

Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

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

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

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

2. Hovedpunkter i forslaget

2.1 Omdannelse og salg af det offentliges udlejningsboliger som ejerlejligheder.

Efter de gældende regler kan en lejer ansøge Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen om overtagelse af en lejebolig som ejerbolig. Disse regler finder uændret anvendelse.

Det foreslås, som en ny regulering, at Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen, på eget initiativ, kan beslutte at omdanne det offentliges udlejningsboliger til ejerlejligheder. De omdannede ejerlejligheder udbydes herefter til salg til de eksisterende lejere. Når en ejerlejlighed er eller bliver ledig, udbydes ejerlejligheden i offentligt salg.

Som led i omdannelsen udarbejder Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen vedtægter for ejerforeningen, sørger for ejerforeningens stiftelse og registrering i CVR samt ansøgning om arealtildeling til ejendommen. Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen sørger for indgåelse af fornødne administrationsaftaler mv. og med henblik på drift og administration af ejerforeningen.

Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen sørger for etablering af aftaler mv. til sikring af ejendommens og de enkelte ejerlejligheders uforstyrrede forsyning med el, vand, varme og varmt vand.

Salg skal som udgangspunkt ske til en købesum, der svarer til markedsværdien, dog minimum 7.000 kr./m² brutto boligareal.

Ved fastsættelse af en mindstepris er der lagt vægt på, at omdannede ejerlejligheder uden for de større byer kan have en markedsværdi som ligger betydeligt under ejerlejlighedernes reelle anskaffelsespris. Der er endvidere lagt vægt på at salg af omdannede ejerlejligheder til markedsværdien ikke modsvarer de almindelige boligomkostninger på den enkelte lokalitet. Der skal ikke skabes en ekstraordinær efterspørgsel som følge af en væsentligt reduceret boligomkostning i en omdannet ejerlejlighed.

Det foreslås at den nuværende reduktion i salgsprisen baseret på lejers anciennitet ændres til en generel procentvis reduktion. Ved salg til eksisterende lejere foreslås, at købesummen reduceres med 20 %. På bosteder, hvor der ikke kan opnås realkreditlån foreslås, at købesummen reduceres med 30 %. Køber udsteder et konjunkturpantebrev svarende til nedslaget i købesummen. Konjunkturpantebrevet henstår rente- og afdragsfrit i 5 år henholdsvis 10 år og nedskrives herefter over 15 år.

Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen yder lån på 40 % af købesummen. Lånet henstår rente og afdragsfrit i 20 år og afvikles herefter som annuitetslån over 15 år. Resten finansieres ved opsparing eller lån i realkreditinstitut eller bank.

På bosteder, hvor der ikke kan opnås realkreditlån, forhøjes det offentlige lån til 50 % af købesum. Lånet henstår rente og afdragsfrit i 10 år og afvikles herefter som annuitetslån over 20 år. Resten finansieres ved opsparing eller lån i bank.

Ved offentligt udbud af en ledig ejerlejlighed sælges ejerlejligheden til markedsværdien og uden konjunkturpantebrev eller offentlig finansiering.

For at skabe bedre muligheder for yngre boligkøbere og herunder førstegangskøbere foreslås, at personer op til 30 år ved køb i offentligt udbud af omdannede ejerlejligheder kan opnå offentlig finansiering på samme vilkår som en lejer, der køber sin egen ejerlejlighed. Offentlig finansiering er betinget af, at købesummen ikke overstiger den vurderede markedsværdi.

2.2 Anvendelse til beboelse

Efter gældende regler er der ikke regulering af adgangen til erhvervsmæssig anvendelse af en bolig.

Det foreslås, at en ejerlejlighed eller en ejerbolig med lån ydet i medfør af nærværende lovgivning, som hovedregel alene kan anvendes til beboelse og fast bopæl for ejer og dennes husstand eller en eventuel lejer og denne husstand. Det foreslås, at ejer og dennes husstand

eller en eventuel lejer og denne husstand kan udøve mindre liberale erhverv. I bemærkningerne til § 16 a. stk. 1, nr. 5 i ændringsforslaget er det nærmere beskrevet, hvad der anses som mindre liberalt erhverv og hvad der ikke anses som mindre liberalt erhverv.

Anvendes en bolig med offentlige lån til erhvervsmæssig anvendelse udover mindre liberale erhverv forfalder lånet til indfrielse.

2.3 Ejerskifteafdrag

Efter de gældende regler i Landstingsforordning om overtagelse af hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig betales ikke ejerskifteafdrag.

Det foreslås, at der fremover skal betales ejerskifteafdrag på 15 % af hovedstolen på det offentlige lån. Forslaget er identisk med tilsvarende regulering i Inatsisartutlov om boligfinansiering.

2.4 Offentlige pantebrev – ikke omsætningspantebreve

Efter de gældende regler i Landstingsforordning om overtagelse af hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig, er der ikke foretaget regulering af det offentliges adgang til at sælge eller belåne pantebreve udstedt til det offentlige. I princippet er pantebrevene omsætningspantebreve, omend der i praksis ikke sker salg eller belåning heraf.

Det foreslås, at pantebreve og gældsbreve udstedt til det offentlige som led i det offentliges lån ydet i medfør af den nugældende Landstingsforordning om overtagelse af hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig eller tidligere lovgivning herom, ikke kan gøres til genstand for omsætning, pantsætning eller kreditorforfølgning.

2.5 Omlægning af lån og omprioritering

Efter de gældende regler i Landstingsforordning om overtagelse af hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig er der ikke foretaget regulering af det offentliges mulighed for at meddele respektpåtegning om foranstående lån optaget til omlægning af bestående lån eller omprioritering af en ejendom og herunder belåning af friværdis. I de typiske pantebrevsvilkår respekterer det offentlige optagelse af omprioriteringslån i realkreditinstitut, dog ikke indeksregulerede lån, eller i pengeinstitut til dækning af udgifter til dokumenterede varige og værdiforøgende ombygninger og/eller tilbygninger.

Efter de gældende regler respekterer det offentlige lån alene nye foranstående lån optaget som led i ejerskifte af en bolig. Det offentlige lån respekterer foranstående lån, der maksimalt udgør et beløb svarende til 90 % af købsprisen fratrukket summen af de lån, der overtages af køber.

Det foreslås, at det offentlige generelt skal have mulighed for at meddele respektpåtegning om foranstående lån optaget som led i omlægning af foranstående lån eller omprioritering af en ejendom og herunder belåning af friværddi. Belåningsgrænsen fastsættes til 90 % af boligens handelsværdi for boliger med en alder op til 20 år. Herefter nedsættes belåningsgrænsen til 80 %.

2.6 Førtidig indfrielse

Efter de gældende regler i Landstingsforordning om overtagelse af hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig kan offentlige lån indfries før tid. Ved førtidig indfrielse tilbagediskonteres det offentlige lån med en rente på 3 % med tillæg af Nationalbankens diskonto.

Det foreslås, at renten ved tilbagediskontering ændres til en rente svarende til den af Grønlands Statistik senest opgjorte ændring i forbrugerprisindekset for de seneste 12 måneder med et tillæg på 1 procentpoint.

Offentlige lån til lejere til overtagelse af omdannede ejerlejligheder og ejerbolig ydes med en samlet løbetid på 35 år. Det indebærer, at det offentlige kan have betydelige midler bundet i boliger. Den lange løbetid og herunder op til 5-10 års rente og afdragsfrihed indebærer, at værdien af de offentlige lån løbende formindskes i takt med inflationen.

Forslaget indebærer, at låntager har mulighed for at foretage førtidig indfrielse af lånet til nutidsværdi. Det betyder, at der ved beregning af lånets værdi på indfrielsestidspunktet tages højde for forventet inflation i lånets resterende rente- og afdragsfrie periode.

Det foreslås, at beregning af nutidsværdien baseres på Grønlands Statistiks forbrugerprisindeks. Forbrugerprisindekset afspejler løbende ændringerne i forbrugerpriserne og anses som et godt udtryk for inflationen. Det foreslås, at diskonteringsrenten fastsættes som Grønlands Statistiks senest opgjorte ændring i forbrugerprisindekset for en periode på 12 måneder med et tillæg på 1 procentpoint.

Anmodning om førtidig indfrielse og tilbagediskontering til nutidsværdi kan tidligst fremsættes 5 år efter lånets udbetaling. Tilbagediskontering kan alene omfatte den resterende del af lånets rente- og afdragsfrie periode.

Det foreslås, at ændringen af 14 b og således at diskonteringsrenten fastsættes på grundlag af ændring i forbrugerprisindekset finder anvendelse på alle eksisterende offentlige lån ydet til lejere til køb af deres omdannede ejerlejlighed eller ejerbolig i medfør af Landstingsforordning om Inatsisartutlov om overtagelse af hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig eller tidligere lovgivning herom.

Efter fast praksis anses offentlige lån ydet på rentefrie vilkår ikke skattepligtige uanset den værdi rentefriheden har. Det er tilsvarende forudsat, at nedskrivning af hovedstolen ved tilbageiskontering til nutidsværdi ikke er skattepligtig.

2.7 Ajourføring af terminologi

Det foreslås, at terminologien gennem hele landstingsforordningen ajourføres, således at Hjemmestyret erstattes med Selvstyret, Landsstyret med Naalakkersuisut etc.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Ved omdannelse af Grønlands Selvstyres og kommunernes udlejningsboliger til ejerlejligheder og efterfølgende salg heraf vil indtægterne fra kapitalafkast til udlejningsboliger blive reduceret. Det er ikke muligt at estimere ændring i indtægterne fra kapitalafkastet. Dette skyldes at det ikke på forhånd kan forudse hvor mange lejere der vil benytte sig af muligheden for at overtage lejeboligen som ejerbolig.

Samtidig vil Grønlands Selvstyres og kommunerne blive frigjort fra de øvrige rettigheder og forpligtelser, som er forbundet med de omdannede og solgte ejerlejligheder. Ejerlejlighederne forventes omdannet og solgt som de er og forefindes. Der forventes ikke foretaget renovering eller istandsættelse af den samlede ejendom eller de enkelte ejerlejligheder.

For lejere og unge op til 30 år med ret til offentlig finansiering i form af et konjunkturpantebrev vil en forholdsmæssig andel af salgsprisen blive afholdt af det offentlige i takt med nedskrivning af konjunkturpantebrevet. Det er ikke muligt at estimere omfanget af konjunkturpantebreve og omkostningerne til nedskrivning heraf. Se ovenfor vedrørende begrundelsen herfor.

Der vil være en række engangsomkostninger forbundet med omdannelse og salg af ejerlejligheder. Grønlands Selvstyre og kommunerne afholder omkostninger til stiftelse af ejerforening, udarbejdelse af vedtægter og opdeling af ejendommen i ejerlejligheder. Det er vurderingen, at omkostninger vil andrage i niveauet 50-100.000 kr. pr. ejendom, der omdannes. Hertil kommer administration i forbindelse med salg af de enkelte ejerlejligheder.

Til dækning af Grønlands Selvstyre og kommunernes omkostninger i forbindelse med omdannelse og salg, herunder udgifter til vurdering, rådgivning, advokat og stempelafgifter, tillægges salgsprisen et beløb på 50.000 kroner.

