivning. Denne opgave ligger hos kommunalbestyrelsen i forbindelse med behandlingen af ansøgning om lån og i øvrigt som led i almindelig byggesagsbehandling i kommunens tekniske forvaltning.

Til stk. 3.

Naalakkersuisut bemyndiges til at fastsætte regler om krav om anvendelse af digital byggesagsstyring som vilkår for lån til opførelse af andelsboliger. Digital sagsstyring kan bidrage til bedre styring af byggeriet og sikre dokumentation af byggeriets forskellige faser.

Til § 20

Til stk. 1

Der udstedes et lånetilsagn. Lånetilsagnet angiver lånets foreløbige størrelse og øvrige vilkår gældende for lånetilsagnet. Lånetilsagnet meddeles til det konkrete ansøgte og godkendte byggeri.

Til stk. 2

Det er først muligt at beregne lånets endelige størrelse, når der foreligger et endeligt bekræftet byggeregnskab. Det er låntager, der har ansvaret for, at en uafhængig tredjemand udarbejder og underskriver et endeligt bekræftet byggeregnskab. Om de samlede låneberettigede udgifter henvises til forslaget § 9, stk. 2.

Til stk. 3

Konstateres der overskridelse af overslag over udgifterne til det ansøgte byggeri skal låntager uden ugrundet ophold give meddelelse til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen skal gives reel mulighed for at forholde sig til det ændrede og forhøjede overslag.

Kommunalbestyrelsen kan afslå forhøjelse af lånetilsagn og f.eks. opfordre låntager til at ændre byggeriet. Kommunalbestyrelsen kan meddele hel eller delvis forhøjelse af lånetilsagn.

Såfremt låntager ikke giver meddelelse til kommunalbestyrelsen uden ugrundet ophold kan det endelige lån ikke overstige lånetilsagnet. Låntager bør i almindelighed give meddelelsen til kommunalbestyrelsen inden for en 2-4 uger efter, det står låntager klart, at der må påregnes en overskridelse af overslaget over udgifterne.

Det er den private bygherre og dennes eventuelle rådgiveres ansvar at foretage fornøden budgetopfølgning og sikre, at der gives meddelelse til kommunalbestyrelsen om eventuelle overskridelser.

Til § 21

Bestemmelsen er ny og skal ses i sammenhæng med forslaget § 18, stk. 2, nr. 6.

Såfremt ansøger har ubetalt forfalden gæld til det offentlige, kan der ikke meddeles lånetilsagn. Der er herved lagt vægt på, at kommunalbestyrelsen ikke skal bevilge lån til en ansøger, der i forvejen har forfalden ubetalt gæld til det offentlige. Låneansøger må afvikle gælden til det offentlige før der kan bevilges lån.

Til § 22

Til stk. 1

Det skal sikres, at udstedte tilsagn enten anvendes eller bortfalder. Ved udstedelse af tilsagn reserveres en del af kommunens anlægsmidler. Såfremt det ansøgte projekt ikke gennemføres, er det vigtigt, at midlerne kan prioriteres til andre formål.

Til stk. 2

Låntager har pligt til at dokumentere overfor kommunalbestyrelsen, at låntager har igangsat det projekt, som låntager har opnået lånetilsagn til. Låntager kan selv udarbejde en erklæring, men låntager kan også anmode sin byggesagkyndige rådgiver herom, hvis der er antaget sådan. Erklæringen skal indeholde kort information om, hvorvidt aktiviteten er igangsat eller ej. Det er ikke nødvendigt i detaljer at redegøre for, hvor fremskredent byggeriet er.

Til stk. 3

Låntager har pligt til at indsende kopi af ibrugtagningstilladelse til kommunalbestyrelsen. Låntager kan selv indsende kopien eller anmode sin byggesagkyndige rådgiver herom, hvis der er antaget sådan.

Til stk. 4

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra de anførte tidsgrænser. Dispensationsadgangen tænkes primært anvendt, hvor byggeriet er godt i gang samt i tilfælde, hvor der alene ventes på udstedelse af ibrugtagningstilladelsen. Hovedhensynet bag bestemmelsen er at sikre, at de bevilgede midler anvendes til formålet.

Til § 23

Til stk. 1

Den private bygherre skal senest på tidspunktet for udstedelse af ibrugtagningstilladelse overdrage boligerne til en andelsboligforening til en samlet købspris fastsat af bygherren. I modsat fald bortfalder lånetilsagnet, medmindre kommunalbestyrelsen bestemmer andet. Det kan f.eks. være relevant, hvis de kommende medlemmer af en andelsboligforening er samlet, men først formelt stifter andelsboligforeningen ugen efter ibrugtagningstilladelse er udstedt.

Den private bygherre skal fastsætte en samlet købspris for boligerne og dermed en fast købspris per m². Der er hermed ikke taget stilling til, at prisen for de enkelte andele kan variere som følge af variation i størrelse og som følge af regulering af andelenes indbyrdes værdi. Andelsboligforeningen skal kende den samlede omkostning forbundet med købet således, at der ikke pålægges andelsboligforeningen udgifter uden for købesummen.

På tidspunktet for overdragelsen af boligerne til andelsboligforeningen vil der i byggefasen sandsynligvis have været kontakt mellem den private bygherre og de personer, som planlægger at stifte den andelsboligforening, som boligerne skal overdrages til. Således vil der også kunne tages stilling til, om andelenes indbyrdes værdi skal reguleres, idet man på stiftelsestidspunktet allerede har præcist kendskab til den nærmere udformning og placering af de enkelte andelsboliger.

Til stk. 2

Den samlede købspris skal indeholde samtlige udgifter, der er forbundet med købet. Heri ligger en beskyttelse af andelsboligforeningen såvel som de enkelte andelshavere, der på en

overskuelig måde kan tage stilling til købsprisen og dermed ikke bliver mødt med en pris, der umiddelbart virker billig, fordi bygherren ved siden af prisen har betinget sig ret til at tillægge udgifter til f.eks. stempling af skøde, økonomisk og finansiell rådgivning med mere.

Bygherren er derimod ikke forpligtet til at redegøre for, hvor stor en del af den samlede købspris, der udgør de udgifter, som er forbundet med selve byggeriet. Dette hænger sammen med, at bygherren i købsprisen har indregnet en fortjeneste på byggeriet, som bygherren ikke er forpligtet til at oplyse størrelsen af. Afholder man for eksempel ikke udgifter til administration, medtages disse ikke i opførelsesudgifterne.

Til § 24

Til stk. 1

Forslaget skal sikre, at der på tidspunktet for overdragelsen er tegnet andelshavere for samtlige andele, så andelsboligforeningen har mulighed for at optage et realkreditlån til finansiering af boligerne.

Bestemmelsen regulerer de tilfælde, hvor antallet af boliger, opført af en privat bygherre, overstiger antallet af medlemmer i andelsboligforeningen. I dette tilfælde skal kommunalbestyrelsen have tilbud om, at kommunen kan indtræde som andelshaver i de ledige andele.

Ønsker kommunalbestyrelsen ikke at indtræde i ledige andele skal den private bygherre selv indtræde som andelshaver i andelsboligforeningen.

Bygherren er forpligtet til at tegne ledige andele og indbetale det hertil hørende egetindskud. Bestemmelsen udelukker således, at der vil være utegnede andele for boliger i andelsboligforeningen. Den private bygherre og kommunalbestyrelsen sidestilles i med de øvrige andelshavere.

Til stk. 2

Indtræder den private bygherre eller kommunalbestyrelsen som andelshaver betales sædvanlig boligafgift til andelsboligforeningen for de andelsboliger, der er brugsret til.

Til § 25

Til stk. 1

Indtræder bygherren som andelshaver, kan bygherren fremleje de boliger, der er brugsret til, efter reglerne om fremleje i forslagets §§ 63-65. Ved fremleje kan der opkræves husleje hos fremlejer svarende til boligafgiften til andelsboligforeningen.

Til stk. 2

Fremleje skal indgås på tidsbegrænsede vilkår. Der er herved lagt vægt på at salg af andele ikke i unødvendigt omfang hindres som følge af fremleje af andelsboligen.

Forslaget skal bidrage til, at den private bygherre så vidt muligt sikrer, at der ikke er ledige andele og samtidig søger at afhænde sine andele hurtigst muligt.

Til stk. 3 og 4

Den private bygherre er forpligtet til at søge at overdrage sine andele til personer, der med andelsboligforeningens godkendelse, kan optages som medlemmer af andelsboligforeningen.

Til stk. 5

Den private bygherre kan ikke frit afhænde andelen til en af bygherren valgt køber. Salg af andele skal ske gennem andelsboligforeningen og i overensstemmelse med lovgivning og foreningens vedtægter. Såfremt andelsboligforeningen ikke kan sælge andelen, skal den annonceres til offentligt salg.

Til stk. 6

Bygherrens fremleje af en andelsbolig sidestilles med enhver anden andelshavers fremleje af en andelsbolig. I øvrigt er fremlejeaftalen omfattet af bestemmelserne om fremleje i forslaget kapitel 8.

Til § 26

Til stk. 1

Indtræder kommunalbestyrelsen som andelshaver, kan kommunalbestyrelsen udleje de boliger der er brugsret til, efter reglerne om privat udleje i lovgivning om leje af boliger. Dog kan huslejen maksimalt udgøre et beløb svarende til boligafgiften til andelsboligforeningen med et tillæg på 15 %. Udleje kan ske på tidsbegrænsede vilkår.

Til stk. 2

Kommunalbestyrelsen er forpligtet til at søge at overdrage sine andele til personer, der med andelsboligforeningens godkendelse, kan optages som medlemmer af andelsboligforeningen.

Til stk. 3 og 4

Kommunalbestyrelsen kan ikke frit afhænde andelen til en af kommunen valgt køber. Salg af andele skal ske gennem andelsboligforeningen og i overensstemmelse med lovgivning og foreningens vedtægter. Såfremt andelsboligforeningen ikke kan sælge andelen, skal den annonceres offentligt til salg.

Til stk. 5-6

Kommunalbestyrelsen er ansvarlig for lejers dispositioner. Lejers dispositioner anses i forhold til andelsboligforeningen som foretaget af kommunalbestyrelsen. Såfremt kommunalbestyrel-

sen måtte blive ekskluderet, som følge af lejers dispositioner, ophører lejeaftalen, og lejer skal fraflytte.

Til § 27

Til stk. 1

Det er andelsboligforeningen, der hjemtager lån fra kommunalbestyrelsen.

Andelsboligforeningen skal sikre sig, at købsaftalen er betinget af, at andelsboligforeningen kan indtræde i og få udbetalt lån fra kommunalbestyrelsen og herunder, at den private bygherre leverer de oplysninger og dokumenter, der er nødvendige for udbetaling af lån fra kommunalbestyrelsen.

Til stk. 2

Bevilling af de offentlige lån er betinget af, at de enkelte andelshavere selv indskyder 5 % af de samlede opførelsesudgifter kontant. Andelshaveren kan for eksempel finansiere de 5 % kontant ved at optage et banklån.

5 % eget indskud beregnes på grundlag af de samlede opførelsesudgifter eller den regulerede indbyrdes værdi, jf. § 51, stk. 2.

Hvor andelsboligforeningen ikke har foretaget en regulering af andelenes indbyrdes værdi, vil eget indskuddet være det samme for samtlige andelshavere, forudsat at boligerne er lige store. Er der derimod foretaget en regulering, vil der være forskelle i eget indskuddet.

Følgende eksempel kan tjene til illustration:

Andel 1 = 1,2 i indbyrdes værdi.

Andel 2 = 0,8 i indbyrdes værdi.

Opførelsesomkostninger per m² = 17.500 kroner.

5 % eget indskud for andel 1 per m² = (17.500x1,2x0,05= 1.050 kroner).

5 % eget indskud for andel 2 per m² = (17.500x0,8x0,05=700 kroner).

Til stk. 3

Andelsboligforeningen skal tilvejebringe den resterende del af finansieringen. Andelsboligforeningen vil typisk optage et realkreditlån eventuelt suppleret med banklån.

Til § 28

Til stk. 1

Kommunalbestyrelsen skal have meddelelse om, at en privat bygherre har overdraget boligerne. Lånetilsagnene kan umiddelbart overdrages, når andelshaverne og andelsboligforeningen har den resterende del af finansieringen på plads.

Til stk. 2

Bestemmelsen angiver, at meddelelsen skal vedlægges stiftelsesoverenskomsten, andelsboligforeningens vedtægter, underskrevet købsaftale og dokumentation for egenfinansieringen.

Som ny pkt. 4 skal der fremsendes dokumentation for den private bygherres kvalitetssikring og tilsyn under opførelse af andelsboligerne. Forslaget skal ses i sammenhæng med forslag til § 18, stk. 2, nr. 2. Det er bygherrens ansvar at udarbejde og overdrage denne dokumentation til kommunalbestyrelsen og andelsboligforeningen.