Ændring af diskonteringsrenten fra nationalbankens diskonto med tillæg af 3 procentpoint til Forbrugerprisindekset med tillæg af 1 procentpoint forventes at reducere den besparelse, der kan opnås ved førtidig indfrielse af offentlige lån. Førtidig indfrielse forventes med ændringsforslaget at være knapt så favorabelt som efter de gældende regler. Men ændringsforslaget sikrer, at tilbagediskonteringsrenten løbende afstemmes med udviklingen i inflationen.

Det kan ikke vurderes om ændringsforslaget vil få betydning for det samlede omfang af offentlige lån, der bliver indfriet førtidigt. Der må formentlig påregnes et mindre fald i antallet af lån, der indfries, men indfrielse vil formentlig ske med en højere andel af lånets oprindelige hovedstol.

Det er vurderingen, at forslaget ikke i øvrigt har væsentlige økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

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

5. Konsekvenser for miljø, natur og folkesundhed

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

6. Konsekvenser for borgerne

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

Forslaget vil give Naalakkersuisut og kommunalbestyrelserne mulighed for i større omfang at tilbyde lejere og øvrige borger mulighed for at erhverve deres egen ejerlejlighed. Samtidig reduceres den offentlige boligmasse til udlejning.

Forslaget om, at Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen kan meddele respekt- og rykningspåtegning vil give borgerne mulighed for løbende at tilpasse og optimere den samlede belåning af omdannede udlejningsboliger med offentlige lån.

7. Andre væsentlige konsekvenser

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

8. Høring af myndigheder og organisationer

Forslaget har i perioden 17.09.2024 til 14.09.2024 været i offentlig høring på Naalakkersuisuts høringsportal og er desuden blevet sendt direkte til udvalgte høringsparter.

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

Bemærkninger til forslagets enkelte bestemmelser*Til § 1*

Til nr. 1

Terminologien i titlen ændres, således at hjemmestyret erstattes med selvstyret.

Til nr. 2

Til § 1

Terminologien i paragraffen ajourføres, således at Hjemmestyret erstattes med Selvstyret og Landsstyret med Naalakkersuisut.

Til nr. 3

Til § 2

Terminologien i paragraffen ajourføres, således at Hjemmestyret erstattes af Selvstyret.

Til nr. 4

Til § 3

Terminologien i paragraffen ajourføres, således at Hjemmestyret erstattes med Selvstyret og Landsstyret med Naalakkersuisut.

Til nr. 5. (§§ 3 a – 3 d)

Til § 3 a og b

Til stk. 1

Det foreslås, at Naalakkersuisut og kommunalbestyrelserne kan træffe beslutning om omdannelse af boligerne i en bestående udlejningsejendom til ejerlejligheder. Bemyndigelsen omfatter udlejningsejendomme, der indeholder mere end 1 lejemål.

Beslutningen om omdannelse kræver ikke ansøgning fra eller godkendelse af de eksisterende lejere i ejendommen. De eksisterende lejere kan ikke modsætte en beslutning om omdannelse af boligerne i en bestående udlejningsejendom til ejerlejligheder.

Til stk. 2

Det præciseres, at Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen i forhold til ejerforeningen indtræder som medlem af ejerforeningen gældende for hver enkelt ejerlejlighed. Det indebærer at Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen i forhold til ejerforeningen indtræder i rettigheder og forpligtelser.

Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen udøver ejers rettigheder indenfor rammerne af vedtægterne for ejerforeningen og betaler sædvanligt bidrag til ejerforeningen. I det omfang forsyning af de enkelte lejligheder med vand, varme og varmt vand sker gennem ejerforeningen er Naalakkersuisut og Kommunalbestyrelsen i forhold til ejerforeningen ansvarlig for betaling herfor.

Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsens forpligtelser overfor ejerforeningen i forhold til indvendig vedligeholdelse af en ejerlejlighed reguleres af vedtægterne for ejerforeningen.

Til § 3 c

Formålet med ændringsforslaget er at skabe grundlag for omdannelse af det offentliges udlejningsboliger til ejerlejligheder og dermed reduceres det offentliges boligmasse.

Det præciseres, at en beslutning i medfør af § 3 a om omdannelse af det offentliges udlejningsboliger til ejerlejligheder sker med henblik på salg af ejerlejlighederne. Ejerlejlighederne skal straks tilbydes de eksisterende lejere i de enkelte omdannede ejerlejligheder.

Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen har en forpligtelse til give alle lejere tilbud om, at købe deres ejerlejlighed og med oplysning om blandt andet købesummen og det offentliges finansieringstilbud.

Henvisningen til § 6 og §§ 11-12 indebærer blandt andet at lejer har 3 måneders frist til at acceptere et tilbud om køb af en omdannet ejerlejlighed og med mulighed for senere at anmode om nyt tilbud på køb af den omdannede ejerlejlighed. Henvisning indebærer endvidere, at salgsprisen fastsættes efter de samme regler som gælder, når lejerne selv ansøger om overtagelse af et lejemål som ejerlejlighed.

Om ledige ejerlejligheder se forslagets § 3 d.

Til § 3 d

Til stk. 1-2

Ved omdannelse af boligerne i en bestående udlejningsejendom til ejerlejligheder kan bestående lejere forblive boende i ejerlejligheden på de vilkår, der gælder for lejemålet.

Omdannelsen indebærer ikke ændring i lejers huslejebetaling eller øvrige rettigheder og forpligtelser som følger af lejeaftalen med Grønlands Selvstyre eller kommunalbestyrelsen. Lejeres forpligtelser i forhold til for eksempel huslejberegningen og indvendig vedligeholdelse reguleres uændret af lejekontrakten og gældende lovgivning om leje af boliger.

Til stk. 3

Det præciseres, at en lejer er forpligtet til at efterleve ordensregler fastsat af ejerforeningen. Ordensregler fastsat af ejerforeningen sidestilles med ordensregler omfattet af § 50 i den nu gældende landstingsforordning om leje af boliger.

Til § 3 e

Til stk. 1

Det præciseres, at en beslutning i medfør af § 3 a om omdannelse af det offentlige udlejningsboliger til ejerlejligheder sker med henblik på salg af ejerlejlighederne. Ledige ejerlejlighederne skal straks udbydes til offentligt salg. Offentligt salg kan f.eks. ske gennem ejendomsmægler, gennem advokater eller ved annoncering i et landsdækkende medie såvel som annoncering lokalt. Annoncering kan suppleres ved annoncering på relevante hjemmesider og gennem for eksempel Facebook.

Salg af ledige boliger skal ske til markedsværdien dog minimum 7.000 kr./m² brutto boligareal. Bruttoarealet er ejendommens samlede areal inklusive fællesarealer, teknikrum mv. fordelt på de enkelte lejligheder efter disses størrelse.

Til stk. 2 og 3

Det foreslås at der efter en konkret vurdering og med godkendelse fra Inatsisartuts Finans- og Skatteudvalget kan ske udbud af omdannede udlejningsboliger til under markedsværdien og under mindsteprisen. Bestemmelsen kan for eksempel finde anvendelse hvis der ikke fremkommer bud på en ledig ejerlejlighed udbudt til markedsværdien eller mindsteprisen.

Ved vurderingen skal der lægges vægt på, at udbud og salg til reduceret pris modsvarer de almindelige boligomkostninger på den enkelte lokalitet. Der skal ikke skabes en ekstraordinær efterspørgsel som følge af væsentligt reduceret boligomkostning i en omdannet ejerlejlighed.

Til stk. 4

Omdannelse af en udlejningsejendom til ejerlejligheder kan over kort tid tilføre det private boligmarked på den enkelte lokalitet et større antal ejerlejligheder. Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen skal i forbindelse med offentligt udbud af ledige ejerlejligheder vurdere om markedet er i stand til, på kort og lang sigt, at optage de nye ejerlejligheder helt eller delvist.

Der kan lægges vægt på om udbud og salg af omdannede og ledige ejerlejligheder indebærer en risiko for at påvirke prisdannelsen i væsentligt omfang. Det er hensigtsmæssigt at anlægge en forsigtighedsvurdering. Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen kan f.eks. vælge at udbyde og sælge ledige ejerlejligheder enkeltvis eller i mindre portioner og afvente resultatet heraf.

Til nr. 6

Til § 4

Terminologien i paragraffen ajourføres, således at Hjemmestyret erstattes med Selvstyret og Landsstyret med Naalakkersuisut.

Til nr. 7

Til § 5

Terminologien i paragraffen ajourføres, således at Landsstyret erstattes med Naalakkersuisut.

Til nr. 8

Til § 6

Terminologien i paragraffen ajourføres, således at Landsstyret erstattes med Naalakkersuisut.

Til nr. 9

Til § 7

Terminologien i paragraffen ajourføres, således at Landsstyret erstattes med Naalakkersuisut.

Videre foreslås det at lejers retsstilling efter omdannelsen præciseres i stk. 2 således at bestemmelsen omfatter de samlede lejeforhold og ikke alene lejefastsættelsen.

Til nr. 10

Til § 9

Terminologien i paragraffen ajourføres, således at Hjemmestyret erstattes med Selvstyret og Landsstyret med Naalakkersuisut.

Til nr. 11

Til § 10

Terminologien i paragraffen ajourføres, således at Landsstyret erstattes med Naalakkersuisut.

Til nr. 12

Til § 11

§ 11 stk. 1 og stk. 3 er en videreførelse af de eksisterende § 11, stk. 1 og stk. 3.

Stk. 2 er ny og erstatter de hidtidige regler om reduktion af salgsprisen ved lejers køb af sin lejebolig som ejerlejlighed.

Til stk. 1

Ved salg af en offentlige udlejningsbolig omdannet til en ejerlejlighed skal salgsprisen som udgangspunkt fastsættes til markedsværdien, jf. herom i forslag til § 12. Der er herved lagt vægt på, at det offentliges salg af omdannede ejerlejligheder i videst muligt omfang ikke skal påvirker prisdannelsen på det eksisterende marked for private ejerlejligheder.

Til stk. 2

Efter de gældende regler kan lejere, der køber deres udlejningsbolig som ejerlejlighed eller ejerbolig opnå nedslag i prisen på grundlag af anciennitet og lejlighedsstørrelse.

Det foreslås at der gives nedslag med en fast procentsats af salgsprisen. Det foreslås, at der generelt gives et nedslag på 20 % af salgsprisen. På bosteder hvor der ikke kan opnå realkreditfinansiering foreslås et nedslag på 30 % af salgsprisen.

Til stk. 3

Til dækning af samtlige udgifter i forbindelse med salg af en ejerlighed eller ejerbolig, herunder udgifter til ejendomsvurdering, rådgivning, advokat og stempelafgifter, betaler køber et fast beløb på 50.000 kroner. Beløbet er uafhængigt af de faktiske omkostninger i forbindelse med opdeling og salget. Beløbet på de 50.000 kroner skal betales af køber. Dermed er beløbet et fast beløb, som tillægges salgsprisen i forbindelse med ethvert salg af en ejerlejlighed eller en ejerbolig.

Til nr. 13.

Til § 12

Efter den gældende § 12 foretages vurdering af uafhængig sagkyndig.

Det foreslås, at opgørelse af markedsværdien opgøres af en ejendomsmægler, der driver virksomhed i Grønland med formidling af køb og salg af fast ejendom. Der er i dag flere ejendomsmæglervirksomheder i Grønland. Det er vurderingen at de lokale ejendomsmæglere er

bedst egnet til at opgøre markedsværdien af udlejningsboliger der skal sælges som ejerlejligheder og ejerboliger.