Som ny pkt. 5 skal der fremsendes en kopi af bygherrens plan for planlagt og periodisk vedligehold. Det er vurderet, at der ved byggeriets afslutning er anledning til, at den private bygherre samtidig udarbejder en plan for byggeriets planlagte og periodiske vedligeholdelse. Det sikrer andelsboligforeningen, at den fra begyndelsen har overblik over vedligeholdelse af foreningens ejendom, ligesom der er grundlag for løbende opdatering af planen.

Til § 29

Til stk. 1

Det er en betingelse for udbetaling af lån fra kommunalbestyrelsen, at der fremsendes de i forslaget § 28, stk. 2 anførte dokumenter samt pantebrev og forsikring.

Til stk. 2

Uanset om betingelser for lånets udbetaling er opfyldt kan lånet dog tidligst komme til udbetaling i det år hvor bevillingen er påtaget på et af kommunalbestyrelsen vedtaget budget. Andelsboligforeningen kan derfor være nødsaget til at vente med hjemtagelse af lånet og være nødsaget til at mellemfinansiere ved et midlertidigt lån i bank. Andelsboligforeningen og dennes bank skal derfor være opmærksom på udbetalingsvilkårene i lånetilsagnet.

Til stk. 3

Det er andelsboligforeningen selv eller andelsboligforeningens advokat, bank eller anden rådgiver, der sørger for udfærdigelse af pantebreve, herunder, at pantebrevene bliver stemplet af skattestyrelsen og registreret i Retten i Grønland, inden de fremsendes kommunalbestyrelsen.

Til § 30

Kommunalbestyrelsen kan yde lån til en andelsboligforening, der overtager en kommunal udlejningsejendom som andelsboliger.

Bestemmelserne i §§ 3-10 om grænserne for kommunalbestyrelsens lån til en andelsboligforening og pant finder tilsvarende anvendelse, hvor boligerne overtages fra en kommune. Overtagelse af en bestående kommunal udlejningsejendom indebærer, at der ikke sker opførelse af

nye boliger og derfor er der ikke noget byggeregnskab. Grundlaget for beregning af lån er derfor ikke de samlede opførelsesudgifter og byggeregnskabet, men derimod ejendommens værdi beregnet nærmere jf. reglerne i forslaget § 35-39.

Om andelshavernes og andelsboligforeningens egenfinansiering henvises til forslaget § 3, stk. 1-2.

Til § 31

Til stk. 1

Efter forslaget kan lejere i en udlejningsejendom, som ønsker at overtage deres lejebolig som andelsbolig, stifte en andelsboligforening og ansøge om at overtage deres lejeboliger som andelsboliger.

Til stk. 2

Det foreslås, at ansøgning om overtagelse af offentlige udlejningsboliger som andelsboliger kræver tilslutning fra 75 % af de samlede lejere i ejendommen. Der er lagt vægt på, at ansøgning om overtagelse er forankret i ejendommen således, at der er opbakning til det arbejde og de forpligtelser, der følger med en overtagelse.

Der kan kun medregnes 1 lejer per bolig, uanset antal lejere, som står anført på lejekontrakten. Kravet er indsat af hensyn til ejendommens ejer, der efter en overtagelse skal administrere de boliger, hvori der fortsat bor lejere, der ikke ønsker at overtage deres lejebolig som andelsbolig.

Ved beregning af 75 % -kravet foretages ikke af- eller oprunding. For eksempel svarer 11 ud af 15 til 73,33 % og er derfor ikke tilstrækkeligt til at opfylde 75 % -kravet. 12 ud af 15 svarer til 80 % og er tilstrækkeligt til at opfylde 75 % -kravet.

Til stk. 3

Bestemmelsen indebærer, at samtlige lejere i udlejningsejendommen skal have skriftligt tilbud om medlemskab af andelsboligforeningen. Derved søges også nedbragt det antal andele, som kommunalbestyrelsen kan komme til at administrere. Initiativet kommer typisk fra en eller flere lejere, der først uformelt kontakter de andre lejere for at høre, om de er interesseret i at overtage deres lejeboliger som andelsboliger. Initiativtagerne vil have interesse i at spørge alle lejerne med henblik på at opnå det fornødne flertal.

Til § 32

Det er ejendommen som sådan, der skal overtages. Hele ejendommen skal sælges til andelsboligforeningen. En andelsboligforening kan ikke opnå ejendomsret til for eksempelvis halvdelen af boligerne i en ejendom.

En andelsboligforening kan erhverve flere selvstændige ejendomme, når de samlet set fremstår som en enhed. Den fysiske afstand mellem ejendommene samt for eksempel gangareal, som kæder ejendommene sammen, vil have betydning i vurderingen af, om stk. 1 kan fraviges.

Det er kommunalbestyrelsen, der som led i behandling af ansøgningen, træffer afgørelse om beskrivelse og opdeling af den kommunale udlejningsejendom, der kan gøres til genstand for overdragelse.

Til § 33

Ansøgning om overtagelse af en kommunal udlejningsejendom med henblik på omdannelse til andelsboliger skal indsendes til kommunalbestyrelsen. Ansøgningen skal vedlægges dokumentation for stiftelse af andelsboligforeningen med angivelse af stifterne og foreningens medlemmer. Der skal tillige vedlægges dokumentation for, at alle lejere i den kommunale udlejningsejendom er blevet tilbudt medlemskab af andelsboligforeningen.

Til § 34

Til stk. 1

Kommunalbestyrelsen udarbejder et købstilbud til andelsboligforeningen med oplysning om købesummen og øvrige vilkår. Købstilbuddet skal danne grundlag for andelsboligforeningens beslutning om accept og bør indeholde en grundig beskrivelse af de tekniske, økonomiske og juridiske forhold ved overdragelse af ejendommen.

Beskrivelsen af ejendommen skal blandt andet indeholde en afgræsning af ejendommens og dens forsyningsledninger i forhold til naboejendomme og øvrige forsyningsledninger.

Til stk. 2

Købstilbud til andelsboligforeningen skal indeholde oplysninger om eventuelle registrerede panterettigheder eller servitutter på den kommunale udlejningsejendom. Som en del af købstilbuddet kan kommunalbestyrelsen stille vilkår om overtagelse af bestående servitutter men også bestående panthæftelser. Overtagelse af bestående panthæftelse vil da indgå i købesummens berigtigelse sammen med kommunalbestyrelsens lån.

Til § 35

Til stk. 1

Såfremt kommunalbestyrelsen agter at imødekomme en ansøgning skal kommunalbestyrelsen foretage en fysisk gennemgang af udlejningsejendommen. Denne gennemgang foretages med henblik på udarbejdelse af en teknisk- økonomisk vurdering. For at opnå ligevægt i prisfast-

sættelsen, herunder for at fastslå ejendommens stand, skal andelsboligforeningen antage en byggesagkyndig, som skal udarbejde en tilstandsrapport.

Til stk. 2

Når kommunalbestyrelsen imødekommer en ansøgning om overdragelse af en kommunal udlejningsejendom til en andelsboligforening kan købesummen ikke fastsættes frit. Det foreslås, at fastsættelse af købesummen i købstilbuddet skal ske på baggrund af en teknisk-økonomisk vurdering og en tilstandsrapport.

Til stk. 3

Naalakkersuisut bemyndiges til at fastsætte regler om udarbejdelse af teknisk-økonomisk vurdering og om udarbejdelse af tilstandsrapport.

Der er på nuværende tidspunkt udstedt Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 9 af 12. maj 2003 om teknisk-økonomisk vurdering af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger.

Der har ikke tidligere været bemyndigelse til at fastsætte regler om udarbejdelse af tilstandsrapport. Bemyndigelsen foreslås indarbejdet således, at der kan reageres, hvis der måtte konstateres en ubalance i forholdet mellem teknisk-økonomisk vurdering og tilstandsrapporterne og dermed grundlaget for prisfastsættelsen.

Til § 36

Til stk. 1

Den byggesagkyndige skal have erfaring med bygningseftersyn og bygningsprojektering. Det er ligeledes et krav, at den bygningssagkyndige ikke må have særlig tilknytning til ejendommen, hvorved blandt andet forstås, at den bygningssagkyndige hverken må have eller have haft med byggeriets gennemførelse eller drift at gøre som ejer, entreprenør, rådgiver eller tilsynsmyndighed. Den byggesagkyndige må heller ikke være lejer i ejendommen.

Det er derimod ikke en hindring, at den byggesagkyndige har været ansat hos en, der har eller har haft med byggeriets gennemførelse eller drift at gøre som ejer, entreprenør, rådgiver eller tilsynsmyndighed. Det forudsætter dog, at den byggesagkyndige ikke som led i sin ansættelse, har beskæftiget sig med udlejningsejendommen.

Det afgørende er, at den byggesagkyndig ikke kan komme i en interessekonflikt. Den byggesagkyndige varetager andelsboligforeningens interesser. Den byggesagkyndige er overfor andelsboligforeningen ansvarlig efter almindelige erstatningsretlige regler for fejl og forsømmelser ved opgavens løsning, og den byggesagkyndige skal derfor være dækket af en hvervsansvarsforsikring.

Til stk. 2

Bestemmelsen forpligter andelsboligforeningen til at antage en finansiel rådgiver, som bistår andelsboligforeningen i omdannelsesprocessen. Kravet er opstillet af hensyn til, at kommunalbestyrelsen ikke skal bruge administrative ressourcer på eller påtage sig ansvar ved at rådgive andelsboligforeningerne, ligesom selve processen forventes at forløbe mere smidigt, såfremt der er en professionel aktør involveret.

Til § 37

Til stk. 1

Bestemmelsen beskriver, hvorledes købsprisen for udlejningsejendommen skal fastlægges. Der tages således udgangspunkt i ejendommens teknisk-økonomiske værdi, som svarer til ejendommens genanskaffelsespris med fradrag for afskrivninger og manglende vedligehold.

Hertil vil dog blive lagt et bidrag på 2 % af den teknisk-økonomiske værdi til dækning af de omkostninger, som er forbundet med overtagelsen, herunder udgifter til teknisk og økonomisk rådgivning, juridisk rådgivning, finansiel rådgivning, administration, finansielle omkostninger, udfærdigelse af skøde og pantebreve samt stempelafgifter.

Det er dog afgørende, at tilstandsrapporten, som andelsboligforeningen har fået udarbejdet af en byggesagkyndig, vægter i samme omfang som den teknisk økonomiske vurdering. Proceduren kommer til at foregå således, at der laves en fælles gennemgang af ejendommen, og at der mellem parterne opstår enighed om for eksempel værdifastsættelsen, eventuelt fradrag for manglende vedligehold og egentlige mangler. Derved kommer den teknisk-økonomiske vurdering og tilstandsrapporten til at spille samme rolle, idet de i forening fastsætter købsprisen.

Ifølge bestemmelsen kan en ejendom, der lider af manglende vedligeholdelse, overdrages i den stand den forefindes, og efterfølgende kan andelsboligforeningen istandsætte ejendommen. Ved manglende vedligeholdelse forstås, at ejendommen ikke systematisk har været vedligeholdt, uden der dog af den grund er et egentligt behov for en gennemgribende reovering. Manglende vedligeholdelse skal således forstås som en mellemting mellem på den ene side istandsættelse og på den anden side reovering. Istandsættelse vil normalt kunne gennemføres medens boligerne bebos og omfatter i det væsentlige kosmetiske arbejder, mindre udskiftninger og få moderniseringer.

Købsprisen for en ejendom, der lider af manglende vedligeholdelse, vil typisk ligge noget lavere end for en ejendom, der løbende er normalt vedligeholdt. Imidlertid må det, alt andet lige, antages, at omkostninger til teknisk og økonomisk rådgivning, advokat, administration, finansiel rådgiver vil være de samme som for en ejendom, der ikke lider af manglende vedligeholdelse.

Til stk. 2

Bestemmelsen beskriver en andelsboligforenings mulighed for at optage et lån til dækning af de udgifter, som måtte medgå til at foretage de vedligeholdelsesarbejder, som ikke er blevet foretaget i det offentlige ejertid. Kommunalbestyrelsens lån rykker i prioritetsrækken for et sådant lån, optaget af andelsboligforeningen.

Bestemmelsen har ikke til hensigt at regulere vilkårene for lån og den hertil hørende sikring ved pant i foreningens ejendomme. Bestemmelsen præciserer alene, at kommunalbestyrelsens lån til finansiering af køb af ejendommen har prioritet efter et lån til finansiering af genoprettende vedligeholdelse.

Til stk. 3

Det foreslås, at en andelsboligforening ikke kan få udbetalt andel i opsparede henlæggelser fra den boligafdeling, som udlejningsboligerne tidligere har været en del af.