Til nr. 14

Til § 13

Bestemmelsen viderefører det gældende princip om, at nedslag i salgsprisen til lejere, der køber deres lejebolig som ejerlejlighed, modsvares af et konjunkturpantebrev. Adgangen til konjunkturpant foreslås udvidet til at omfatte ejerlejligheder i ejendomme med mere end 1 ejerlejlighed, dvs. dobbelthuse, rækkehus og etageejendomme..

Til stk. 1

Ved salg af en ejerlejlighed til lejer gives nedslag i salgsprisen, jf. forslag til § 11, stk. 2. Køber skal til det offentlige udstede en pantebrev svarende til nedslaget.

Til stk. 2

Pantebrevet registreres på ejendommens blad i Retten i Grønland, Registreringsprotokollen. Konjunkturpantebrevet respekterer foranstående lån ydet af det offentlige samt finansieringsinstitut til finansiering af salgsprisen.

I øvrigt gælder lov for Grønland om pant og almindelige panteretlige regler.

Til stk. 3-4

Det foreslås, at konjunkturpantet på 20 % henstår rente og afdragsfrit i 5 år. Herefter nedskrives konjunkturpantet lineært over 15 år. Konjunkturpantet er således endeligt nedskrevet efter 20 år. Lejer der overtager sin lejebolig som ejerlejlighed vil efter en ejertid på 20 år være frigjort for konjunkturpantebrevet.

Det foreslås, at konjunkturpantet på 30 % henstår rente og afdragsfrit i 10 år. Herefter nedskrives konjunkturpantet lineært over 15 år. Der er herved lagt vægt på at der gives et højere nedslag i salgsprisen fordi der salgsprisen Konjunkturpantet er således endeligt nedskrevet efter 25 år. Lejer der overtager sin lejebolig som ejerlejlighed eller ejerbolig vil efter en ejertid på 25 år være frigjort for konjunkturpantebrevet.

Finansiering af salgsprisen opgørelse og den panteretlige prioritetsstilling kan illustreres med følgende eksempel:

En 3 rums lejlighed i en udlejningsejendom har en markedsværdi på kr. 965.000. Ejendommen er beliggende på et bosted, hvor der kan opnås realkreditlån. Der gives 20 % nedslag i markedsværdi.

Salgspris kr. 965.000

Nedslag 20 %	kr. -193.000
Sagsomkostninger	kr. + 50.000
Endelig salgspris	kr. 822.000

Det offentlige yder til finansiering af salgsprisen et lån på 40% eller kr. 328.800. Lånet henstår rente- og afdragsfrit i 20 år, hvorefter det afvikles som annuitetslån over 15 år. De resterende 60%, svarende til kr. 493.200, skal indbetales til sælger. De resterende 60 % vil typisk blive finansieret ved lån i realkreditinstitut og bank.

Den panteretlige prioritetsstilling kommer til at være følgende:

1. prioritet: 60% af den endelige salgspris finansieret af køber (svarende til kr. 493.200).
2. prioritet: 40% af den endelige salgspris finansieret af det offentlige (svarende til kr. 328.800.).
3. prioritet: konjunkturpant, der svarer til nedslaget i salgsprisen. (svarende til kr. 193.000).

Til stk. 5

Som hovedregel forfalder kapitalen ifølge konjunkturpantebrevet derfor altid ved ejerskifte. Som væsentlig undtagelse hertil er det dog bestemt, at konjunkturpantet ikke forfalder til betaling, såfremt ejerskiftet sker i forbindelse med dødsfald, det vil sige arv med og uden testamentering i forbindelse med såvel offentlig som privat dødsboskiftebehandling. En ejerlejlighed vil således kunne testes til enhver, uden kapitalen forfalder til betaling.

Ved siden af nærværende bestemmelse vil en efterlevende ægtefælle kunne sidde i uskiftet bo, da at hensidde i uskiftet bo ikke anses som et ejerskifte. Den efterlevende ægtefælle vil dog ikke i umiddelbar tilknytning til ejerens død kunne videresælge ejerlejligheden, uden konjunkturpantet forfalder til betaling, da et videresalg i denne situation ikke anses for at ske i forbindelse med ejerens død.

En anden væsentlig undtagelse til, at konjunkturpantet forfalder ved ejerskifte er, når ejerskiftet sker mellem ægtefæller eller registrerede partnere i forbindelse med separation eller skilsmisse. I dette tilfælde vil der ikke være et spekulativt motiv, og situationen sidestilles derfor med ejerskifte i forbindelse med dødsfald.

Til stk. 6

Bestemmelsen bemyndiger Naalakkersuisut til at fastsætte regler om eftergivelse af konjunkturpant. Bestemmelsen er medtaget, da for eksempel geografiske og lokale boligforhold kan tilsige, at konjunkturpantet ikke bør fastholdes i hele løbetiden.

Ændrede makroøkonomiske forhold, ændring i skatteværdi af renter, økonomisk tilbagegang eller lokale markedsforhold kan begrunde ændringer i markedsprisen for en ejerlejlighed med et konjunkturpantebrev.

Hvis der foreligger dokumentation for at der ikke kan opnås en salgspris på en ejerlejlighed eller en ejerbolig, der giver hel eller delvis dækning for konjunkturpantebrevet foreligger der ikke noget spekulationsmotiv. Der er derfor ikke nogen anledning til at opretholde konjunkturpantebrevet.

Bemyndigelsen kan alene anvendes, hvor hel eller delvis eftergivelse af et konjunkturpantebrev ikke svækker værnet mod spekulation.

Til nr. 15

Til § 14

Terminologien i paragraffen ajourføres, således at Landsstyret erstattes med Naalakkersuisut.

Til nr. 16.

Til § 14, stk. 3

Bestemmelsen omfatter den situation, at der generelt ikke ydes realkreditlån på det relevante bosted. Bestemmelsen finder ikke anvendelse hvis det er købers forhold, der begrunder afslag på realkreditbelåning.

Hvis der ikke kan opnås realkreditbelåning til finansiering køb af ejerlejlighed eller ejerbolig på det relevante bosted vil leje skulle finansiere køb af en ejerlejlighed eller ejerbolig med banklån. Banklån ydes typisk med en højere rente og en kortere løbetid. Det vil alt andet lige medføre en højere månedlig ydelse.

Det foreslås, at lejer i denne situation skal kunne opnå offentligt lån på 50 % af salgsprisen. Forhøjelsen fra 40 % til 50 % skal ses i sammenhæng med den samtidig forhøjelse af nedslag i salgsprisen fra 20 % til 30 %.

Kan der ikke kan opnås realkreditbelåning til finansiering af køb af en ejerlejlighed på det relevante bosted, kan køb af en ejerlejlighed herefter finansieres med 30 % konjunkturpantebrev, 50 % offentligt lån og 20 % banklån.

Det foreslås, at det offentlige lån henstår rente- og afdragsfrit i 10 år svarende til den typiske afviklingsperiode for et banklån. Når banklånet er afviklet, påbegyndes afvikling af det offentlige lån ligesom nedskrivning af konjunkturpantebrevet påbegyndes.

Efter fast praksis anses offentlige lån ydet på rentefrie vilkår ikke skattepligtige uanset den

værdi rentefriheden har. Det er tilsvarende forudsat, at nedskrivning af hovedstolen på konjunkturpantebrevene ikke er skattepligtig.

Til nr. 17

Til § 14 b

Til stk. 2

Det foreslås, at tilbagediskonteringsrenten baseres på Grønlands Statistiks forbrugerprisindeks plus 1 procentpoint. Der lægges vægt på, at diskonteringsrenten baseret på den hidtidige anvendelse af Nationalbankens diskonto, ikke afspejler udviklingen i inflationen.

Til nr. 18

Til § 14 c

Bestemmelsen er ny. Bestemmelsen har til formål at give unge op til 30 år bedre mulighed for at købe en omdannet og ledig ejerlejlighed, der udbydes offentligt til salg.

Det foreslås at unge op til 30 år, der køber en omdannet og ledig ejerlejlighed, der udbydes offentligt til salg sidestilles med en lejer. Unge op til 30 år kan derfor opnå nedslag i prisen og offentlig finansiering på samme vilkår som en lejer, der køber sin egen omdannede udlejningsbolig.

Til stk. 2

Såfremt den unge på op til 30 år allerede er ejer eller medejer af en ejerlejlighed eller ejerbolig kan vedkommende ikke få offentlig medfinansiering til køb af en ejerlejlighed.

For at den unge kan opnå ret til nedslag i salgsprisen og offentlig finansiering er det en betingelse, at købesummen for ejerlejligheden ikke overstiger markedsværdien, jf. forslagens § 12. Hvis købesummen overstiger markedsværdien, må købet finansieres som almindelig handel uden offentlig medfinansiering. Der er herved vægt på, at den unge op til 30 år ikke i kraft af offentlig medfinansiering skal kunne byde købesummen op over markedsværdien

Til nr. 19.

Til § 14 d.

Det foreslås, at pantebreve, konjunkturpantebreve og gældsbreve udstedt til det offentlige, som led i det offentliges salg af omdannede ejerlejligheder og ejerboliger, ikke kan gøres til genstand for omsætning, pantsætning eller kreditorforfølgning.

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

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

Til nr. 20.

Til § 15

Terminologien i paragraffen ajourføres, således at Hjemmestyret erstattes med Selvstyret.

Til nr. 21.

Til § 16

Bestemmelsen viderefører princippet om at det offentlige lån forfalder til ejerskifte undtagen ejerskifte mellem fysiske personer. Som ny regulering foreslås, at skal betales et ejerskifteafdrag på 15 %. Forslaget svarer til tilsvarende regulering i Inatsisartutlov om boligfinansiering.

Til stk. 1

Det offentlige skal altid orienteres om ejerskifte. Bestemmelsen er en ordensregel, således at der sikres vedvarende klarhed over, hvem der skal anses som debitor i henhold til pantebrevet og herunder om der skal betales ejerskifteafdrag, eller om pantebrevet er forfaldent til betaling.

Det offentlige lån forfalder som udgangspunkt til betaling ved ejerskifte. Bestemmelsen gælder alle former for ejerskifte. Det offentlige lån forfalder kun til betaling ved ejerskifte til mellem fysiske personer, der allerede har lån ydet i medfør af nærværende landstingsforordning eller tidligere lovgivning

I praksis vil sælger af en ejendom sikre sig, at det offentlige som långiver, tiltræder et formelt debtorskifte og således, at sælger har dokumentation for frigørelse for hæftelse i henhold til pantebrev. Det sker typisk ved udarbejdelse af tillæg til pantebrev med købers gældsovertagelseserklæring, som tiltrædes af långiver. I praksis vil køber tillige skulle ansøge det offentlige om tiltrædelse af ejendommens fremtidige belåning.

Tilsvarende vil køber i praksis sikre, at det offentlige lån enten kan overtages eller bliver indfriet til afregistrering på boligens blad i registreringsprotokollen i Retten i Grønland.

Til stk. 2

Det foreslås, at der ved ethvert ejerskifte skal betales et ejerskifteafdrag på 15 % af hovedstolen af det offentlige lån. Hovedstolen er den oprindelige størrelse på pantebrevet.

Selvom gælden nedbringes ved afdrag, beregnes ejerskifteafdraget på grundlag af hovedstolen.