Den teknisk-økonomiske vurdering beskriver ejendommens genanskaffelsespris med fradrag for afskrivninger og manglende vedligehold. Henlæggelser i ejerforeningen medgår til vedligehold. Ved fastsættelse af købesummen er der foretaget fradrag for manglende vedligeholdelse. En andelsboligforening kan ikke både få fradrag for manglende vedligehold og andel i de midler der skal medgå til at dække det vedligehold som der er opnået fradrag for.

Til § 38

Bestemmelsen fastsætter den samlede købspris for en nyopført ejendom, når overdragelsen sker inden 1 år efter opførelsen. Denne fastsættes til opførelsesudgifter ifølge godkendt byggeregnskab med tillæg af 2 % til dækning af de udgifter, der er forbundet med overtagelsen, herunder udgifter til teknisk og økonomisk rådgivning, juridisk rådgivning, finansiel rådgivning, administration, finansielle omkostninger, udfærdigelse af skøde og pantebreve samt stempelafgifter.

Det foreslås, at en andelsboligforening ikke kan få udbetalt andel i opsparede henlæggelser fra den boligafdeling, som udlejningsboligerne tidligere har været en del af. Der er herved lagt vægt på, at de opsparede henlæggelser for de enkelte boliger er begrænsede for en udlejningsejendom, der er mindre end 1 år gammel. Der er endvidere lagt vægt på, at begrænse de administrative omkostninger forbundet med overdragelse af udlejningsejendommen.

Til § 39

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen kan beslutte, at købsprisen fastsat i henhold til forslaget §§ 37 og 38 nedsættes.

Bestemmelsen kan anvendes, når forholdene tilsiger det, hvorved for eksempel tænkes på tilfælde hvor en ejendom er opført til en ekstraordinær høj pris, for eksempel på grund af sær-

lige funderingsforhold, konjunkturerne eller overophedning i bygge- og anlægssektoren. Der skal altså være usædvanlige forhold i den konkrete sag, førend nedsættelse kan ske.

Det foreslås, at købsprisen uanset bestemmelserne i forslaget §§ 37 og 38 ikke kan overstige markedsværdien. Markedsværdien, skal forstås, som den pris, som ejendommen vil kunne opnå, i almindelig fri handel.

Det kan være vanskeligt at fastsætte markedsværdien for en konkret udlejningsejendom. Det vil typisk forudsætte indhentelse af vurdering fra 1-2 ejendomsmæglere. Bestemmelsen kan være relevant i mindre byer og bygder, hvor den teknisk-økonomiske værdi kan overstige markedsprisen.

Til § 40

Til stk. 1

Forsyningen af kommunale udlejningsboliger med el, vand, varme og kloak mv. vil ofte ske ved tilslutning til forskellige former for fælles forsyninger. Herudover vil ejendommene ofte være tilsluttet offentligt drevne hovedvandleddninger og hovedkloakledninger.

Ved opdeling af offentligt ejede udlejningsboliger i andelsboliger og ejerlejligheder har det erfaringsmæssigt givet anledning til vanskeligheder at få fastlagt en entydige ansvars- og kompetencefordeling for sådan fællesforsyning og herunder ansvaret for drift og ikke mindst vedligehold af forsyningsanlæg og forsyningsledninger.

Det er på denne baggrund foreskrevet som et krav, at kommunalbestyrelsen, som led i overdragelse af en kommunal udlejningsejendom, er forpligtet til at foretage en sådan entydig ansvars- og kompetencefordeling for sådan fællesforsyning gennem oprettelse af egentlige forsyningslaug. Forsyningslauget kan være ejet og drevet af kommunalbestyrelsen eller anden forsyningsleverandør.

Til stk. 2

Det er kommunalbestyrelsen, der er ansvarlig for beskrivelse og opdeling mv. af de fælles forsyningsfaciliteter og afgrænsningen heraf i forhold til de offentlige hovedforsyningsledninger mv. Det er kommunalbestyrelsen, der er ansvarlig for oprettelse af forsyningslaug og overdragelse af fælles forsyningsfaciliteter mv. til forsyningslauget.

Til stk. 3

Den kommunale udlejningsejendom skal ved servitut pålægges tilslutningspligt og pligt til betaling til forsyningslauget.

Der kan ikke ske overdragelse af en kommunal udlejningsejendom til en andelsboligforening, før forsyningslaug er oprettet og registreret på de ejendomme, der er omfattet af forsyningslauget.

Pligt til at være medlem af et forsyningslaug skal ses i sammenhæng med tidligere erfaringer, hvor andelsboligforeningerne kunne overtage forsyningspligten uden at have det fulde overblik over forsyningsnettet. Således har der været tilfælde, hvor andelsboligforeningerne måtte bruge flere midler til reovering af forsyningsnettet for den del der ejes af andelsboligforeningen.

Til stk. 4

Bestemmelsen fastslår princippet om, at fælles forsyning er samlet i én juridisk enhed, der kaldes forsyningslauget. Det er forsyningslauget, der ejer og driver fælles forsyningsfaciliteter, og opkræver bidrag hos ejerne af de ejendomme, der er tilsluttet.

Til stk. 5

Forsyningslauget får med bestemmelsen, mulighed for at inddrive restancer.

Til § 41

Bestemmelsen fastslår, at kommunalbestyrelsen, skal afholde de udgifter, der måtte være i forbindelse med overdragelsen. Der tænkes her på udgifter til rådgivning af teknisk, økonomisk, juridisk og finansiell karakter, administration, finansielle omkostninger, udfærdigelse af skøde samt stempelafgifter.

Andelsboligforeningens udgifter til en byggesagkyndig rådgiver, som udarbejder tilstandsrapport, er Selvstyret eller kommunalbestyrelsen uvedkommende.

I sidste ende betaler andelsboligforeningen selv for udgifterne, idet der til købsprisen tillægges 2 % til dækning af ovennævnte udgifter. En del af udgifterne finansieres dog gennem kommunalbestyrelsens lån til andelsboligforeningens overtagelse af den kommunale udlejningsejendom.

Til § 42

Til stk. 1

Lejere, som ikke ønsker at være medlem af en andelsboligforening, har to muligheder, enten kan de blive i deres boliger som lejere eller anmode om at blive tilbudt en anden bolig i samme by, såfremt landstingsforordning om leje af boliger giver mulighed herfor. Sidstnævnte indebærer blandt andet, at betingelserne i anvisningsreglerne er opfyldte. Nogle lejere ønsker hverken at overtage deres bolig som andelsbolig eller flytte til en anden tilsvarende bolig.

Som lejer skal man ikke begrunde, hvorfor man ikke vil overtage sin lejebolig som andelsbolig eller ikke vil flytte.

Til stk. 2

Kommunalbestyrelsen skal 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.

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 kommunalbestyrelsen boligafgift vedrørende de andelsboliger, som kommunalbestyrelsen har brugsretten til.

Til stk. 3

Kommunalbestyrelsen opkræver husleje hos de tilbageværende lejere i henhold til landstingsforordning om leje af boliger.

Til stk.4

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

Kommunalbestyrelsen må som andelshaver fjerne eksklusionsårsagen, såfremt 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 § 43

Bestemmelsen giver de lejere, som forbliver lejere i en omdannet ejendom, ret til at overtage deres bolig som andelsbolig på et hvilket som helst tidspunkt. Kommunalbestyrelsen har pligt til, på lejerens opfordring, at overdrage sin andel i andelsboligforeningen til lejer.

Denne overdragelse kan andelsboligforeningen ikke modsætte sig. Bestemmelsen er indsat, da man må forvente, at en række lejere på tidspunktet for det oprindelige initiativ, måske ikke har det økonomiske overskud til at blive andelshavere. En families økonomiske forhold kan ændre sig, og det er derfor afgørende, at denne gruppe kan overtage deres bolig som andelsbolig, når det er passende for dem.

Til § 44

Til stk. 1

Tilbyder kommunalbestyrelsen en anden bolig til en lejer, der ikke ønsker at overtage sin lejebolig som andelsbolig, skal boligen svare til husstandens størrelse. Anvisningen følger det almindelige princip i landstingsforordning om leje af boliger for tildeling af boliger.

Kommunalbestyrelsen afholder rimelige flytteomkostninger. Til rimelige flytteomkostninger hører for eksempel flyttemænd og normalistsandsættelse af den lejlighed, der skal fraflyttes. Når lejligheden istandsættes efter bestemmelsen, får lejeren tilbagebetalt det fulde depositum for lejligheden.

Til stk. 2

Fraflytter en lejer sin bolig giver kommunalbestyrelsen meddelelse til andelsboligforeningen herom. Andelsboligforeningen sælger kommunalbestyrelsens andel i overensstemmelse med bestemmelserne i forslaget kapitel 9 og andelsboligforeningens vedtægter.

Til stk. 3

Kommunalbestyrelsens andel sælges af andelsboligforeningen. Andelen skal sælges bedst muligt og til en køber, der kan godkendes af andelsboligforeningen. Andelen skal sælges, så hurtigt det er muligt og under iagttagelse af bestemmelserne i forslaget kapitel 9 og andelsboligforeningens vedtægter.

Til § 45

Kommunalbestyrelsen kan i købstilbud betinge sig retten til at leje lokaler fra andelsboligforeningen. Da der for en andelshaver er knyttet en bopælspligt til de egentlige boliger, angår denne bestemmelse kun lokaler til andet end beboelse. Der kan i en overtaget ejendom være etableret vaskeri, fælles cykelkælder eller lignende.

Kommunalbestyrelsen kan i købstilbud betinge sig, at allerede etablerede brugsrettigheder i ejendommen skal bevares efter andelsboligforeningens overtagelse, for eksempel erhvervsmæssig anvendelse. Forbuddet mod erhvervsmæssig anvendelse, jf. § 55, finder dermed ikke anvendelse for allerede etablerede erhvervsmæssige rettigheder i ejendommen.

Til § 46

Bestemmelsen indebærer, at reglerne i kapitel 3, vedrørende en privat bygherres opførelse af andelsboliger der overdrages til en andelsboligforening, finder tilsvarende anvendelse såfremt en kommunalbestyrelse ønsker at opføre andelsboliger med henblik på at overdrage dem til en andelsboligforening.

Til stk. 1

En kommunalbestyrelse kan oprette andelsboligforeninger, der opfører boliger efter reglerne i kapitel 3. Kommunalbestyrelsen udøver rettigheder og forpligtelser som andelshavere på generalforsamlingen og bestyrelsen i de oprettede andelsboligforeninger og indenfor rammerne af lovgivning og vedtægter for andelsboligforeningen.

Kommunalbestyrelsen kan i andelsboligforeningens regi medvirke til at optage byggefinansiering, kvittere for lånetilsagn, indgå entrepris kontrakter og aftale endelig finansiering fra bank- eller realkreditinstitut.

Til stk. 2

Bestemmelsen beskriver de grænser, indenfor hvilke der kan ydes lån. Kommunalbestyrelsen kan yde lån til finansiering af opførelse af nye andelsboliger inden for de areal- og beløbsgrænser, der er fastsat i forslaget § 3-9.

Til § 47

Indtræder kommunalbestyrelsen som andelshaver, betales sædvanlig boligafgift til andelsboligforeningen for de andelsboliger, der er brugsret til.

Til § 48

Til stk. 1

Indtræder kommunalbestyrelsen som andelshaver, kan kommunalbestyrelsen udleje de boliger, der er brugsret til efter reglerne om privat udleje i lovgivning om leje af boliger. Dog kan huslejen maksimalt udgøre et beløb svarende til boligafgiften til andelsboligforeningen med et tillæg på 15 %. Udleje kan ske på tidsubegrænsede vilkår.

Til stk. 2

Kommunalbestyrelsen er forpligtet til at søge at overdrage sine andele til personer, der med andelsboligforeningens godkendelse, kan optages som medlemmer af andelsboligforeningen.

Til stk. 3 og 4

Kommunalbestyrelsen kan ikke frit afhænde andelen til en af kommunen valgt køber. Salg af andele skal ske gennem andelsboligforeningen og i overensstemmelse med lovgivning og foreningens vedtægter. Såfremt andelsboligforeningen ikke kan sælge andelen skal den annonceres til offentligt salg.

Til stk. 5 og 6

Kommunalbestyrelsen er ansvarlig for lejers dispositioner. Lejers dispositioner anses i forhold til andelsboligforeningen som foretaget af kommunalbestyrelsen. Såfremt kommunalbestyrel-

sen måtte blive ekskluderet som følge af lejers dispositioner ophører lejeaftalen og lejer skal fraflytte.

Til § 49

Til stk. 1

Antallet af andelshavere i en andelsboligforening skal svare til antallet af andelsboliger i andelsboligforeningens ejendom. Det er ikke som andelshaver muligt at opnå brugsret til 2 eller flere andelsboliger i andelsboligforeningen. Der skal derfor være tale om forskellige andelshavere.

Til stk. 2

En andel kun kan ejes af 1 person og dermed for eksempel ikke i sameje. Dog kan der internt træffes aftale om et andet ejerforhold. En sådan aftale er andelsboligforeningen uvedkommende og har således kun gyldighed inter partes. En sådan aftale vil følgelig ikke kunne skabe rettigheder eller forpligtigelser i forhold til andelsboligforeningen.

Bestemmelsen er medtaget, så der ikke kan opstå tvivl om, hvem andelsboligforeningen kan holde sig til i henseende til for eksempel hæftelser, meddelelser, påbud. Også ved udøvelse af stemmeret på generalforsamlingen og ved afhændelse af andelen er det vigtigt at gøre sig klart, hvem der er rettighedshaver.

Et ægtepar, som ønsker at flytte ind i en andelsbolig, må træffe aftale om, hvem der skal være andelshaver og dermed for eksempel udøve rettigheder på generalforsamlingen. Ægtefællerne kan herefter indgå en aftale om et andet ejerforhold inter partes, hvorefter andelen for eksempel, ejes med 50 % af hver. Denne aftale er andelsboligforeningen uvedkommende.

Til stk. 3

Kun fysiske og myndige personer kan være andelshavere i en andelsboligforening. Foreninger, selskaber og andre juridiske personer, er således udelukket fra at eje andele i andelsboligforeninger.

Til stk. 4

Kommunalbestyrelsen og en privat bygherre kan indtræde som andelshaver og samtidig have brugsret til mere en 1 andelsbolig.

Den private bygherre kan alene indtræde som andelshaver, når det sker som led i den private bygherres opførelse af nye boliger, der overdrages til en andelsboligforening, jf. forslaget kapitel 3.

Kommunalbestyrelsen kan alene indtræde som andelshaver, når det sker som led i kommunalbestyrelsens overdragelse af en udlejningsejendom til en andelsboligforening, jf. forslaget kapitel 4.

Til § 50

Til stk. 1

Bestyrelsen i en andelsboligforening skal føre en andelshaverfortegnelse. Andelshaverfortegnelsen skal indeholde oplysning om de til enhver tid værende andelshavere i andelsboligforeningen og med anførelse af en række oplysninger og herunder oplysning om, hvorvidt en andelshaver har meddelt transport i et nettosalgsprovenu ved eventuelt salg af andelen.

Der er lagt vægt på, at det er en let administrerbar ordning, som samtidig sikrer, at oversigten er ajour. Det giver samtidig bestyrelsen en samlet oversigt over andelshavernes eventuelle transport i nettosalgsprovenu. Andelshaverfortegnelsen er en ordensmæssig forskrift. Det er således ikke en gyldighedsbetingelse for overdragelse af andele eller meddelelse af transport, at det er tilført andelshaverfortegnelse.

Til stk. 2

Ved udlevering af andelshaverfortegnelsen, skal det sikres, at der ikke gives oplysning til uvedkommende om transport i nettosalgsprovenu. Udskrift af andelshaverfortegnelsen med oplysning om transport i nettosalgsprovenu kan alene udleveres til den pågældende andelshaver.

Til stk. 3

Det er hensigten, at der ved bekendtgørelse udarbejdes en standard andelsfortegnelse.

Til § 51

Til stk. 1

Den enkelte andelshaver har del i andelsboligforeningens samlede formue. Andel i formuen opgøres som en brøk, hvor den enkelte andelshavers boligareal, opgjort i m², sættes i forhold til andelsboligforeningens samlede boligareal.

Eksempel: Andelsboligforeningen består af 6 boliger á 90 m² og 6 boliger á 110 m². Det samlede boligareal er 1.200 m². En bolig på 90 m² har derfor brøken 90/1200 eller 7,5 %, og en bolig på 110 m² har brøken 110/1200 svarende til 9,16 %.

Er en andelsboligforenings samlede formue eksempelvis 5 millioner kroner og ønskes det oplyst, den enkelte andelshaver andel heri, opgøres først foreningens samlede boligareal i m². Dernæst opgøres den konkrete andelsboligs boligareal. Forholdet mellem boligarealerne gan-

ges med foreningens samlede formue på 5 millioner kroner. Det beløb, som fremkommer, svarer til den enkelte andelshavers del af den samlede formue.

Eksempel:

Samlet formue: 2,5 millioner kroner

Samlet boligareal: 800 m²

8 andelsboliger med et boligareal på 100 m² per bolig, brøken for hver enkelt lejlighed er 1/8. Lejlighederne har således en indbyrdes værdi på 1/8 af foreningens samlede formue, svarende til 312.500 kroner per andel.

Andelsboligernes indbyrdes værdi er som udgangspunkt den samme. Det har kostet lige meget at opføre dem per m² boligareal.

Til stk. 2

Bestemmelsen omhandler det tilfælde, at der har været behov for at fastsætte en anden indbyrdes værdi. Dette kan for eksempel være tilfældet, hvor andelsboligerne er opført som punkthuse med en sydside og en nordside. Af hensyn til at forudsætningerne for eksisterende andelshavere ikke skal briste, kan en sådan regulering kun ske senest ved ibrugtagningen af boligerne som andelsboliger, og skal besluttes på generalforsamlingen.

Andelsboligerne på sydsiden kan for eksempel have en væsentlig bedre udsigt med soladgang end lejlighederne på nordsiden. Derfor kan kvadratmeterprisen for de lejligheder, der er på sydsiden, sættes op med for eksempel 500 kroner mod, at lejlighederne på nordsiden tilsvarende sættes ned med 500 kroner. Det samme gør sig gældende i et højhus, hvor boligerne på de laveste etager har dårligere udsigt end lejlighederne på de øverste etager.

Andelenes indbyrdes værdi får således også betydning for salgsprisen, jf. nedennævnte eksempel:

Opførelsesomkostninger per m² boligareal er for eksempel 15.300 kroner. Såfremt 1 andel, grundet sin placering, får tilknyttet faktoren 1,16, medens en anden andel får tillagt faktoren 0,96, vil prisen per m² boligareal, i en salgssituation, blive beregnet til 17.748 kroner og 14.688 kroner for henholdsvis den første og anden andel. Det bemærkes, at bidrag til driften beregnes ud fra antal m² boligareal, hvorfor den indbyrdes værdi i denne henseende ikke får betydning.

Til § 52

Til stk. 1

En andelsboligforening er en forening, der ejer en eller flere ejendomme, mens de enkelte andelshavere kun har en brugsret til en konkret andelsbolig. Andelsboligforeningen kan indgå

selvstændige retshandler, og hæfter herfor med hele sin formue. Bestemmelsen fastslår, at den enkelte andelshaver alene hæfter for andelsboligforeningens forpligtelser med det kontante beløb, som den enkelte har indskudt i andelsboligforeningen ved erhvervelsen af andelen. Det vil sige et beløb, svarende til den del, som andelshaveren har egenfinansieret. Andelsboligforeningens kreditorer kan ikke retsforfølge den enkelte andelshaver for andelsboligforeningens gæld.

Til stk. 2

En andelshaver kan ikke udtræde af andelsboligforeningen, uden at der indtræder en ny andelshaver. Indtil en ny andelshaver er indtrådt, hæfter den udtrædende andelshaver eller dennes bo. Når den nye andelshaver overtager andelsboligen, indtræder denne i den udtrædende andelshavers rettigheder og pligter.

En udtrædende andelshaver skal være opmærksom på, at en særskilt påtaget personlig hæftelse for andelsboligforeningens forpligtelser ikke ophører ved udtræden af andelsboligforeningen. Den udtrædende andelshavers forpligtelser reguleres af den konkrete aftale med kreditor. I sådanne tilfælde kræver frigørelse af den udtrædende andelshaver, at kreditor meddeler accept.

Til stk. 3

Andelshavernes del i andelsboligforeningens formue kan ikke gøres til genstand for pantsætning eller retsforfølgning. Det omfatter f.eks. aftale om pant, udlæg og konkurs.

Til stk. 4

En andelshaver kan give transport til sikkerhed i et eventuelt nettosalgsprovenu, men uden, at transporthaver kan begære andelen solgt. Bestemmelsen indebærer også, at andelsboligforeningen kan modregne eventuelle tilgodehavender i salgsprovenuet, uanset transporten. Der er således alene transport i nettosalgsprovenuet.

Nettosalgsprovenu kan gøres til genstand for transport. I tilknytning hertil kan nettosalgsprovenu tillige gøres til genstand for retsforfølgning. Retsforfølgende kreditorer kan i lighed med transporthaver ikke begære andelen solgt.

Den, der modtager transport, eller foretager udlæg i et nettosalgsprovenu, må foretage de sikringsakter, der er fornødne efter almindelige regler for at opnå beskyttelse mod aftaleerhververe og mod retsforfølgende kreditorer.

Til § 53

Til stk. 1

Andelsboligforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen. En andelsboligforening følger det traditionelle foreningshierarki med en generalforsamling, hvortil alle andelshavere i andelsboligforeningen har adgang. Hver andelshaver har på generalforsamlingen en stemme.

Stemmeberettiget på generalforsamlingen, er den, som har erhvervet andelen ved aftale med andelsboligforeningen. På generalforsamlingen fremlægges udskrift af andelshaverfortegnelsen.

Til stk. 2

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved almindeligt stemmeflertal, medmindre denne inatsisartutlov, andelsboligforeningens vedtægter eller almindelige foreningsretlige regler bestemmer andet.

Til stk. 3

Generalforsamlingen fastsætter den årlige boligafgift, som skal opkræves den enkelte andelshaver. Boligafgiften fastsættes typisk på grundlag af budget for et eller flere år og skal sikre midler til den løbende drift og vedligeholdelse samt henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Til stk. 4

Der vil ved bekendtgørelse blive udarbejdet en minimumsvedtægt, som finder anvendelse uanset udformningen af de enkelte andelsboligforeningers vedtægter. Minimumsvedtægter vil kunne indeholde regler om majoritet ved væsentlige beslutninger og f.eks. låneoptagelse, eksklusion og opløsning. Der kan fastsættes supplerende regler om overdragelse af andele. Regler fastsættes i øvrigt inden for rammerne af nærværende forslag til inatsisartutlov.

Til § 54

Til stk. 1

Andelsboligforeningens bestyrelse vælges af generalforsamlingen. De nærmere regler om bestyrelsens sammensætning og opgaver fastsættes i andelsboligforeningens vedtægter. Valgbare til bestyrelsen er alene de enkelte andelshavere.

Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at bistå bestyrelsen med varetagelsen af andelsboligforeningens daglige drift. Vælges der ikke en administrator, påhviler varetagelsen af den daglige drift bestyrelsen.

Til stk. 2

Andelsboligforeningen skal tegne en bestyrelsesansvarsforsikring, når bestyrelsen varetager den daglige drift af ejendommen. Specielt i de mindre andelsboligforeninger ses det, at bestyrelsen varetager administrationen af andelsboligforeningen. Der er risiko for, at en bestyrelse,

sammensat af almindelige borgere uden erfaring med ejendomsdrift, træffer dispositioner, der påfører andelsboligforeningen et økonomisk tab. Forsikringen skal afdække denne risiko.

Til § 55

Til stk. 1

En andelsbolig er bestemt til beboelse, og må ikke anvendes erhvervsmæssigt. Det vil være i strid med inatsisartutlovens anvendelsesområde og forudsætningerne for kommunalbestyrelsens lån til andelsboligforeningen ligesom det strider mod formålet med en andelsboligforening, som netop er beboelse.

Undtaget er en bestående erhvervsmæssig anvendelse i en kommunal udlejningsejendom, der overdrages til en andelsboligforening, jf. § 45.

Til stk. 2

Generalforsamlingen kan give tilladelse til, at der i mindre omfang må drives liberalt erhverv fra boligen. Det vil sige, når den erhvervsmæssige anvendelse ikke er dominerende i forhold til den beboelsesmæssige anvendelse. For eksempel kan en andelshaver udøve konsulentvirksomhed eller regnskabsvirksomhed i form af opstilling af for eksempel fax, computer og skrivebord i et af andelsboligens rum. Erhverv, der medfører hyppig kundekontakt i andelsboligen, vil være omfattet af forbuddet, idet boligen derved ændres til erhvervssted, for eksempel ved dagpleje, frisør, take away, catering, fodplejevirksomhed eller lignende.

Til § 56

Andelsboligforeningen skal som minimum tegne forsikring mod brand- og bygningsskade. Årsagen til dette er, at kommunalbestyrelsens pant i ejendommen ville være uden værdi, såfremt andelsboligerne for eksempel nedbrændte, og bygningerne ikke er forsikret.