Betaling af ejerskifteafdrag er en betingelse for, at køber af en bolig kan overtage det offentlige lån og dermed for, at sælger kan blive frigjort fra lånet. I praksis indbetaler sælger ejerskifteafdraget til det offentlige. Det offentlige påtegner pantebrevet om nedskrivning af hovedstolen og købers overtagelse af lånet med den nye restgæld efter betaling af ejerskifteafdrag.

Til stk. 3

Stk. 3 fastlægger størrelsen af det eller de lån, som de offentlige lån maksimalt skal respektere ved ejerskifte. Den nye ejer kan enten optage nye lån eller indtræde i den tidligere ejers lån.

Det er præciseret, at der ved opgørelse af det maksimale foranstående lån kan medregnes handelsomkostninger. Handelsomkostninger omfatter de typiske omkostninger forbundet med køb af fast ejendom. Det omfatter advokatbistand, stempelafgifter af skøde og pantebrev samt diverse lånesagsomkostninger i bank og realkreditinstitut. Efter hidtidig praksis respekteres handelsomkostninger for almindelige boliger i niveauet kr. 100 - 150.000. For dyre boliger kan handelsomkostningerne dog overstige kr. 150.000.

Til nr. 22

Til § 16 a

Bestemmelsen viderefører og udvider de almindelige forfaldsgrunde på det offentlige lån. Forslaget svarer til § 16, stk. 3 i den gældende landstingsforordning. I stk. 1 er indsat nr. 2- 3 som nye forfaldsgrunde. I stk. 2 er indsat bestemmelse om udleje til juridiske personer.

Bestemmelsen regulerer, hvornår et lån forfalder til betaling. Når et lån forfalder til betaling, betyder det, at låntager er forpligtet til at betale hele lånet på én gang. Kravet overgives til sædvanlig inddrivelse.

Til stk. 1

Til nr. 1

Det offentlige kan i pantebreve udstedt til sikkerhed for det offentliges lån indsætte vilkår for lånet og således at misligholdelse af vilkårene kan medføre forfald.

Til nr. 2

Når der ydes lån til boliger, følger samtidig en forpligtelse for låntager til at holde boligen forsvarligt vedlige så længe lån med sikkerhed i boligen består. Låntager skal foretage udskiftning eller reparation af bygningsdele, så ofte det findes nødvendigt, for eksempel udskiftning eller reparation af et utæt tag eller utætte vinduer. Endvidere skal låntager foretage en systematisk vedligeholdelse af boligen, for eksempel male boligen udvendigt, så ofte det er nødvendigt. I ejerlejligheder varetages udvendig vedligeholdelse og vedligeholdelse af fælles bygningsdele af ejerforeningen.

Til nr. 3

Manglende betaling af præmie på forsikring af boligen mod brand- og bygningsskade er forfaldsgrund, da præmierestancer kan udgøre en betydelig risiko for værdien af det offentliges pant. Forsikring mod brand- og bygningsskade omfatter en sædvanlig forsikring, der tegnes for fast ejendom mod brand- og bygningsskader. I ejerlejligheder tegnes forsikring mod brand- og bygningsskade af ejerforeningen, der også betaler præmie.

Til nr. 4

Udlejning af en privat ejerlejlighed eller ejerbolig, hvortil der er ydet lån, på vilkår, der er i strid med den til enhver tid gældende lejelovgivning er forfaldsgrund. Udleje til en højere leje end, hvad der lovligt kan opkræves efter lejelovgivningen, vil for eksempel være forfaldsgrund.

Til nr. 5

Det præciseres, at det offentlige lån indebærer, at ejerlejligheden eller ejerboligen ikke kan anvendes til andre formål end beboelse og fast bopæl for låntager eller lejer og dennes husstand.

Det er præciseret i forslag til § 16 a, stk. 1, nr. 5, at boliger med lån ydet af det offentlige alene kan anvendes til beboelse og som fast bopæl for ejer og denne husstand og en eventuel lejer og denne husstand. Det indebærer, at ejer eller en lejer alene må benytte boligen til beboelse og samtidig skal være tilmeldt folkeregisteret med fast bopæl i boligen. Udleje af en del af boligen til en fysisk lejer til beboelse og fast bopæl for lejer kan ske indenfor rammerne af forslaget.

Der kan ikke drives erhverv fra en bolig, hvortil det offentlige har ydet lån til køb af en ejerlejlighed eller en ejerbolig. Med erhverv menes, at boligen bruges til erhvervsvirksomhed uanset om virksomheden drives med overskud eller underskud. Både hvor der drives erhverv fra hele eller dele af boligen, vil lånet derfor være forfaldent til betaling.

Som undtagelse gælder, at den der bebor boligen og dennes husstand kan udøve mindre liberalt erhverv fra boligen. Det offentlige foretager en konkret vurdering af, hvorvidt boligen primært bruges til beboelse. Generelt må erhvervsdelen for mindre liberale erhverv i en bolig kun udgøre en lille del af boligen. Som eksempler på andre mindre liberale erhverv kan nævnes et mindre revisionskontor eller reklamebureau, hvor kundekontakten primært foregår ude af huset, en privat dagpleje eller en fodklinik i alle tilfælde således at erhvervsdelen alene udgør en mindre del af boligens samlede areal.

Benyttelse af boligen til andre formål end som fast bopæl for ejer og dennes husstand eller en lejer og dennes husstand som bed and breakfast, korttidsudlejning gennem airbnb, gæstehjem, gæsteværelser, motel, cabin, hotel eller lignende falder ikke ind under beboelse. Tilsvarende falder udlejning af et værelse til for eksempel en virksomhed til indkvartering af ansatte, gæster eller rejsende ikke ind under beboelse og fast bopæl for lejer og dennes husstand. Sådant benyttelse har tillige karakter af erhvervsmæssig virksomhed og anses ikke som mindre liberale erhverv.

Til nr. 6

Bestemmelsen medvirker til at sikre, at der gives meddelelse om overdragelsen og dette i tidsmæssig tilknytning til overdragelsen.

Til stk. 2

Udlejning af en privat bolig til en juridisk person er ikke omfattet af den gældende lejelovgivning. Forslag til stk. 2 indebærer, at boliger, hvortil der er ydet offentligt lån, også ved udleje til juridiske personer, er forpligtet til at foretage udlejning i overensstemmelse med den gældende lejelovgivning. Udlejning af bolig til en juridisk person på vilkår, der er i strid med den til enhver tid gældende lejelovgivning, er forfaldsgrund. Udleje til en højere leje end, hvad der lovligt kan opkræves efter lejelovgivningen vil for eksempel være forfaldsgrund.

Til § 16 b

Det foreslås, at offentlige lån ydet til køb af omdannede ejerlejligheder eller ejerboliger kan respektere foranstående lån som boligejer optager som led i omlægning af lån og belåning af friværði.

Til stk. 1

Det foreslås, at de offentlige långivere kan meddele ryknings- og respektpåtegning for foranstående lån, der optages af boligens ejer som led i omlægning af eksisterende lån eller ved omprioritering, herunder ved belåning af ejendommens friværði.

Bestemmelsen er en bemyndigelse til de offentlige långivere. Boligejer har ikke noget retskrav på, at de offentlige långivere skal meddele ryknings- og respektpåtegning for foranstående lån. Det beror på den offentlige myndigheds administrative praksis om og i givet fald i hvilket omfang myndigheden vil meddele ryknings- og respektpåtegning for foranstående lån.

Til stk. 2

Maksimalgrænsen for det offentlige ryknings- og respektpåtegning for foranstående lån beregnes således, at det offentlige lån og et eventuelt konjunkturpantebrev tilsammen skal have en pantsikkerhed, der ligger inden for 90% af boligens aktuelle handelsværdi. For boliger ældre end 20 år udgør maksimalgrænsen 80% af boligens aktuelle handelsværdi.

Maksimalgrænsen for boligejers nye lån med prioritet forud for det offentlige lån og konjunkturpantebrevet, er indsat for at sikre, at der fortsat vil være pantsikkerhed i ejendommen for det offentlige lån og et eventuelt konjunkturpantebrev.

Ved opgørelse af værdien af foranstående lån anvendes pantebrevets pålydende hovedstol uden hensyn til eventuelt afdrag på hovedstolen. Ejerpantebreve medregnes med pantebrevets pålydende værdi uden hensyn til den underliggende gæld.

Det offentlige kan ikke meddele ryknings- og respektpåtegning for foranstående lån såfremt den pålydende hovedstol er genstand for regulering ved for eksempel indeksregulering eller rentetilskrivning.

Til stk. 3

Det offentlige lån og et eventuelt konjunkturpantebrev skal sikres en uændret prioritetsstilling i forhold til sideordnede eller efterstående lån sikret ved pant i boligen. I modsat fald vil en ryknings- og respektpåtegning indebære en forringelse af det offentlige prioritetsstilling.

Det foreslås derfor, at det offentlige ryknings- og respektpåtegning er betinget af, at eksisterende sideordnede eller efterstående lån skal meddele en tilsvarende ryknings- og respektpåtegning.

Til stk. 4

Ejendommens alder fastsættes i nærværende sammenhæng på grundlag af datoen for ibrugtagningstilladelse ved ejendommens opførelse. Der tages ikke hensyn til om ejendommen senere er udvidet, istandsat eller hovedrenoveret.

Til stk. 5

For at få en passende vurdering af en boligs aktuelle markedsværdi indhentes vurdering fra professionel ejendomsmægler, der driver virksomhed i Grønland med formidling af køb og salg af fast ejendom til beboelse.

Vurderingen skal foretages som kontantsalg på sædvanlige vilkår og uden forbehold, betingelser eller reservationer.

Til nr. 23

Bilag 2 vedrører § 11 i den nuværende landstingsforordning og har ikke længere relevans hvis lovforslaget vedtages.

Til § 2

Til stk. 1

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

Til stk. 2

Ansøgning om førtidig indfrielse som er indsendt til det offentlige før ændringslovens ikrafttræden behandles på grundlag af de gældende regler herom på ansøgningstidspunktet.

Låntager kan tidligst indgive ansøgning om førtidig indfrielse af offentlige lån 5 år efter lånets udbetaling. Såfremt et offentligt lån er udbetalt 1. marts 2020, kan ansøgning om førtidig indfrielse tidligst indsendes den 1. marts 2025. Låntager kan ikke ved at indsende ansøgning den 31. december 2024 opnå ret til at få ansøgningen behandlet efter de gældende regler på ansøgningstidspunktet.