Til § 57

Til stk. 1

Bestemmelsen indebærer, at andelsboligforeningens ejendom og de enkelte boliger skal holdes forsvarligt ved lige. Det beror på et konkret skøn, hvorvidt pligten er iagttaget. Overordnet skal den løbende vedligeholdelse sikre, at ejendommen ikke forfalder og derved mister værdi for både andelsboligforeningen og långivere, som har sikkerhed i ejendommen. Opfyldelse af vedligeholdelsespligten omfatter således i princippet alt fra for eksempel løbende lakering af gulve og udskiftning af utætte rør i andelsboligen til udskiftning af tagbeklædning og udvendig maling.

Til stk. 2

Indvendig vedligeholdelse og fornyelse påhviler den enkelte andelshaver og skal ske for dennes regning. Til andelshaverens vedligeholdelsespligt hører således bl.a. maling, hvidtning, tapetsering, udskiftning af gulve, indvendige døre, lister, køkkenborde, indbyggede skabe og badeværelsesmiljø.

Andelsboligforeningen kan udarbejde en vedligeholdelsesvejledning til andelsbolighaverne, der sikrer, at vedligeholdelsesarbejdet udføres håndværksmæssigt korrekt.

Til stk. 3

Andelsboligforeningen er ansvarlig for og afholder omkostninger til al anden vedligeholdelse og fornyelse, som ikke er omfattet af den enkelte andelshavers indvendige vedligeholdelse og fornyelse.

Til stk. 4

Generalforsamlingen kan vedtage et vedligeholdelsesreglement, som andelshaverne har pligt til at respektere og følge. Vedligeholdelsesreglementet kan både angå vedligeholdelsesopgaver, som andelsboligforeningen har ansvaret for, og dem som andelshaveren har ansvaret for. Herudover kan der også vedtages et vedligeholdelsesreglement vedrørende indvendige og udvendige opgaver.

Et nærmere indhold af vedligeholdelsesreglementet fastsættes selv af andelsboligforeningen og må forventes at variere fra andelsboligforening til andelsboligforening.

Når vedligeholdelsesreglementet er vedtaget, vil der typisk blive udarbejdet en vedligeholdelsesplan, jf. stk. 4, som beskriver tidsmæssigt interval for de enkelte opgaver, både for så vidt angår vedligeholdelsen indvendig og udvendig.

Til stk. 5

Andelsboligforeningens bestyrelse skal udarbejde en plan for planlagt og periodisk vedligehold. Planen skal i grundtræk indeholde en kort beskrivelse af de planlagte og periodisk tilbagevendende vedligeholdelsesopgaver med et skøn over omkostningerne hertil. Planen bør løbende ajourføres og bør behandles på den ordinære generalforsamling sammen med regnskab og budget.

Planen skal også omfatte vedligeholdelse af gård- og udendørsarealer, fælleshus og lignende. En vedligeholdelsesplan kan også danne baggrund for beregning af de bidrag, som de enkelte andelshavere skal opkræves til gennemførelse af vedligeholdelsesopgaver.

En vedligeholdelse er planlagt og periodisk, når den er påregnelig og indtræder jævnlige med forholdsvis faste tidsintervaller og hverken sker som følge af uheld, skade eller pludselig indre eller ydre påvirkning. Der er tale om vedligeholdelse, når man sikrer eller fastholder en eksisterende genstands funktionalitet og udseende.

Hvis vedligeholdelsesopgaven skal udføres i regnskabsperioden, vil omkostningen afholdes direkte og i samme periode som vedligeholdelsen. Er der derimod tale om for eksempel en vedligeholdelsesopgave, der gennemføres hvert 5. år eller regnskabsperiode, skal man i hvert af de forudgående 4 år eller regnskabsperioder henlægge et beløb over driften til vedligeholdelse og efterfølgende afholde udgiften i den periode, hvor vedligeholdelsen rent faktisk gennemføres.

Begrebet planlagt knytter sig her alene til det tidsmæssige i arbejdet. Begrebet dækker den situation, hvor vedligeholdelse er planlagt til gennemførelse om x-antal år. Derfor henlægges der hvert år til planlagt vedligeholdelse.

Til § 58

Bestyrelsen har pligt til at give pålæg om, at vedligeholdelsesarbejde skal udføres af andelshaveren inden en nærmere fastsat rimelig frist. Længden af den meddelte frist vil afhænge af karakteren af den manglende vedligeholdelse. Bestyrelsen kan blandt andet lægge vægt på karakteren af den manglende vedligeholdelse og om der er risiko for følgeskader på foreningens ejendom. Det skal dog ikke komme en andelshaver til skade, såfremt det er praktisk umuligt at få arbejdet udført inden for den af bestyrelsen fastsatte frist. Det kunne for eksempel være på grund af mangel på håndværksbistand eller på grund af vejrforholdene.

Bestyrelsen kan efter udløbet af fristen besigtige boligen med henblik på at konstatere, om vedligeholdelsesarbejdet er udført. Bestyrelsen vil i praksis skulle tage kontakt til andelshaveren og aftale en tid for besigtigelse.

Såfremt andelshaveren modsætter sig, at der gennemføres en besigtigelse, ville det kunne give bestyrelsen en berettiget formodning om, at vedligeholdelsesarbejdet ikke er udført. Der vil herefter kunne være grundlag for at iværksætte eksklusion, jf. § 77, stk.2.

Såfremt andelshaveren ekskluderes og dermed fraflytter andelsboligen, vil vedligeholdelsesarbejder, istandsættelse med videre af andelsboligen og værdiansættelse heraf ske efter de almindelige regler, som gælder ved fraflytning af andelsboligen.

Til § 59

Til stk. 1

Bestemmelsen indebærer, at en andelshaver er berettiget til at foretage almindelige mindre indvendige forandringer i boligen, såsom montering eller afmontering af døre, køkkenindretninger, faste skabe, badeværelsesarrangementer mv. dog således at andelshaveren har ansvaret for, at de udførte forandringer er udført håndværksmæssigt korrekt.

I modsætning til den opremsede type forandringer, findes der den mere indgribende type forandringer, som dog kun må ske med bestyrelsens tilladelse. Der tænkes her for eksempel på egentlige indvendige bygningsforandringer eller opsætning af særligt teknisk udstyr, såsom et fastmonteret klimaanlæg.

Til stk. 2

Alle udvendige forandringer kræver generalforsamlingens godkendelse.

Til stk. 3

Alle forandringer, indvendige som udvendige, skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med bygningsreglementet og anden relevant bygge- og planlovgivning.

Til § 60

Til stk. 1

Kommunalbestyrelsens sikkerhed kan rykke i prioritetsrækken for andelsboligforeningens lån til planlagt og periodisk vedligehold samt lån til ønskede forbedringer eller ombygninger.

Baggrunden for at kommunalbestyrelsens sikkerhed kan rykke i prioritetsrækken, til fordel for lån til planlagt periodisk vedligehold, er, at de henlagte midler kunne vise sig ikke at være tilstrækkelige, for eksempel fordi pågældende vedligeholdelsesarbejde nu er dyrere end forudsat, da man fastsatte henlæggelsesbeløbet.

Kommunalbestyrelsens rykningspåtegning forudsætter dog, at efterstående pantehæftelser tilsvarende accepterer at rykke i prioritetsrækken. Denne del af bestemmelsen er medtaget for at sikre, at kommunalbestyrelsens sikkerhed ikke forringes.

Til stk. 2

Kommunalbestyrelsen kan ikke meddele rykningspåtegning for lån, der optages med det formål at genoprette en andelsboligforenings manglende vedligeholdelse af ejendommen, det vil sige et brud på andelsboligforeningens almindelige vedligeholdelsespligt. Har en andelsboligforening således i en årrække misligholdt pligten til eksempelvis at vedligeholde ejendommens vinduer, kan kommunalbestyrelsen ikke meddele rykningspåtegning for lån optaget til genopretning af vinduernes stand.

Til stk. 3

Kommunalbestyrelsen kan meddele rykningspåtegning for omlægningslån, som andelsboligforeningen måtte optage, når blot disse nye lån ikke indebærer en forøgelse af lånets størrelse med henblik på udbetaling af provenu. Opfyldes denne betingelse, vil kommunalbestyrelsens sikkerhed ikke blive forringet i prioritetsrækken, og omlægningen kan derfor accepteres.

Til § 61

En andelshaver skal som hovedregel bebo den andelsbolig, hvortil pågældende har brugsret.

Der stilles krav om, at andelshaveren reelt og fysisk bor i boligen. Bopælspligten er således ikke opfyldt ved, at andelshaveren blot har registreret bopæl på adressen for andelsboligen, men ikke bor i boligen.

Opfyldes bopælspligten ikke, skal andelshaveren ekskluderes fra andelsboligforeningen, jf. § 76, nr. 4. Bopælskravet er opfyldt, når andelshaveren eller en person, der tilhører andelshaverens husstand, sammenlagt har overnattet i andelsboligen i mindst 6 måneder ud af et år.

Til andelshaverens husstand henregnes ægtefælle, samlever, hjemmeboende børn samt andre personer, andelshaveren har fælles husstand med, uden at der har bestået et samlivslignende forhold.

Med hensyn til personer, som via deres arbejde tilbringer en del tid i udlandet, for eksempel piloter, vil det i forhold til bopælskravet derfor være afgørende, at de pågældende overnatter i boligen i mindst 6 måneder ud af et år.

Såfremt boligen i en periode skal anvendes af andre, vil dette alene kunne ske via reglerne om fremleje, jf. § 62.

Såfremt det af sikkerheds- og opsynsmæssige årsager er nødvendigt for en opsynsmand at overnatte i boligen 1-2 dage, vil dette kunne accepteres, når pågældende opsynsmand for eksempel kommer udenbys fra. Forholdet må blot ikke få karakter af, at den egentlige brugsret til andelsboligen er overladt til en anden.

Til § 62

Til stk. 1

Andelsboligforeningens bestyrelse kan efter ansøgning give tilladelse til, at bopælspligten fraviges. Bopælspligten kan fraviges ved fremleje i op til samlet 12 måneder inden for en periode på 5 år. Bestyrelsen skal påse, at andelshaverens fravær må anses for midlertidigt. Bestyrelsen kan meddele tilladelse til f.eks. 4 perioder a 3 måneder.

Der består ikke noget retskrav på tilladelse til at fremleje sin andelsbolig, det beror på bestyrelsens konkrete vurdering, om der skal meddeles tilladelse til fremleje.

Til stk. 2

Uanset tidsbegrænsningen i forslaget's stk. 1 kan bestyrelsen meddele tilladelse til fremleje, når fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, uddannelse, anstaltsanbringelse eller midlertidig forflyttelse. I denne situation kan der efter bestyrelsens bestemmelse tillades fremleje,

selvom det vil betyde, at andelsboligen fremlejes i en længere periode end 12 måneder indenfor en periode af 5 år.

Som eksempel kan nævnes tilfælde, hvor en andelshaver lider af en sygdom, der ikke behandles i den by, hvor andelshaveren bor, hvorfor andelshaveren er nødt til midlertidigt at flytte til behandlingsstedet. Et andet eksempel kan være, at andelshaveren, foranlediget af sin arbejdsgiver eller den teknologiske udvikling, vil tage en efteruddannelse, der ikke udbydes i den by, hvor andelsboligen er beliggende. I øvrigt kan nævnes kurophold, omskoling, pålagt jobrotation, pålagt udstationering. Fraværet kan ligeledes skyldes tilsvarende omstændigheder for så vidt angår andelshaverens ægtefælle, samlever eller børn. De lovlige fraværsgrunde, nævnt i bestemmelsen, er ikke udtømmende.

Til § 63

Til stk. 1

Bestyrelsen skal godkende lejens størrelse og de øvrige vilkår for fremlejemalet. Den opkrævede leje kan maksimalt udgøre et beløb svarende til den boligafgift, andelshaveren betaler til andelsboligforeningen. Der kan således ikke opkræves yderligere beløb til eksempelvis dækning af slid med videre.

Udlejes en lejlighed med bohave, kan andelshaveren dog beregne sig et beløb herfor på maksimalt 10 % af boligafgiften. En andelshaver, der fremlejer sin bolig med bohave, kan således i alt opkræve en leje svarende til boligafgiften plus 10 %. Hensynet bag bestemmelsen er at hindre, at en andelshaver opnår en fortjeneste ved at fremleje sin bolig.

Da den enkelte andelshaver og fremlejetager, har indgået lejeaftalen, er det fundet mest korrekt, at lade betaling af husleje være et mellemværende mellem andelshaveren og fremlejetager, således at andelsboligforeningen ikke skal bebyrdes med at opkræve husleje fra fremlejetager. Huslejen, ifølge fremlejeaftalen, skal derfor betales direkte til andelshaveren.

Forholdet mellem andelshaveren og andelsboligforeningen påvirkes således ikke af fremlejeforholdet. Andelshaveren idestår således i hele fremlejeperioden for betaling af boligafgiften til andelsboligforeningen. I relation til manglende betaling af boligafgift har andelsboligforeningen således de samme håndhævelsesmuligheder overfor andelshaveren, uanset om boligen er fremlejet eller ej. Der tænkes navnlig på eksklusionsretten og -pligten.

Til stk. 2-3

Fremlejeaftalen må ikke betinges af en aftale om, at fremlejetager indgår andre aftaler med andelsboligforeningen eller andelshaver eller 3. mand.

Det er således ikke tilladt at betinge en aftale om fremleje af, at fremlejetageren eksempelvis skal købe naboens bil, leje andelshaverens snescooter eller købe andelshaverens indbo. Er der

indgået sådanne aftaler, er den aftale, der betinger fremlejemålet ugyldigt. Selve fremlejeaftalen består, men den tilknyttede betingelse vil være ugyldig.

Aftaler, der skal indgås som led i fremlejemålet, for eksempel tilmelding til el, vand, varme, renovation og lignende er ikke omfattet af bestemmelsen. Bestemmelsen skal forstås bredt og gælder således alle typer af aftaler. Det vil herefter ikke være afgørende, om en anden aftale, der betingede fremlejeforholdet, blev udfærdiget på for eksempel et selvstændigt dokument eller mundtligt.

Det skal også understreges, at der i modsætning til forbuddet mod at betinge fremleje af andre aftaler, ikke består et forbud mod at indgå andre aftaler, blot så længe, at disse andre aftaler, ikke er betingelser for fremlejeaftalen.

Det er ønsket at man vil dæmme op for problemerne med "penge under bordet". En fremlejetager, vil, når selve fremlejeaftalen ikke anses ugyldig, være mere opsat på at melde tilfælde om forsøg på at omgå denne regel.

En aftale om at andelsboligen skal afleveres i samme stand som ved modtagelsen, kan dog indgås.

Til stk. 4

En fremlejetager, må, efter denne bestemmelse, ikke overlade brugen af det lejede til andre, hverken med eller uden bestyrelsens samtykke. I så fald bortfalder fremlejeaftalen uden varsel og fremlejer skal straks fraflytte andelsboligen.

Til § 64

Forslaget er indsat for at tydeliggøre, at andelshaver har ansvaret for sin fremlejetager i forhold til andelsboligforeningen. I praksis medfører bestemmelsen, at andelshaveren kan risikere eksklusion fra andelsboligforeningen, såfremt fremlejerens dispositioner i øvrigt opfylder betingelserne herfor, jf. kapitel 10. Er betingelserne for eksklusion opfyldt, kan eksklusion således ske uafhængigt af, om betingelserne for ophævelse af fremlejeaftalen er opfyldt. Ved eksklusion er fremlejer forpligtet til at fraflytte andelsboligen, jf. herved forslagets § 79.

Til § 65

Til stk. 1

Fremlejetager, er undergivet begrænsninger som fremlejer af en andelsbolig. Begrænsningerne er begrundet i hensynet til andelsboligforeningen og de øvrige andelshavere. Ekskluderes andelshaveren, ophører samtidig en aftale om leje eller fremleje af den til andelen hørende bolig. Dette gælder uanset om fremlejetager har misligholdt fremlejeaftalen eller ikke. Fremlejetager opnår ikke i forhold til andelsboligforeningen en bedre ret end andelshaveren.

Andelshaveren skal give meddelelse til fremlejetager herom. Det bør indarbejdes i aftale om fremleje forinden den sendes til godkendelse i bestyrelsen.

Til stk. 2

Bestemmelsen fastsætter, at oplysningspligten alene er et forhold mellem andelshaveren og dennes fremlejer. Manglende iagttagelse af oplysningspligten har ingen betydning for fremlejetagers pligt til at fraflytte andelsboligen ved eksklusion af andelshaver eller hvis fremlejetager handler i strid med forslagets § 63, stk. 3.

Til § 66

Til stk. 1

Det præciseres, at bestyrelsen er enekompetent til at indgå aftale om overdragelse af andele i en andelsboligforening. En andelshaver kan ikke indgå aftale om overdragelse af en andel. Hverken køber eller sælger kan i forhold til andelsboligforeningen støtte ret på en aftale om overdragelse af en andel.

En andelshaver, der ønsker at udtræde af andelsboligforeningen skal meddele bestyrelsen herom og anmode bestyrelsen om at overdrage andelen. Andelshaveren kan naturligvis oplyse bestyrelsen om forslag til køber, men bestyrelsen er ikke bundet heraf.

Indtil overdragelse er sket, er pågældende fortsat medlem af andelsboligforeningen med tilhørende pligter og rettigheder.

Som en af bestyrelsens vigtigste pligter, og som led i at varetage bestyrelshvervet på loyal vis, har bestyrelsen pligt til at gøre en aktiv indsats for at få overdraget en andel. Passivitet og ignorering af en andelshavers henvendelse kan medføre, at bestyrelsen kan afsættes af generalforsamlingen og eventuelt ifalde bestyrelsesansvar.

Til stk. 2

En andelshaver forbliver medlem af andelsboligforeningen, indtil andelen med tilhørende rettigheder og forpligtelser er overdraget til en ny andelshaver. Bestemmelsen sikrer, at andelsboligforeningen til stadighed har det antal medlemmer, der modsvarer antallet af boliger.

Ingen andelshaver kan ved ensidig erklæring frigøre sig fra sine forpligtelser overfor andelsboligforeningen. En andelshaver frigøres, når der er indgået aftale med ny andelshaver om overdragelse af andelen, og den nye andelshaver er indtrådt i den gamle andelshavers forpligtelser over for andelsboligforeningen.

Til § 67

Til stk. 1

Bestemmelsen regulerer maksimalprisberegning ved salg af andele i andelsboligforeninger. Det beror på markedssituationen og de interesserede købere om den maksimale pris kan opnås. Prisen på andelen vil derfor i sidste ende afhænge af udbud og efterspørgsel, dog aldrig højere end beregnet efter bestemmelsen.

Til stk. 2

Bestemmelsen angiver, hvilke poster, der skal opskrives og med hvor meget. Opskrivelsen skal ske hver den 1. januar. Prisen på en andel er uafhængig af, hvornår på året overdragelsen sker.

Der er tale om en rentes rente opskrivning, således at opskrivningen altid vil ske efter det til enhver tid opskrevne beløb. Selve opskrivningsbeløbet vil således stige hvert år. Eksempel: Beløbet, der skal opskrives = 100.000 kroner.

Satsen, hvormed der skal opskrives = 6,5 %.

Opskrivning 1. år: 100.000 kroner / 100 x 6,5 % = 6.500 kroner.

Opskrivning 2. år: 106.500 kroner / 100 x 6,5 % (opskrivnings-satsen kan dog være ændret) = 6.922,50 kroner. Og så videre.

Til stk. 3

Indtil ibrugtagningstilladelse er, udstedt kan prisen på en andel ikke overstige andelshaverens faktiske egetindskud. Der kan ikke tjenes på handel med andele i andelsboligforeningen, der endnu ikke har brugsret til deres boliger.

Til § 68

Til stk. 1

Forbedringer, der skal kunne medtages i beregning af maksimalprisen skal have karakter af reelle forbedringer. Ved afgørelsen af om en given foranstaltning kan betragtes som en forbedring, må der blandt andet lægges vægt på, om den pågældende foranstaltning kan siges at have bibragt andelsboligen en øget brugsværdi, eller om der alene er tale om almindelig vedligeholdelse eller ændringer.

Således vil nyetablering af for eksempel emhætte tilføre andelsboligen en øget brugsværdi i modsætning til udskiftning af en velfungerende eksisterende emhætte. Udskiftning af en defekt emhætte er normal vedligeholdelse.

En ombygning behøver ikke nødvendigvis at være en forbedring. Afgørende er, om pågældende ombygning har bibragt andelsboligen en øget brugsværdi. En forbedrings værdi fastsættes ligeledes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

Til stk. 2

En forudsætning for at kunne medregne forbedringen ved salg, er, at forbedringen skriftligt er godkendt af bestyrelsen. Denne skriftlige godkendelse skal ske senest 6 måneder efter, at forbedringsarbejdet er udført. Kan der i en salgssituation ikke fremvises en skriftlig godkendelse af forbedringsarbejdet, kan posten ikke medregnes i opgørelsen.

Til § 69

Til stk. 1

En efterlevende ægtefælle til en andelshaver har ret til at få overdraget andelen og fortsætte som ny andelshaver på uændrede vilkår. Der udarbejdes sædvanlig overdragelsesaftale. Prisen på andelen beregnes på sædvanlig vis.

Det er en forudsætning, at den efterlevende ægtefælle umiddelbart forud for dødsfaldet havde fælles og folkeregistreret husstand med ægtefællen. Hvis ægtefællerne ikke boede sammen i andelsboligen, har den efterlevende ægtefælle ikke noget krav på at overtage andelen.

Til stk. 2

Bestemmelsen fungerer som supplement til stk. 1, idet en person, der i mindst 2 år forud for andelshaverens død, har haft fælles og folkeregistreret husstand med andelshaveren, har ret til at fortsætte som andelshaver i samme omfang som den efterlevende ægtefælle i henhold til stk. 1.

Der stilles således ikke krav om et samlivslignende forhold, man skal blot have haft fælles husstand.

Til § 70

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at § 69 tilsvarende finder anvendelse, når andelshaveren, for eksempel på grund af alder eller sygdom, flytter på plejehjem eller lignende.

Til stk. 2

Efter denne bestemmelse kan bestyrelsen modsætte sig overdragelsen, såfremt der er vægtige grunde hertil. Dette vil særligt være tilfældet, hvis der er dokumentation for, at den nye andelshaver har overtrådt ordensreglerne i andelsboligforeningen gentagne gange, eller hvis hensynet til andelsboligforeningens sammensætning taler herfor.

Til § 71

Til stk. 1

Bestemmelsen vedrører situationen, hvor andelshaveren bliver separeret, skilt eller får omstødt ægteskabet. Da afgøres det, om nødvendigt ved bevilling eller dom, hvem af ægtefæller-

ne, der har ret til at fortsætte som andelshaver. Der udarbejdes sædvanlig overdragelsesaftale. Prisen på andelen beregnes på sædvanlig vis. Der kan alene være én noteret andelshaver, jf. § 49, stk. 2. Den ægtefælle, der fortsætter som andelshaver noteres i andelsfortegnelsen.

Til stk. 2

Efter denne bestemmelse kan bestyrelsen modsætte sig overdragelsen, såfremt der er vægtige grunde hertil. Dette vil særligt være tilfældet, hvis der er dokumentation for, at den nye andelshaver har overtrådt ordensreglerne i andelsboligforeningen gentagne gange eller hvis hensynet til andelsboligforeningens sammensætning taler herfor.

Til § 72

Til stk. 1

Bestemmelsen giver andelshaveren ret til at overdrage sin andel til samleveren, såfremt de har haft fælles folkeregistreret husstand i andelsboligen i mindst 2 år før samlivets ophør. Der udarbejdes sædvanlig overdragelsesaftale. Prisen på andelen beregnes på sædvanlig vis.

Til stk. 2

Efter denne bestemmelse kan bestyrelsen modsætte sig overdragelsen, såfremt der er vægtige grunde hertil. Dette vil særligt være tilfældet, hvis der er dokumentation for, at samleveren har overtrådt ordensreglerne i andelsboligforeningen gentagne gange eller hvis hensynet til andelsboligforeningens sammensætning taler herfor.

Til § 73

Andelsboligforeningen kan fastsætte bestemmelser i vedtægterne om, hvorledes og på hvilke vilkår overdragelse af andele skal ske i alle øvrige tilfælde. Andelsboligforeningen kan ikke fastsætte vilkår om en overdragelsespris for andelen, som overstiger prisen beregnet efter forslag til § 67.

Til § 74

Til stk. 1

Bestyrelsen og den udtrædende andelshaver indgår aftale om tidspunkt for fraflytning samt tidspunkt for besigtigelse af boligen, hvor andelshaveren sammen med en sagkyndig har ret til at deltage.

Andelsboligforeningen kan anvende nogle standardblanketter, hvor der ved afkrydsning vil kunne dannes et samlet billede af andelsboligens stand ved fraflytning. I begge parter interesse bør blanketten underskrives af såvel repræsentanten for bestyrelsen som af andelshaveren. Der er dog ikke nogen blankettvang.

Til stk. 2

Efter bestemmelsen skal bestyrelsen udarbejde en rapport om andelsboligens stand samt de arbejder, der skal udføres for den udtrædende andelshavers regning. Såfremt andelshaveren er uenig med bestyrelsen i, hvilke arbejder der skal udføres for andelshaverens regning, skal dette noteres i rapporten.