Bilag 1

Forslaget sammenholdt med gældende lov	
<i>Gældende formulering</i>	<i>Forslaget</i>
Landstingsforordning nr. 12 af 19. november 2007 om overtagelse af hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig.	§ 1 1. Loven titel affattes således: ”Landstingsforordning nr. 12 af 19. november 2007 om overtagelse af Selvstyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig.”
§ 1. Denne forordning finder anvendelse på opdeling og overtagelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme, når lejer er en fysisk person, jf. dog stk. 2 og § 3. Stk. 2. Stk. 1 gælder kun udlejningsejendomme, som Landsstyret eller kommunalbestyrelsen har bestemt, kan opdeles og overtages som ejerlejligheder eller ejerboliger.	2. § 1 affattes således; ” § 1. Denne forordning finder anvendelse på opdeling og overtagelse af Selvstyrets og kommunernes udlejningsejendomme, når lejer er en fysisk person, jf. dog stk. 2 og § 3. Stk. 2. Stk. 1 gælder kun udlejningsejendomme, som Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen har bestemt, kan opdeles og overtages som ejerlejligheder eller ejerboliger.”
§ 2. Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme, jf. § 1, stk. 1, overtages som: 1) Ejerlejligheder, når udlejningsejendommen indeholder mere end et lejemål. 2) Ejerboliger, når udlejningsejendommen indeholder et lejemål.	3. § 2 affattes således: ” § 2. Selvstyrets og kommunernes udlejningsejendomme, jf. § 1, stk. 1, overtages som: 1) Ejerlejligheder, når udlejningsejendommen indeholder mere end et lejemål. 2) Ejerboliger, når udlejningsejendommen indeholder et lejemål”.
§ 3. Forordningen finder ikke anvendelse på: 1) Klassificerede egentlige tjenesteboliger. 2) Boliger, der er reserveret til bestemte for-	4. § 3 affattes således: ” § 3. Forordningen finder ikke anvendelse på: 1) Klassificerede egentlige tjenesteboliger. 2) Boliger, der er reserveret til bestemte for-

<p>mål eller personalegrupper.</p> <p>3) Hjemmestyrets chefboliger eller vakantboliger.</p> <p>4) Boliger til ejendomsfunktionærer, der er ansat hos Hjemmestyret eller kommunen.</p> <p>5) Boliger, der er specielt opført eller indrettet til handicappede eller bevægelseshæmmede.</p> <p>6) Boliger, der anvendes til opfyldelse af Hjemmestyrets eller kommunernes genhusningsbehov i forbindelse med renovering og sanering.</p> <p>7) Boliger, der stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af boligsociale problemer.</p> <p>8) Boliger, der anvendes til andet end beboelse.</p> <p>9) Enfamilie- og dobbelthuse i Ilulissat, Aasiaat, Sisimiut, Nuuk og Qaqortoq.</p> <p><i>Stk. 2.</i> I særlige tilfælde kan Landsstyret og kommunalbestyrelsen bestemme, at enkelte boliger som nævnt i stk. 1, nr. 5, skal være omfattet af denne forordning.</p>	<p>mål eller personalegrupper.</p> <p>3) Selvstyrets chefboliger eller vakantboliger.</p> <p>4) Boliger til ejendomsfunktionærer, der er ansat hos Selvstyret eller kommunen.</p> <p>5) Boliger, der er specielt opført eller indrettet til handicappede eller bevægelseshæmmede.</p> <p>6) Boliger, der anvendes til opfyldelse af Selvstyrets eller kommunernes genhusningsbehov i forbindelse med renovering og sanering.</p> <p>7) Boliger, der stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af boligsociale problemer.</p> <p>8) Boliger, der anvendes til andet end beboelse.</p> <p>9) Enfamilie- og dobbelthuse i Ilulissat, Aasiaat, Sisimiut, Nuuk og Qaqortoq.</p> <p><i>Stk. 2.</i> I særlige tilfælde kan Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen bestemme, at enkelte boliger som nævnt i stk. 1, nr. 5, skal være omfattet af denne forordning.”</p>
---	--

	<p>5. Efter § 3 indsættes nyt afsnit:</p> <p><i>Omdannelse og salg af Selvstyrets og kommunernes udlejningsejendomme</i></p> <p>” § 3 a. Naalakkersuisut kan omdanne Selvstyret udlejningsejendomme til beboelse til ejerlejligheder.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Naalakkersuisut indtræder efter omdannelse til udlejningsejendom jf. stk. 1 i ejerforeningen som ejer af de enkelte ejerlejligheder med ejers rettigheder og forpligtelser.</p> <p>§ 3 b. Kommunalbestyrelsen kan omdanne kommunens udlejningsejendomme til beboelse til ejerlejligheder.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Kommunalbestyrelsen indtræder efter omdannelse til udlejningsejendom jf. stk. 1 i ejerforeningen som ejer af de enkelte ejerlejligheder med ejers rettigheder og forpligtelser.</p> <p>§ 3 c. Ejerlejlighederne omfattet af § 3a eller § 3b skal straks efter omdannelsen til ejerlejligheder udbydes til salg til ejerlejlighedernes lejere. § 6 og §§ 11-12 finder tilsvarende anvendelse.</p> <p>§ 3 d. Ved omdannelse af lejemål i udlejningsejendomme til ejerlejligheder, skal bestående lejemål videreføres uændret hvis lejeren ikke ønsker at overtage lejligheden som ejer.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Lejeforholdene for en lejer jf. stk. 1 forbliver uændrede når andre lejemål i udlejningsejendommen omdannes til ejerlejligheder.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Bestemmelser i ejerforeningens vedtægter om opretholdelse af ro og orden er bindende</p>
--	---

	<p>for den lejer, der forbliver som lejer i en ejendom, der er blevet opdelt i ejerlejligheder.</p> <p>§ 3 e. Ledige ejerlejligheder omfattet af § 3a eller 3b skal straks afhændes ved offentligt salg til markedsværdien, dog minimum 7.000 kroner/m² opgjort i brutto boligareal, jf. dog stk. 2-3.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Naalakkersuisut kan med skriftlig godkendelse fra Inatsisartut via Finans- og Skatteudvalget udbyde og sælge ejerlejligheder til en pris under markedsværdien og under 7.000 kr./m².</p> <p><i>Stk. 3.</i> Kommunalbestyrelsen kan med Naalakkersuisuts skriftlige godkendelse udbyde og sælge ejerlejligheder til en pris under markedsværdien og under 7.000 kr./m².</p> <p><i>Stk. 4.</i> Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen kan undlade offentligt salg og foretage genudlejning af ledige ejerlejligheder, jf. § 3 d, hvis offentligt salg kan få væsentlig negativ betydning for markedsværdien på ejerlejligheder og ejerboliger på den berørte by eller bygd. Genudlejning må kun ske på tidsbegrænsede vilkår og for en periode på op til 12 måneder ad gangen og med mulighed for forlængelse med op til 6 måneder ad gangen.”</p>
<p>§ 4. En lejer i Hjemmestyrets eller kommunernes udlejningsejendomme kan ansøge om at overtage sin lejebolig som ejerlejlighed eller ejerbolig. Ansøgning indsendes til Landsstyret eller kommunalbestyrelsen og skal vedlægges en uforbindende erklæring</p>	<p>6. § 4 affattes således:</p> <p>” § 4. En lejer i Selvstyrets eller kommunernes udlejningsejendomme kan ansøge om at overtage sin lejebolig som ejerlejlighed eller ejerbolig. Ansøgning indsendes til Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen og skal vedlægges en uforbindende erklæring fra et</p>

<p>fra et pengeinstitut om ansøgers mulighed for at finansiere den resterende del af salgsprisen, jf. § 14, stk. 1.</p>	<p>pengeinstitut om ansøgers mulighed for at finansiere den resterende del af salgsprisen, jf. § 14, stk. 1.”</p>
<p>§ 5. Når ansøgning om overtagelse af en lejebolig som ejerlejlighed er imødekommet, skal Landsstyret eller kommunalbestyrelsen foretage en opdeling af udlejningsejendommen i selvstændige ejerlejligheder samt bistå ansøger med stiftelse af en ejerforening og udarbejdelse af ejerforeningsvedtægter.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Landsstyret kan fastsætte nærmere regler om opdeling af udlejningsejendomme, herunder om registrering og servitutter.</p>	<p>7. § 5 affattes således: ” § 5. Når ansøgning om overtagelse af en lejebolig som ejerlejlighed er imødekommet, skal Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen foretage en opdeling af udlejningsejendommen i selvstændige ejerlejligheder samt bistå ansøger med stiftelse af en ejerforening og udarbejdelse af ejerforeningsvedtægter.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Naalakkersuisut kan fastsætte nærmere regler om opdeling af udlejningsejendomme, herunder om registrering og servitutter.”</p>

<p>§ 6. Når udlejningsejendommen er opdelt i ejerlejligheder, fremsender Landsstyret eller kommunalbestyrelsen følgende til ansøger:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Skriftligt tilbud om at ansøger kan overtage sin lejebolig som ejerlejlighed. 2) Oplysninger om ejerforeningen og kopi af vedtægterne. 3) Komplet salgsprospekt med fordelingsbrøk for ejerlejligheden. 4) Oplysning om ejerlejlighedens bygningsbeskrivelse, jf. bilag 1. 5) Oplysning om ejerlejlighedens markedsværdi. 6) Driftsbudget for indeværende år i den boligafdeling eller drifts- og vedligeholdelsesafdeling, som ejerlejligheden er tilhørende. 	<p>8. § 6 affattes således: ” § 6. Når udlejningsejendommen er opdelt i ejerlejligheder, fremsender Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen følgende til ansøger:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Skriftligt tilbud om at ansøger kan overtage sin lejebolig som ejerlejlighed. 2) Oplysninger om ejerforeningen og kopi af vedtægterne. 3) Komplet salgsprospekt med fordelingsbrøk for ejerlejligheden. 4) Oplysning om ejerlejlighedens bygningsbeskrivelse, jf. bilag 1. 5) Oplysning om ejerlejlighedens markedsværdi. 6) Driftsbudget for indeværende år i den boligafdeling eller drifts- og vedligeholdelsesafdeling, som ejerlejligheden er tilhørende.
--	--

<p>7) Seneste godkendte regnskab for den boligafdeling eller drifts- og vedligeholdelsesafdeling, som ejerlejligheden er tilhørende.</p> <p>8) Oplysning om eventuelle registrerede hæftelser og servitutter, som vurderes at ville påhvile ejerlejligheden efter overtagelsen.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Tilbud om overtagelse skal accepteres inden 3 måneder efter Landsstyrets eller kommunalbestyrelsens fremsendelse af skriftligt tilbud.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Når udlejningsejendommen er opdelt i ejerlejligheder, fremsender Landsstyret eller kommunalbestyrelsen følgende til de tilbageværende lejere i ejendommen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Meddelelse om at de kan overtage deres lejebolig som ejerlejlighed. 2) Oplysninger om ejerforeningen og kopi af vedtægterne. 	<p>7) Seneste godkendte regnskab for den boligafdeling eller drifts- og vedligeholdelsesafdeling, som ejerlejligheden er tilhørende.</p> <p>8) Oplysning om eventuelle registrerede hæftelser og servitutter, som vurderes at ville påhvile ejerlejligheden efter overtagelsen.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Tilbud om overtagelse skal accepteres inden 3 måneder efter Naalackersuisuts eller kommunalbestyrelsens fremsendelse af skriftligt tilbud.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Når udlejningsejendommen er opdelt i ejerlejligheder, fremsender Naalackersuisut eller kommunalbestyrelsen følgende til de tilbageværende lejere i ejendommen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Meddelelse om at de kan overtage deres lejebolig som ejerlejlighed. 2) Oplysninger om ejerforeningen og kopi af vedtægterne.
--	--