Såfremt der er tvist om omfanget af det arbejde, der skal udføres for den udtrædende andelshavers regning, bør bestyrelsen af hensyn til senere bevisbyrdeløft, fotodokumentere de omtvistede forhold, således at arbejdet kan udføres uden at afvente en løsning på tvisten. Det er dog vigtigt, at der er enighed om, at fotodokumentationen kan lægges til grund, hvorfor rapporten skal indeholde en erklæring herom. Forudsat at begge parter deltager i besigtigelsen, skal besigtigelsesrapporten i sin helhed underskrives af begge parter.

Til stk. 3

Efter denne bestemmelse kan bestyrelsens besigtigelsesrapport lægges til grund for de arbejder, der skal udføres for andelshaverens regning, såfremt andelshaveren undlader at møde op til besigtigelsen. På grund af andelshaverens manglende fremmøde vil besigtigelsesrapporten netop ikke være underskrevet af begge parter. Til trods herfor kan besigtigelsesrapporten lægges til grund.

Til stk. 4

Efter denne bestemmelse modregnes udgifterne til de arbejder, der skal udføres for andelshaverens regning, i salgsprovenuet. Eventuelle udækkede udgifter skal indbetales til andelsboligforeningen af den fraflyttende andelshaver.

Til § 75

Til stk. 1

Bestemmelsen indeholder en opregning af det materiale, som bestyrelsen har pligt til at udlevere til en ny andelshaver i forbindelse med dennes køb af andel og indtræden i andelsboligforeningen.

Til stk. 2

Efter denne bestemmelse skal køberen af en andel indbetale prisen for andelen til andelsboligforeningen, som efterfølgende afregner nettobeløbet, efter fradrag for eventuelle tilgodehaver eller omkostninger, til den udtrædende andelshaver. Såfremt andelsboligforeningen køber fælles varme, fælles vand eller fælles strøm fra en ekstern leverandør, der udarbejder et årligt regnskab, kan andelsboligforeningen tilbageholde et mindre og passende beløb til dækning af den udtrædende andelshavers eventuelle restafregning i forbindelse med aflæggelse af forbrugsregnskab.

Til stk. 3

Efter denne bestemmelse må overdragelsen ikke betinges af, at den indtrædende andelshaver indgår andre aftaler med den udtrædende andelshaver, bortset fra køb af inventar, der særligt er tilpasset eller installeret i andelsboligen. Kriteriet for, hvad der er omfattet af bestemmelsen, tager udgangspunkt i, hvorvidt det pågældende inventar er nagelfast eller ej. Der tænkes her både på inventar og installationer af teknisk og ikke-teknisk karakter, som for eksempel opsat airconditionlæg eller indbyggede skabe.

Bestemmelsen skal forstås bredt og gælder således alle typer af aftaler. Det vil herefter ikke være afgørende, om en anden aftale, der betingede overdragelsen, blev udfærdiget på for eksempel et selvstændigt dokument eller blev indgået mundtligt.

Det skal også understreges, at der i modsætning til forbuddet mod at betinge overdragelsen af andre aftaler, ikke består et forbud mod at indgå andre aftaler, blot så længe, at disse andre aftaler, ikke er betingelser for overdragelsen.

Til § 76

Bestemmelsen opremses tilfældene, hvor bestyrelsen har pligt til at ekskludere et medlem fra andelsboligforeningen.

Bestemmelsen indebærer, at bestyrelsens kontrolfunktion retter sig mod andelshaverens økonomiske mellemværende med andelsboligforeningen og mod andelshaverens overholdelse af denne inatsisartutlov.

Eksklusion af et medlem vil således have følgende retsfølger:

- Medlemskab af andelsboligforeningen bortfalder.
- Brugsret til andelsboligen bortfalder.
- Pligt til fraflytning.
- Bestyrelsen foranlediger salg af andelen.

Ved beregning af påkravsfristen indgår ikke lørdage og søn- og helligdage. Påkravsfristen udløber ved udgangen af den 7., 14. og 30. hverdag efter at skriftligt påkrav er kommet frem.

Til § 77

Til stk. 1

Medens forslaget til § 76 vedrører bestyrelsens pligt til at ekskludere et medlem under visse omstændigheder, så angiver denne bestemmelse, hvornår generalforsamlingen har pligt til at ekskludere et medlem fra andelsboligforeningen.

Dette vil være tilfældet, når en andelshaver forsømmer sin pligt til at overholde andelsboligforeningens ordensregler, efter at mindst 2 forgæves påkravsskrivelser herom fra bestyrelsen er kommet frem indenfor 12 på hinanden følgende måneder. Eksklusionspligten indtræder også, såfremt de forhold, der danner grundlag for eksklusionen, beror på den fremlejer, som har fremlejet den bolig, som andelshaveren, har brugsret til eller et værelse i boligen.

Eksklusion af et medlem vil have følgende retsfølger:

- Medlemskab af andelsboligforeningen bortfalder.
- Brugsret til andelsboligen bortfalder.
- Pligt til fraflytning.
- Bestyrelsen foranlediger salg af andelen.

Til stk. 2

Generalforsamlingen kan ekskludere en andelshaver, når denne ikke efterkommer bestyrelsens pålæg om at udføre indvendig vedligeholdelsesarbejde i andelsboligen. Generalforsamlingen kan ekskludere en andelshaver, efter 2 forgæves påkravsskrivelser herom fra bestyrelsen, er kommet frem indenfor 12 på hinanden følgende måneder.

Generalforsamlingen kan ekskludere en andelshaver, men er ikke forpligtet hertil. Da bestemmelsen ikke må anvendes i chikaneøjemed overfor medlemmer, som man ønsker at skille sig af med, vil generalforsamlingen derfor først kunne ekskludere et medlem, når den manglende vedligeholdelse indebærer risiko for skade på ejendommen eller den enkelte andelsbolig. Er der tale om mindre og ubetydelige vedligeholdelsesarbejder kan andelshaveren ikke ekskluderes.

Der vil i høj grad være tale om en konkret vurdering af, hvorvidt manglende vedligeholdelse indebærer risiko for skade på ejendommen eller den enkelte andelsbolig. Da eksklusion af en andelshaver er et væsentligt indgreb, skal generalforsamlingen være sikker i sin sag. Bestemmelsen lægger dog vægt på om der er risiko. Bestemmelsen lægger ikke vægt på en konkret og overhængende fare for skade.

Der er ingen tvivl, hvor der er tale om utætte vandrør, som skader gulv, fundament eller loft i andelsboligen nedenunder. Det kan også tale for eksklusion af en andelshaver, at bestyrelsen ikke er blevet givet adgang til at foretage en besigtigelse af andelsboligen for at konstatere, om et pålagt vedligeholdelsesarbejde er blevet udført eller ej.

Der vil dermed være en formodning for, at andelshaveren ikke har ladet vedligeholdelsesarbejdet udføre. Forholdet vil dermed kunne betegnes som alvorligt under alle omstændigheder.

I de fleste tilfælde vil der være tale om mindre alvorlige forhold, som ikke giver generalforsamlingen ret til at ekskludere andelshaveren. Der kan endda være tale om undskyldelige for-

hold, for eksempel hvis andelshaveren er, eller har været, bortrejst og dermed ikke har haft fysisk mulighed for at lave vedligeholdelsesarbejdet trods 2 skriftlige pålæg. I dette tilfælde bør generalforsamlingen afstå fra at ekskludere andelshaveren.

Til § 78

Til stk. 1

Bestemmelsen beskriver den fremgangsmåde, som skal følges i tilfælde af eksklusion af et medlem fra andelsboligforeningen. Bestemmelsen anviser, hvorledes påbuddet skal afleveres til andelshaveren for at have juridisk gyldighed. Der skal således sendes to breve. I de i § 76, nr. 3 og 4, nævnte situationer, skal påkravet herudover afleveres personligt af to bestyrelsesmedlemmer ved den andelsbolig, som andelshaveren har brugsret til. Såfremt andelshaveren ikke træffes, skal bestyrelsesmedlemmerne underskrive en erklæring om, at brevet er afleveret ved den andelsbolig, som andelshaveren har brugsret til. Kopi af erklæringen skal straks afleveres til andelsboligforeningens formand.

Til stk. 2

Bestemmelsen indeholder en opremsning af de oplysninger, som bestyrelsens eller generalforsamlingens meddelelse om eksklusion, jf. §§ 76 og 77, som minimum skal ledsages af. Bestemmelsen er medtaget af hensyn til den ekskluderede andelshaver, som skal have mulighed for at se det fuldstændige grundlag for eksklusionen og for at kunne vurdere, om eksklusionen skal anfægtes. Meddelelse om eksklusion skal være skriftlig ligesom oplysningerne, som skal ledsage meddelelsen om eksklusion, også skal være skriftlige.

Til stk. 3

Bestemmelsen angiver, hvornår brugsretten til boligen senest skal ophøre, det vil sige, hvornår andelshaveren rent fysisk skal fraflytte boligen.

Til stk. 4

Med henblik på at skabe klarhed om hvilken procedure der skal følges ved fremsendelse af meddelelse om eksklusion, angiver bestemmelsen, at det er et gyldighedskrav, at meddelelse om eksklusion, i alle tilfælde, meddeles ved fremsendelse af to enslydende breve, hvoraf de ene sendes som almindelig brevpost og det andet sendes anbefalet til andelshaverens postadresse.

Til § 79

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at lejere eller fremlejetagere i en andelsboligforening ikke kan opnå bedre ret end andelshaveren i henseende til eksklusion af andelshaveren. Dette indebærer, at en eksklusion får direkte indflydelse på lejer eller fremlejetagers lejeforhold. Bestemmelsen finder anvendelse, når kommunalbestyrelsen eller en privat bygherre er indtrådt som andels-

haver og uanset eksklusionsgrunden. Ophør af en aftale om leje eller fremleje gælder, uanset at lejer eller fremlejetager ikke har misligholdt aftalen.

I henseende til reglerne i gældende Landstingsforordning om leje af boliger, indebærer bestemmelsen, at kommunalbestyrelsen eller den private bygherre, under henvisning til eksklusionen, kan ophæve lejekontrakten med lejer, uden pligt til anvisning af anden bolig.

Til stk. 2

Den ekskluderede andelshaver har pligt til at orientere sin lejer eller fremlejetager. Således skal andelshaveren skriftligt orientere sin lejer eller fremlejetager om eksklusionen. Pligten til at fremsende orienteringen indtræder således kun, hvis eksklusionen bliver en realitet. Det vil sige i tilfælde, hvor andelshaveren vælger ikke at efterkomme påkravet. Det har i princippet ingen interesse for lejer eller fremlejetager at blive orienteret om selve påkravet, når dette ikke fører til eksklusion og dermed heller ikke til ophør af aftalen om leje eller fremleje. Den skriftlige orientering skal afsendes med et almindeligt brev og et anbefalet brev til lejers eller fremlejetagers postadresse senest 5 hverdage efter, at påkravsfristen i påkravet fra andelsboligforeningen til andelshaveren, er udløbet.

Til stk. 3.

Oplysningspligten er alene et forhold mellem andelshaveren og dennes lejer eller fremlejetager. Manglende iagttagelse af oplysningspligten har ingen betydning for lejers eller fremlejetagers pligt til at fraflyttede andelsboligen ved eksklusion af andelshaver.

Til § 80

Til stk. 1

Bestemmelsen opregner tilfælde, hvor kommunalbestyrelsens lån forfalder til betaling. Udgangspunktet er, at kommunalbestyrelsens lån forfalder til betaling ved de i bestemmelsen anførte forhold, men at kommunalbestyrelsen har mulighed for i det konkrete tilfælde at beslutte, at lånene alligevel ikke skal forfalde.

Der kan opstå situationer, hvor det i en større sammenhæng vil være mere byrdefuldt end gavnligt, at lade lånene forfalde. Det vil i alle tilfælde bero på en konkret vurdering og bør under alle omstændigheder kræve, at der er tale om en ekstraordinær situation.

Til nr. 1-3

De fleste af forfaldsgrundene er entydige, hvorfor der ikke skal knyttes særlige bemærkninger hertil.

Til nr. 4

Der er bundet mange økonomiske ressourcer i private andelsboligforeninger, som kommunalbestyrelsen, som udgangspunkt, ingen indflydelse har på, for så vidt angår driften. Dette inde-

bærer, at der potentielt er risiko for, at det offentlige vil kunne lide økonomisk tab, som følge af uansvarlig drift af andelsboligforeningerne.

Til nr. 5-7

De fleste af forfaldsgrundene, er entydige, hvorfor der ikke skal knyttes særlige bemærkninger hertil.

Til nr. 8

Bestemmelsen har to led. Det er en forfaldsgrund, hvis andelsboligforeningen undlader at gennemføre review af deres årsregnskab, samt hvis andelsboligforeningen undlader at indsende årsregnskabet til kommunalbestyrelsen.

Et review er en international revisionsstandard, der bruges om en bestemt type revisionshandling og en bestemt type revisorerklæring.

Til nr. 9

Bestemmelsen har gennem praksis vist sig at være nødvendig. Det er i flere situationer konstateret, at den økonomiske forvaltning i en række andelsboligforeninger har været utilstrækkelig, dels på grund af kassererens manglende kompetence til at bestride hvervet dels på grund af manglende kommunikation mellem kassereren og andelsboligforeningens revisor. Bestemmelsen om forfald skal anvendes, når revisionens konklusion er afgivet med forbehold for foreningens regnskabsførelse.

Til nr. 10-12

De fleste af disse forfaldsgrunde, er entydige, hvorfor der ikke skal knyttes særlige bemærkninger hertil.

Til stk. 2

I henhold til bestemmelsen skal kommunalbestyrelsen skriftligt give andelsboligforeningen en frist på 1 måned til at bringe forholdet i orden, før lån kan opsiges til betaling.

Til § 81

Til stk. 1

Bestemmelsen beskriver længden på en regnskabsperiode i en andelsboligforening samt muligheden for en forlængelse på op til 18 måneder i den første regnskabsperiode eller hvis regnskabsperioden omlægges.

Til stk. 2

Der er alene krav om review i modsætning til en egentlig revision. Det indebærer, at omfanget af revisors pligter nedsættes, men at der er fornøden sikkerhed for oplysningerne om andelsboligforeningens økonomiske stilling.

Andelsboligforeningen har valget imellem at antage en registreret revisor eller en statsautoriseret revisor. Det er således ikke tilstrækkeligt at lade en person, som blot har kendskab til regnskaber eller endnu ikke har afsluttet sin uddannelse som registreret eller statsautoriseret revisor, være revisor for andelsboligforeningen.

Personer, som har fået frataget retten til at drive revisionsvirksomhed, må ikke antages af andelsboligforeningen. Revisor skal føre revisionsprotokol.

Til stk. 3

Andelsboligforeningen har pligt til at anvende en revisor på det tidligste af følgende to tidspunkter: Tidspunktet for registrering af adkomst eller tidspunktet for faktisk ibrugtagning af andelsboligforeningens andelsboliger.

Til stk. 4

I medfør af denne bestemmelse er der skabt hjemmel for Naalakkersuisut til at fastsætte regler om andelsboligforeningers udarbejdelse og opstilling af budget, årsregnskab, noter og nøgletal. Der kan f.eks. stilles krav om særlig kontoplan eller særlige noter og nøgletal og henlæggelse til vedligeholdelse mv.

Til § 82

En andelsboligforening, der har erhvervet andelsboliger med lån fra kommunalbestyrelsen, har pligt til at indsende kopi af årsregnskabet til kommunalbestyrelsen straks efter årsregnskabet er godkendt af generalforsamlingen.

Kommunalbestyrelsen har krav på at modtage årsregnskabet uden at andelsboligforeningen kan modsætte sig dette. Med bestemmelsen skabes der en pligt for andelsboligforeningen til at indsende regnskabet, så kommunalbestyrelsen til enhver tid er informeret om andelsboligforeningernes økonomiske stilling.

Til kapitel 13

Kapitel 13 indeholder dels nogle almindelige bestemmelser om opløsning af andelsboligforeninger dels nogle særregler vedrørende andelsboligforeninger, som opløses og sælges som ejerlejligheder med anvendelse af den særlige låneordning, der knytter sig hertil.

Til § 83

Til stk. 1

Generalforsamlingen i en andelsboligforening kan beslutte, at andelsboligforeningen skal opløses, og andelsboligforeningens boliger sælges som ejerlejligheder.

En beslutning om opløsning kan generalforsamlingen altid træffe, og de nærmere regler herfor vil typisk fremgå af andelsboligforeningens vedtægter.

Ejerskabet til de enkelte boliger overgår ved opløsning af andelsboligforeningen til de enkelte andelshavere. Andelshaverne bliver ejere og medlemmer af en ejerforening. Der sker således en overdragelse fra en ikke-fysisk person (andelsboligforeningen) til et antal fysiske personer.

Til stk. 2

Bestemmelsen understreger, at beslutning i en andelsboligforening om salg af sine boliger som ejerlejligheder, kræver tilslutning fra samtlige andelshavere. Det er ikke tilstrækkeligt, at samtlige andelshavere, som er fremmødt på generalforsamlingen, stemmer for forslaget. Er der for eksempel 10 andelshavere, skal samtlige 10 stemme for.

Bestemmelsen er medtaget til beskyttelse af de andelshavere, som oprindeligt valgte andelsboligløsningen, og hvis forudsætninger ikke må bryde. Disse skal ikke kunne forpligtes til at skifte ejerform og eventuelt være nødsaget til at binde yderligere midler i sin bolig.

Til stk. 3

Bestemmelsen fastslår, at opløsningen skal forestås af 2 personer, hvoraf den ene skal være advokat, medens den anden vælges af generalforsamlingen.

Til stk. 4

Det afsluttende opløsningsregnskab skal revideres af andelsboligforeningens revisor og indsendes til kommunalbestyrelsen, såfremt den har ydet lån til andelsboligforeningen.

Til stk. 5

Nettoformuen i andelsboligforeningen i forbindelse med opløsningen, fordeles forholdsmæssigt mellem dem, som er andelshavere på tidspunktet for beslutningen om opløsning af andelsboligforeningen. Fordelingen af midlerne sker ud fra de enkelte andeles indbyrdes værdi jf. § 51, stk. 2.

Til § 84

Til stk. 1

Bestemmelsen beskriver den offentlige medfinansiering, som køberne af de nye ejerlejligheder har krav på. Bestemmelsen omfatter kommunalbestyrelsens lån ydet i medfør af nærværende forslag til inatsisartutlov.

Ombyttningslånet ydes med samme beløbsstørrelse og på de samme vilkår som kommunalbestyrelsens lån til opførelse af nye boliger i medfør af inatsisartutlov om boligfinansiering, jf. dog stk. 2.

Bestemmelserne om lån til opførelse af nye boliger i inatsisartutlov om boligfinansiering finder tilsvarende anvendelse på ombytningslånet. Det drejer sig om bestemmelserne om egenfinansiering, pant, afvikling og forretning, ejerskifte og ejerskifteafdrag, forfald, gebyrer, udbetaling af lån samt indfrielse af lån.

Til stk. 2

Løbetiden for ombytningslånet reguleres i stk. 2. Løbetiden kan maksimalt udgøre 20 år. Den rente- og afdragsfrie periode kan maksimalt udgøre 10 år.

Uanset hvornår andelsboligforeningen træffer beslutning om opløsning og salg af boligerne som ejerlejligheder, skal afvikling af ombytningslånet påbegyndes senest på samme dato som det oprindelige lån til andelsboligforeningen.

Løbetiden på lån ydet til andelsboligforeningen i medfør af nærværende forslag til inatsisartutlov har en samlet løbetid på 45 år heraf 30 år rente og afdragsfrit. Efter 30 år skal lånet afvikles over 15 år. Hvis andelsboligforeningen opløses efter 25 år kan ombytningslån ydes rente- og afdragsfrit i 5 år. Herefter skal afvikling af lånet påbegyndes. Lånet skal afvikles over en periode på 10 år.

Til § 85

Til stk. 1

Bestemmelsen beskriver den offentlige medfinansiering, som køberne af de nye ejerlejligheder har krav på. Bestemmelsen omfatter offentlige lån ydet i medfør af tidligere lovgivning om andelsboligforeninger. Disse lån er ydet rente- og afdragsfrit og uden krav om senere afvikling.

Bestemmelsen beskriver den offentlige medfinansiering, som køberne af de nye ejerlejligheder har krav på. Bestemmelsen omfatter kommunalbestyrelsens lån ydet i medfør af nærværende forslag til inatsisartutlov.

Ombytningslånet ydes med samme beløbsstørrelse og på de samme vilkår som kommunalbestyrelsens lån til opførelse af nye boliger i medfør af inatsisartutlov om boligfinansiering, jf. dog stk. 2.

Bestemmelserne om lån til opførelse af nye boliger i inatsisartutlov om boligfinansiering finder tilsvarende anvendelse på ombytningslånet. Det drejer sig om bestemmelserne om egenfinansiering, pant, afvikling og forretning, ejerskifte og ejerskifteafdrag, forfald, gebyrer, udbetaling af lån samt indfrielse af lån.

Til stk. 2

Løbetiden for ombytningslånet reguleres i stk. 2. Lånet ydes rente- og afdragsfrit i 10 år, herefter afvikles lånet som et annuitetslån over 10 år.

Til § 86

Bestemmelsen fastslår, at køberen af en ejerlejlighed skal betale de udgifter, der er forbundet med overtagelsen af andelsbolig som ejerlejlighed, herunder udgifter til rådgivning af teknisk, økonomisk finansiel og juridisk karakter, administration, finansielle omkostninger og udfærdigelse af skøde. Stempelafgifter deles ligeligt mellem køber og sælger.

Bestemmelsen følger det almindelige udgangspunkt, hvorefter køber selv afholder flerheden af udgifter i forbindelse med en ejendomshandel, da de primært er i købers umiddelbare interesse.

Til § 87

Til stk. 1-2

Bestemmelsen tager stilling til den situation, hvor andelsboligforeningen vælger at opløse andelsboligforeningen uden samtidig at beslutte, at boligerne skal sælges som individuelle ejerlejligheder. Bestemmelsen finder kun anvendelse på de andelsboligforeninger, hvis boliger, før overdragelsen, var offentlige udlejningsboliger. Udenfor falder således andelsboliger, som er nyopført af en andelsboligforening eller en privat bygherre.

I praksis forventes bestemmelsen ikke at blive brugt i særlig mange tilfælde. Bestemmelsen fastslår, at de hidtidige andelsboliger, overgår til de hidtidige ejere, det vil sige enten Grønlands selvstyre eller kommunalbestyrelsen, som almindelige udlejningsboliger. De hidtidige andelshavere har ret til at blive boende som lejere.

I forbindelse med indgåelse af lejekontrakter, kan udlejer aktuelt forlange, at der indbetales 4 måneders husleje svarende til en måneds forudbetalt husleje samt depositum svarende til tre måneders husleje.

Til stk. 3.

Bestemmelsen er en bemyndigelsesbestemmelse til Naalakkersuisut til at fastsætte regler om overgangen af andelsboligforeningens boliger til almindelige udlejningsboliger i forbindelse med andelsboligforeningens opløsning. Bestemmelsen giver blandt andet mulighed for at fastsætte regler om, hvorledes man skal forholde sig til lån ydet til andelsboligforeningen og til det økonomiske mellemværende mellem andelsboligforeningen og den nye ejer i øvrigt. Naalakkersuisut kan endvidere fastsætte regler om tilbagebetaling af lån ydet til andelsboligforeningen og om det økonomiske mellemværende i øvrigt.

Til § 88

Det foreslås, at inatsisartutloven træder i kraft den 1. januar 2018. Samtidig ophæves, den gældende Landstingsforordning om andelsboliger.

Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 9 af 12. maj 2003 om teknisk- økonomisk vurdering af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger forbliver i kraft, indtil den ændres eller ophæves ved bestemmelser, udfærdiget i medfør af nærværende forslag til inatsisartutlov.

Til § 89

Der består en lang række lån ydet af og med Grønlands Selvstyre som debitor. Hvor nærværende forslag til inatsisartutlov foreskriver, at kommunalbestyrelsen træffer afgørelse, meddelelser påtegning, mv., finder inatsisartutlovens bestemmelser tilsvarende anvendelse blot med Grønlands Selvstyre som den der træffer afgørelse mv.

Fsva. angår ombytningslån efter § 85, yder kommunalbestyrelsen ombytningslånet også for lån til andelsboligforeningen, der er ydet af Grønlands Selvstyre. Kommunerne godtgøres herfor over Grønlands Selvstyres bloktilskud til kommunerne.

Til § 90

Lånetilsagn og lån efter gældende regler før 1. januar 2018 videreføres på uændrede vilkår herunder vilkår om rente og afdragsfrihed.

Lånetilsagn meddelt før den 1. januar 2018 og hvor lånet ikke er udbetalt 1. januar 2018 skal ikke genansøges. Grønlands selvstyre hensætter midler til Anlægs- og Renoveringsfonden, så snart der ydes lånetilsagn. Midlerne til udbetaling af lån på grundlag af tilsagn meddelt inden den 1. januar 2018 henstår således i Anlægs- og Renoveringsfonden og udbetales af Grønlands selvstyre.

Til § 91

Ved tilsagn om lån, og hvor lånet endnu ikke er udbetalt, kan der ansøges kommunalbestyrelsen om nyt tilsagn efter nærværende inatsisartutlov og til erstatning for det nuværende lånetilsagn.