<p>§ 7. En lejer, som ikke ønsker at benytte sig af muligheden for at overtage sin lejebolig som ejerlejlighed kan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Forblive som lejer i ejendommen. 2) Tage imod Landsstyrets eller kommunalbestyrelsens tilbud om en anden lejebolig i samme by, såfremt landstingsforordning om leje af boliger giver mulighed herfor. <p><i>Stk. 2.</i> Huslejen for den lejer, som forbliver som lejer i ejendommen, fastsættes efter de almindelige regler for beregning af husleje i denne type lejemål.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Bestemmelser i ejerforeningens vedtægter om opretholdelse af ro og orden er bindende for den lejer, der forbliver som lejer i en ejendom, der er blevet opdelt i ejerlejligheder</p>	<p>9. § 7 affattes således:</p> <p>”§ 7. En lejer, som ikke ønsker at benytte sig af muligheden for at overtage sin lejebolig som ejerlejlighed kan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Forblive som lejer i ejendommen. 2) Tage imod Naalackersuisuts eller kommunalbestyrelsens tilbud om en anden lejebolig i samme by, såfremt landstingsforordning om leje af boliger giver mulighed herfor. 3) Lejeforholdene for en lejer jf. stk. 1 forbliver uændrede når andre lejemål omdannes til ejerlejligheder. <p><i>Stk. 2.</i> Bestemmelser i ejerforeningens vedtægter om opretholdelse af ro og orden er bindende for den lejer, der forbliver som lejer i en ejendom, der er blevet opdelt i ejerlejligheder.”</p>
---	--

<p>§ 9. Såfremt et ledigt lejemål i en udlejnings- ejendom, opdelt i ejerlejligheder, hvor Hjemmestyret eller kommunen er ejer, ikke anvises i overensstemmelse med reglerne i landstingsforordning om leje af boliger, kan Landsstyret eller kommunalbestyrelsen afhænde det ledige lejemål ved offentligt salg. Samtlige udgifter i forbindelse med købet afholdes af køber.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Ved offentligt salg, finder § 11 ikke anvendelse</p>	<p>10. § 9 affattes således: ” § 9. Såfremt et ledigt lejemål i en udlejningsejendom, opdelt i ejerlejligheder, hvor Selvstyret eller kommunen er ejer, ikke anvises i overensstemmelse med reglerne i landstingsforordning om leje af boliger, kan Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen afhænde det ledige lejemål ved offentligt salg. Samtlige udgifter i forbindelse med købet afholdes af køber.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Ved offentligt salg, finder § 11 ikke anvendelse.”</p>
<p>§ 10. Når ansøgning om overtagelse af en lejebolig som ejerbolig er imødekommet, fremsender Landsstyret eller kommunalbestyrelsen følgende til ansøger:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Skriftligt tilbud om at ansøger kan overtage sin lejebolig som ejerbolig. 2) Oplysning om ejerboligens bygningsbeskrivelse, jf. bilag 1 3) Oplysning om ejerboligens markedsværdi. 4) Oplysning om eventuelle registrerede hæftelser og servitutter, som vurderes at vil påhvile ejerboligen efter overtagelsen. <p><i>Stk. 2.</i> Tilbud om overtagelse skal accepteres inden 3 måneder efter Landsstyrets eller kommunalbestyrelsens fremsendelse af skriftligt tilbud.</p>	<p>11. § 10 affattes således: ” § 10. Når ansøgning om overtagelse af en lejebolig som ejerbolig er imødekommet, fremsender Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen følgende til ansøger:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Skriftligt tilbud om at ansøger kan overtage sin lejebolig som ejerbolig. 2) Oplysning om ejerboligens bygningsbeskrivelse, jf. bilag 1. 3) Oplysning om ejerboligens markedsværdi. 4) Oplysning om eventuelle registrerede hæftelser og servitutter, som vurderes at vil påhvile ejerboligen efter overtagelsen. <p><i>Stk. 2.</i> Tilbud om overtagelse skal accepteres inden 3 måneder efter Naalakkersuisuts eller kommunalbestyrelsens fremsendelse af skriftligt tilbud. ”</p>

<p>§ 11. Salgsprisen for en lejebolig, som ønskes overtaget som ejerlejlighed eller ejerbolig, fastsættes til markedsværdien.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Lejere i udlejningsejendomme, der består af 3 eller flere lejemål får et procentvis nedslag i salgsprisen, afhængig af lejers anciennitet som lejer, jf. stk. 3 og bilag 2. Nedslaget kan uanset det procentvise nedslag i salgsprisen ikke overstige følgende beløb:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 1 og 2 rums bolig: 225.000 kroner. 2) 3 rums bolig: 335.000 kroner. 3) 4 rums bolig: 445.000 kroner. 4) 5 rums bolig: 555.000 kroner. 5) 6 eller flere rums bolig: 665.000 kroner. <p><i>Stk. 3.</i> En lejers anciennitet opgøres som den tid lejer uafbrudt har beboet en udlejers lejebolig. Det er underordnet om lejeren har boet i skiftende lejeboliger og om lejeboligerne har været beliggende på samme lokalitet.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Til dækning af samtlige udgifter i forbindelse med opdeling og overtagelse, herunder udgifter til vurdering, rådgivning, advokat og stempelafgifter, tillægges salgsprisen et beløb på 50.000 kroner.</p>	<p>12. § 11 affattes således:</p> <p>” § 11. Salgsprisen for en lejebolig, der overtages som ejerlejlighed eller ejerbolig, fastsættes til markedsværdien.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Lejere i udlejningsejendomme, der består af 3 eller flere lejemål gives et nedslag i salgsprisen på 20 %. Såfremt det dokumenteres, at der ikke kan opnås realkreditbelåning med pant i fast ejendom på den pågældende lokalitet gives en nedslag på 30 % af salgsprisen.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Til dækning af samtlige udgifter i forbindelse med opdeling og salg, herunder udgifter til vurdering, rådgivning, advokat og stempelafgifter, tillægges salgsprisen et beløb på 50.000 kroner.”</p>
<p>§ 12. Hjemmestyret eller kommunen antager en uafhængig sagkyndig, der opgør markedsværdien.</p>	<p>13. § 12 affattes således:</p> <p>” § 12. Markedsværdien af en ejerbolig eller ejerlejlighed opgøres af en professionel ejendomsmægler, der driver virksomhed i Grønland med formidling af køb og salg af fast ejendom til beboelse.”</p>
<p>§ 13. Hjemmestyret eller kommunen registrerer et konjunkturpant i ejerlejligheden, svarende til størrelsen på nedslaget i salgsprisen, jf. § 11, stk. 2. Hjemmestyret eller kommunen registrerer ikke konjunkturpant på under</p>	<p>14. § 13 affattes således:</p> <p>” § 13. Naalakkersuisut skal registrere et konjunkturpant i ejerlejligheder hvor køber modtager nedslag i salgsprisen jf. § 11, stk. 2 svarende til størrelsen på nedslaget i salgsprisen, jf. § 11, stk. 2.</p>

<p>50.000 kroner.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Konjunkturpantet har prioritet efter pant til sikkerhed for Hjemmestyrets eller kommunens lån.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Konjunkturpantet nedskrives over 10 år med 1/10 hvert år og afregistreres efter nedskrivningsperiodens udløb. Nedskrivningsperioden starter fra overtagelsesdagen.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Konjunkturpantet forfalder til betaling ved ejerskifte, bortset fra ejerskifte i forbindelse med dødsfald, separation eller skilsmisse.</p> <p><i>Stk. 5.</i> Landsstyret kan fastsætte regler om eftergivelse af konjunkturpant.</p>	<p><i>Stk. 2.</i> Kommunalbestyrelsen skal registrere et konjunkturpant i ejerlejligheder hvor køber modtager nedslag i salgsprisen jf. § 11, stk. 2 svarende til størrelsen på nedslaget i salgsprisen.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Konjunkturpantet har prioritet efter pant til sikkerhed for Naalackersuisuts eller kommunens lån.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Konjunkturpantet på 20 % af salgsprisen henstår rente og afdragsfrit i 5 år regnet fra overtagelsesdagen. Herefter nedskrives konjunkturpantet over 15 år med 1/15 hvert år og afregistreres efter nedskrivningsperiodens udløb.</p> <p><i>Stk. 5.</i> Konjunkturpantet på 30 % af salgsprisen henstår rente og afdragsfrit i 10 år regnet fra overtagelsesdagen. Herefter nedskrives konjunkturpantet over 15 år med 1/15 hvert år og afregistreres efter nedskrivningsperiodens udløb.</p> <p><i>Stk. 6.</i> Konjunkturpantet forfalder til betaling ved ejerskifte, bortset fra ejerskifte i forbindelse med dødsfald, separation eller skilsmisse.</p> <p><i>Stk. 7.</i> Naalackersuisut kan fastsætte regler om eftergivelse af konjunkturpant.”</p>
<p>§ 14. I forbindelse med en lejers overtagelse af sin lejebolig som ejerlejlighed eller ejerbolig, kan lejer kræve et lån på op til 40% af salgsprisen fra Hjemmestyret eller kommunen. Hjemmestyret eller kommunen kan ikke medvirke til finansiering af den resterende del af salgsprisen.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Lånet er rente- og afdragsfrit i 20 år, hvorefter det afvikles som annuitetslån over 15 år med en årlig forrentning svarende til Nationalbankens diskonto plus 3%.</p>	<p>15. § 14 affattes således:</p> <p>” § 14. I forbindelse med en lejers overtagelse af sin lejebolig som ejerlejlighed eller ejerbolig, kan lejer kræve et lån på op til 40% af salgsprisen fra Naalackersuisut eller kommunen. Naalackersuisut eller kommunen kan ikke medvirke til finansiering af den resterende del af salgsprisen.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Lånet er rente- og afdragsfrit i 20 år, hvorefter det afvikles som annuitetslån over 15 år med en årlig forrentning svarende til Nationalbankens diskonto plus 3%.”</p>

	<p>16. I § 14 indsættes som stk. 3:</p> <p>” Stk. 3. Såfremt det dokumenteres, at der ikke kan opnås realkreditbelåning med pant i fast ejendom på det pågældende bosted forhøjes lånet efter stk. 1 til 50 % af salgsprisen. Lånet er rente- og afdragsfrit i 10 år, hvorefter det afvikles som annuitetslån over 20 år med en årlig forrentning svarende til Nationalbankens diskonto plus 3%.”</p>
<p>§ 14 b. Låntager kan foretage førtidig indfrielse af lånet til nutidsværdi. Ved låntagers førtidige indfrielse af lånet, tilbagediskonteres restgælden med en rente på 3 % med tillæg af nationalbankens diskonto på dagen for indgivelse af ansøgning. Restgælden tilbagediskonteres fra tidspunktet for låntagers skriftlige anmodning om indfrielse og for lånets resterende rente- og afdragsfrie periode, dog tidligst 5 år efter lånet er ydet.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse på lån, der er ydet før 1. januar 2019.</p>	<p>17. § 14b affattes således:</p> <p>” § 14 b. Låntager kan foretage førtidig indfrielse af lånet til nutidsværdi.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Ved låntagers førtidige indfrielse af lånet tilbagediskonteres restgælden med en rente svarende til den af Grønlands Statistik på ansøgningstidspunktet senest opgjorte ændring i forbrugerprisindekset pr. løbende 12 måneder med et tillæg på 1 procentpoint.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Restgælden tilbagediskonteres fra tidspunktet for låntagers skriftlige ansøgning om indfrielse og for lånets resterende rente- og afdragsfrie periode, dog tidligst 5 år efter lånets udbetaling.”</p>
	<p>18. Efter § 14 b indsættes:</p> <p>” § 14 c. Personer, der på overtagelsestidspunktet er 30 år eller yngre og som køber en ejerlejlighed omfattet af § 3c, stk. 1 har ret til offentlig finansiering, hvis købesummen ikke overstiger markedsværdien, jf. § 12. Den offentlige finansiering opgøres efter bestemmelserne i §§ 11 og 14.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Der kan ikke ydes lån til personer, der på overtagelsestidspunktet er ejer eller medejer af en ejerlejlighed eller ejerbolig. Køber afgiver erklæring på tro- og love at køber ikke på overtagelsestidspunktet er ejer eller medejer af en ejerlejlighed eller ejerbolig.”</p>

	<p>19. Efter 14 c indsættes: ” § 14 d. Pantebreve og gældsbreve udstedt af Naalakkersuisut eller de grønlandske kommuner i henhold til denne landstingsforordning eller tidligere lovgivning om overtagelse af hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig, kan ikke gøres til genstand for om sætning, pantsætning eller kreditorforfølgning.”</p>
	<p>20. § 15 affattes således: ” § 15. Selvstyrets eller kommunens lån sikres ved pant i ejerlejligheden eller ejerboligen. Lånet respekterer lån, ydet mod sikkerhed i ejerlejligheden eller ejerboligen, til finansiering af den resterende del af salgsprisen.”</p>
<p>§ 16. Med mindre pantebrevet, jf. § 15, bestemmer andet, forfalder kapitalen ifølge pantebrevet ved ejerskifte, undtagen ejerskifte mellem fysiske personer, hvor lånet fortsat er sikret ved pant i ejerlejligheden eller ejerboligen indenfor 90% af salgsprisen.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Forfalder kapitalen ikke ved ejerskifte, kan den nye køber overtage gælden på uændrede vilkår. Pantebrevet respekterer bank-, sparekasse-, rentetilpasnings- eller realkreditlån, som den nye køber måtte optage med henblik på finansiering.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Hjemmestyrets eller kommunens lån forfalder til betaling, når:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Vilkårene for lånet ifølge pantebrevet misligholdes. 2) Låntager udlejer ejerlejligheden eller ejerboligen i strid med bestemmelserne om leje- 	<p>21. § 16 affattes således: ” § 16. Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen skal orienteres om ethvert ejerskifte af ejerlejligheder eller ejerboliger med lån ydet i medfør denne af lovgivning. Lånet forfalder til betaling ved ejerskifte, undtagen ejerskifte til fysiske personer, der ikke allerede har lån ydet i medfør denne lovgivning.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Ved et hvert ejerskifte erlægges et ejerskifteafdrag svarende til 15 % af hovedstolen på det offentlige lån. Overtagelse af det offentlige lån er betinget af indbetaling af ejerskifteafdrag.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Ved ejerskifte respekterer lånet, lån der maksimalt udgør et beløb svarende til 90 % af købsprisen fratrukket summen af de lån, der overtages af køber og med tillæg af skønnede handelsomkostninger.</p>

<p>fastsættelse i landstingsforordning om leje af boliger.</p>	<p><i>Stk. 4.</i> Pligten til at orientere om ejerskifte, jf. stk. 1 påhviler såvel køber som sælger.</p> <p><i>Stk. 5.</i> Orientering om ejerskifte skal ske senest en uge efter at bindende aftale om overdragelse er indgået.”</p>
<p>§ 16. [stk. 1-2 udeladt]</p> <p><i>Stk. 3.</i> Hjemmestyrets eller kommunens lån forfalder til betaling, når:</p> <p>1) Vilklårene for lånet ifølge pantebrevet misligholdes.</p> <p>2) Låntager udlejer ejerlejligheden eller ejerboligen i strid med bestemmelserne om lejefastsættelse i landstingsforordning om leje af boliger.</p>	<p>22. Efter § 16 indsættes:</p> <p>” § 16 a. Selvstyrets eller kommunens lån forfalder i øvrigt til betaling, når:</p> <p>1) Vilklårene for lånet ifølge pantebrevet misligholdes.</p> <p>2) Låntager undlader at holde boligen forsvarligt vedlige, og Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen konstaterer, at kreditors pantsikkerhed dermed forringes.</p> <p>3) Låntager undlader at holde boligen forsikret mod brand- og bygnings-skade.</p> <p>4) Låntager udlejer boligen på vilkår, der er i strid med reglerne om lejefastsættelse i landstingsforordning om leje af boliger.</p> <p>5) Boligen helt eller delvist anvendes til andre formål end beboelse for låntager eller lejer og dennes husstand. Mindre liberale erhverv, der udøves af låntager eller lejer og dennes husstand er dog undtaget.</p> <p>6) Køber og sælger undlader at underrette om ejerskifte, jf. § 16, stk. 1, 4 og 5.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Stk. 1, nr. 4, finder tilsvarende anvendelse, hvor boligen udlejes til en juridisk person.</p> <p>§ 16 b. Ved ændring af en boligs belåning og uden, at der sker ejerskifte kan Naalakkersuisut meddele respekt- og rykningspåtegning om foranstående lån på maksimalt 90 % af markedsværdien på en ejendom der er overdraget af Naalakkersuisut, fratrukket summen af de offentlige lån og konjunkturpantebrev sikret ved pant i ejendommen jf. dog stk. 3.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Ved ændring af en boligs belåning og uden, at der sker ejerskifte kan kommunalbe-</p>

	<p>styrelsen meddele respekt- og rykningspåtegning om foranstående lån på maksimalt 90 % af markedsværdien på en ejendom overdraget at kommunalbestyrelsen, fratrukket summen af de offentlige lån og konjunkturpantebrev sikret ved pant i ejendommen jf. dog stk. 3.</p> <p><i>Stk. 3.</i> For ejendomme ældre end 20 år kan foranstående lån maksimalt udgøre 80 % af ejendommens markedsværdi fratrukket summen af de offentlige lån og konjunkturpantebrev sikret ved pant i ejendommen.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Naalakkersuisuts og kommunalbestyrelsens respekt- og rykningspåtegning er betinget af, at sideordnede og efterstående hæftelser på ejendommen meddeler tilsvarende rykningspåtegning.</p> <p><i>Stk. 5.</i> Ejendommens alder regnes fra datoen for ejendommens oprindelige ibrugtagningstilladelse.</p> <p><i>Stk. 6.</i> Ejendommens aktuelle markedsværdi opgøres af professionel ejendomsmægler, der driver virksomhed i Grønland med formidling af køb og salg af fast ejendom til beboelse. Ejendomsvurderingen skal være udarbejdet senest 30 kalenderdage forud for ansøgning om respekt- og rykningspåtegning.”</p>
	<p>23. Bilag 2 til Landstingsforordningen udgår.</p>
	<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>Inatsisartutloven træder i kraft den 1. januar 2025.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Ansøgning om førtidig indfrielse af lån indsendt før ændringslovens ikrafttræden, dog tidligst 5 år efter lånets udbetaling, behandles og afgøres på grundlag af den hidtil gældende § 14 b.</p>

Bilag 2**Høringsnotat**

Forslag til Inatsisartutlov om ændring af landstingsforordning om overtagelse af hjemmestyrers og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig (Omdannelse af udlejningsboliger, omsætningsforbud, førtidig indfrielse, mv.) blev offentliggjort på høringsportalen på dansk og på grønlandsk: Den 17.08.2024, med høringsfrist den 14.09.2024 kl. 12:00.

Forslaget blev sendt i offentlig høring via mail den 17.08.2024, med høringsfrist den 14.09.2024 og fremsendt til:

Forsendelsesliste:

Formandens Departement (govsec@nanoq.gl)

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

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

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

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

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

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

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

Departementet for Sundhed (pn@nanoq.gl)

Kommune Kujalleq (kommune@kujalleq.gl)

Kommuneqarfik Sermersooq (kommuneqarfik@sermersooq.gl)

Qeqqata Kommunia (qeqqata@qeqqata.gl)

Kommune Qeqertalik (qeqertalik@qeqertalik.gl)

Avannaata Kommunia (avannaata@avannaata.gl)

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

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

Nukissiorfiit (kundeservice@nukissiorfiit.gl)

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

Grønlands Erhverv (ga@ga.gl)

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

SIK (sik@sik.gl)

Formanden for PK (formanden@pk.gl)

Mittarfeqarfiit (mit@mit.gl)

Asiaq (asiaq@asiaq.gl)

AK (aknuuk@ak.gl)

IMAK (imak@imak.gl)

NPK (info@npk.gl)

ASG (asg@asg.gl)

KANUNUPE (kanunupe@gmail.com)

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

Ved høringsfristen udløb er der modtaget bemærkninger fra Departementet for Erhverv, Handel, Råstoffer, Justitsområdet og Ligestilling, Grønlands Erhverv, Nunatsinni Perorsaat Kattuffiat (NPK), INI A/S og Kommune Qeqertalik.

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

Departementet for Erhverv, Handel, Råstoffer, Justitsområdet og Ligestilling

Forslaget indeholder i § 1, nr. 21 [*ændret til nr. 22*] en regulering med hensigt at boligen ikke må anvendes til andre formål end beboelse for låntager, eller lejer, og dennes husstand. Men at mindre liberale erhverv, der udøves af låntager eller lejer, eller dennes husstand dog er undtaget.

I bemærkningerne til de enkelte bestemmelser fremgår følgende afsnit:

”Benyttelse af boligen som bed and breakfast, airbnb, gæstehjem, gæsteværelser, motel, cabin, hotel eller lignende falder ikke ind under beboelse. Tilsvarende falder udlejning af et værelse til for eksempel en virksomhed til indkvartering af ansatte, gæster eller rejsende ikke ind under beboelse. Sådan benyttelse har karakter af erhvervsmæssig virksomhed og anses ikke som mindre liberale erhverv.”

Air bnb er ikke term for en type erhvervsaktivitet. Det er en portal som bruges til udleje af værelser, hytter, huse, lejligheder m.m. Portalen kan også til at leje ud egen bolig mens man selv er på ferie, eller lejlighedsvis udleje af et enkelt værelse i en lejlighed man selv bor i. En del der gør dette gør det også i perioder de selv er i boligen. Det er svært at se at brugen af boligen ikke fortsat primært er beboelse, og derfor ikke erhverv, også selv om boligen, eller en del af denne benyttes af nogen andre end den der ejer boligen.

Da lovens ordlyd også omtaler ”lejer”, indikerer dette at boligen også – i hvert fald i et omfang – må lejes ud. På baggrund af det foreslåede fremstår det som ret uklart hvad rammerne er for hvad der anses som lovligt udleje.

Svar:

Forslag til § 16a fastsætter generelle vilkår for pantebrev oprettet til sikkerhed for lån til overtagelse af lejebolig som ejerlejlighed. § 16 a svarer til de generelle vilkår som finder anvendelse efter Inatsisartutlov om boligfinansiering og Inatsisartutlov om boligstøtte.

Det er præciseret i forslag til § 16 a, stk. 1, nr. 5, at boliger med offentligt lån alene kan anvendes til beboelse og fast bopæl for ejer og dennes husstand og en eventuel lejer og dennes husstand. Det indebærer, at ejer eller en lejer alene må benytte boligen til beboelse og samtidig skal være tilmeldt folkeregisteret med fast bopæl i boligen.

Grønlands Erhverv

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

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

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

Grønlands Erhverv har ikke yderligere bemærkninger til forslagene.

Svar:

Forud for Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsens beslutning om omdannelse af lejemål i en udlejningsejendom til ejerlejligheder, er det forudsat, at der er foretaget en vurdering af om der er et marked for salg af ejerlejlighederne. Det er præciseret i forslag til § 3c, at Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen som led i omdannelse og efterfølgende salg af ejerlejlighederne skal udarbejde komplet salgsprospekt.

Salg af lejeboliger omdannet til ejerlejligheder skal ske til markedsværdien dog minimum 7.000 kroner/m², jf. forslagens § 3e, stk. 2. Naalakkersuisut kan sælge ejerlejligheder til under markedsværdien og under 7.000 kroner/m² med godkendelse af Inatsisartut, Finans- og Skatteudvalget, jf. forslagens § 3e, stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan sælge ejerlejligheder til under markedsværdien og under 7.000 kroner/m² med godkendelse af Naalakkersuisut, jf. forslagens § 3e, stk. 3.

Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen kan undlade salg af ledige ejerlejligheder, hvis offentligt salg kan få væsentlig negativ betydning for markedsværdien på ejerlejligheder og ejerboliger, jf. forslagens § 3e, stk. 4. Ved salg af en ejerlejlighed eller ejerbolig skal der ind-

hentes markedsvurdering. Hvis markedsvurderingen afviger fra det hidtidige prisniveau på bostedet vil Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen kunne vurdere om der er anledning til at udsætte salg af en ejerlejlighed.

Nunatsinni Perorsaasut Kattuffiat (NPK)

Bemærkninger til nogle af hovedpunkterne:

Omdannelse og salg af det offentliges udlejningsboliger som ejerlejligheder.

Generelt er det positivt, at det offentliges udlejningsboliger omdannes til ejerlejligheder, især da mange lejere har betalt stigende huslejepriser i årevis, til trods for de fleste lejeboligers manglende istandsættelser. Det er således forventeligt, at såfremt en lejer ikke ønsker eller ikke har økonomisk mulighed for at købe sin bolig, vil lejerforholdet fortsætte som før.

Salg af ejerboliger.

Det er godt, at der tages hensyn til ved fastsættelse af en mindstepris, at omdannede ejerlejligheder uden for de større byer kan have markedsværdi som ligger under ejerlejlighedernes reelle anskaffelsespris.

Forbedret muligheder for unge.

Det er en fremgang, at gruppen af unge under 30 år, nu gives bedre muligheder og sidestilles med en lejer, hvis de køber en ejerlejlighed, der udbydes offentligt til salg og opnår et nedslag i prisen og offentlig finansiering på samme vilkår som en lejer, der køber sin egen omdannede udlejningsbolig.

Nunatsinni Perorsaasut Kattuffiat, NPK har ingen bemærkninger til de øvrige hovedpunkter i forslaget.

Svar:

NPK's støtte til ændringsforslaget er noteret.

INI A/S

Hensigten med de 2 forslag er, at hvor det tidligere har været op til lejere af offentlige udlejningsboliger at tage initiativ til at opnå ejerskab over boligerne, kan Selvstyret eller kommunerne med forslaget selv tage initiativ til at stifte ejerforeninger henholdsvis andelsforeninger, og så tilbyde de eksisterende lejere at købe disse boliger, alternativt sætte boligerne til offentligt salg, når de bliver ledige. I begge forslag har de eksisterende lejere ret til at afslå købstil-

buddet, og kan blive boende på økonomisk uændrede vilkår. Ved således at opnå hjemmel til at kunne tage initiativet med henblik på at få solgt ud af den offentligt ejede boligmasse, er det formålet at få reduceret den offentlige boligmasse til udlejning.

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

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

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

Ved lejerens køb af sin lejlighed bortfalder betalingen af kapitalafkast til ejeren. Dette udgør ca. 21 % af den samlede leje for Selvstyrets lejeboliger. I de samme boliger henlægges årligt ca. 84 kr. pr. m² pr. år til PPV (Periodisk Planlagt Vedligeholdelse). Af Selvstyrets vedligeholdelsesdatabase IPV fremgår det, at for Selvstyrets udlejningsboliger udgør det bæredygtige henlæggelsesbehov, det beløb der er nødvendigt at henlægge, når vedligeholdelseefterslæbet er fuldt nedbragt, 430 kr. pr. m² pr. år. Forskellen til den nuværende årsleje på 679 kr. pr. m² pr. år er ca. 51 %.

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

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

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

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

INI ønsker der ud over at fremhæve vores bekymring for en fælles administration af lejemål og ejerboliger i samme fysiske boligblok. Lejer- til ejerordningen har været gældende i mange år og som lovforslagene korrekt fremfører, skal der være 100 % styr på hvad ansvar der påhviler ejerne, lejerne og boligejerne, når der er tale om flere typer af beboere i samme fysiske beboelse. Fælles energiforsyning, stikledninger, fællesarealer, mulighed for etablering af individuelle målere for samme, etc. INIs erfaring med håndtering af disse forhold er ikke nødvendigvis positive og bør således afklares fuldt ud, inden der etableres andels- eller ejerforeninger efter boligejernes ønske.

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

Svar:

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

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

Naalakkersuisut og kommunalbestyrelserne er ved omdannelse og salg af omdannede ejerlejligheder forpligtet til at oplyse om ejerforeningens økonomiske stilling og forventede omkostninger til vedligeholdelse og herunder renoveringsefterslæb.

Bidrag til ejerforeningen skal være baseret på retvisende budgetter for ejerforeningen og herunder forventede omkostninger til vedligeholdelse og renoveringsefterslæb.

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

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

Ved omdannelse af udlejningsboliger til ejerlejligheder indtræder Naalakkersuisut og kommunalbestyrelserne som ejere af de enkelte ejerlejligheder. Det er Naalakkersuisut og kommunalbestyrelserne, som ejere, der er ansvarlig for løbende betaling af bidrag til ejerforeningen. Når en ejerlejlighed ejet af Naalakkersuisut og kommunalbestyrelserne bliver ledig fordi en lejer fraflytter er Naalakkersuisut og kommunalbestyrelserne ansvarlige for betaling af bidrag til ejerforeningen. Der opstår ikke tomgang i forhold til ejerforeningen. Der vil opstå tomgang i forhold til boligernes ejere – her Naalakkersuisut og kommunalbestyrelserne.

Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsernes manglende lejeindtægter ved ledighed og frem til salg af ejerlejligheden må finansieres ved særskilt bevilling.

Kommune Qeqertalik

Støtte til lovforslagets mål: Kommune Qeqertalik støtter overordnet målet om, at flest mulige borgere skal boligforsyne sig selv. Dog er det uklart, hvordan de foreslåede bestemmelser i lovforslaget understøtter dette mål i mindre bosteder.

Bekymring omkring minimumspriser og markedsværdier: Lovforslaget indeholder en bestemmelse i § 6 a, der giver Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen mulighed for på eget initiativ at omdanne offentlige udlejningsboliger til ejerlejligheder, hvor boligerne sælges til markedsværdien med et nedslag på 20% eller 30% af salgsprisen. Kommune Qeqertalik undrer sig over, hvorfor kun ledige lejligheder har en minimumspris på 7.000 kr./m² ved offentligt salg, jf. § 8 a, stk. 1, mens ejerlejligheder ikke er underlagt en minimumspris. Dette er særligt relevant i yderdistrikter, hvor boligernes markedsværdier er meget lave.

Forslag til omdannelse af lejeboliger: Kommune Qeqertalik foreslår, at muligheden for at omdanne lejeboliger til ejerboliger indarbejdes i lovforslaget på samme vilkår som for ejerlejligheder, jf. § 6 a, da der findes flere lejeboliger end lejelejligheder uden for de større byer.

Bemærkning vedrørende finansiering: Kommune Qeqertalik har oplevet at borgerne har svært ved at stille med dokumentation for at de selv kan finansiere den resterende del af købssummen.

Det anbefales derfor at det præciseres hvordan borgeren dokumenterer evnen til egenfinansiering, jf. § 14, stk. 1.

Støtte til finansiering for yngre købere: Kommune Qeqertalik støtter, at personer under 30 år kan få finansiering, jf. § 14 c, stk. 1, hvis købssummen ikke overstiger markedsværdien. Dog vil dette være vanskeligt kontrollere om låntageren under 30 år ejer eller er medarbejder af andre boligejendomme. Det anbefales derfor, at købere forpligtes til at erklære, jf. § 14 c, stk. 2, at de ikke er ejere eller medejere af en anden bolig.

Svar:

Støtte til lovforslagets mål:

Selvstyret og kommunerne varetager i de større byer en stor del af boligforsyningen gennem større udlejningsejendomme. Der er igennem de seneste år skabt et privat boligmarked for

ejerlejligheder i de større byer og dermed også en højere grad af kendskab til og ønske om køb af ejerlejligheder. Arbejdet og problemstillingerne forbundet med opdeling af en ejendom i ejerlejligheder og etablering af ejerforening og fornødne driftsaftaler mv. kan afholde eksisterende lejere fra at ansøge om at købe deres egen lejlighed som ejerlejlighed. Nærværende forslag giver Naalakkersuisut og kommunalbestyrelserne mulighed for aktivt at omdanne udlejningsejendomme til ejerlejligheder, hvor det findes hensigtsmæssigt.

Det offentliges boligforsyning på mindre bosteder består overvejende i enfamilieboliger. Naalakkersuisut og kommunalbestyrelserne kan efter gældende regler imødekomme en lejers ansøgning om overtagelse af enfamiliehuse som ejerbolig. Købesummen fastsættes i givet fald til markedsværdien. Det beror på den enkelte lejer af et enfamiliehus om vedkommende ønsker at overtage lejeboligen som ejerbolig. Hertil kommer, at enfamilieboliger på mindre bosteder typisk har en meget lav markedsværdi, som ligger betydeligt under opførelsesomkostningerne. Det er vurderingen, at der ikke er noget særskilt behov for at skabe yderligere hjemmel for, at det offentlige kan sælge en enfamiliebolig som ejerbolig og med det formål at subsidiere købesummen gennem offentlig finansiering på favorable vilkår.

Bekymring omkring minimumspriser og markedsværdier:

Efter de gældende regler kan en lejer af en enfamiliebolig ansøge Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen om overtagelse af lejeboligen som ejerbolig. Imødekommes ansøgning fastsættes købesummen til markedsværdien. Naalakkersuisut har vurderet, at denne retstilstand bør videreføres uændret og uden at fastsætte en minimumspris.

Ved omdannelse af større udlejningsejendomme til ejerlejligheder er der potentiale for offentligt udbud af et større antal ejerlejligheder. For at imødegå væsentlig negativ påvirkning af prisdannelsen på de private boligmarkeder er det vurderingen, at salg skal ske til markedsværdien dog minimum 7.000 kroner/m².

Det er vurderingen, at der ved salg af enfamilieboliger på mindre bosteder ikke er risiko for væsentlig negativ påvirkning af prisdannelsen på de private boligmarkeder.

Forslag til omdannelse af lejeboliger:

Efter de gældende regler kan en lejer af en enfamiliebolig ansøge Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen om overtagelse af lejeboligen som ejerbolig. Imødekommes ansøgning fastsættes købesummen til markedsværdien. Naalakkersuisut har vurderet, at denne retstilstand bør videreføres uændret og uden at fastsætte en minimumspris.

Enfamilieboliger på mindre bosteder har typisk en meget lav markedsværdi, som ligger betydeligt under opførelsesomkostningerne. Det er vurderingen, at der ikke er noget særskilt behov for at skabe yderligere hjemmel for, at det offentlige kan sælge en enfamiliebolig som

ejerbolig og med det formål at subsidiere købesummen gennem offentlig finansiering på favorable vilkår.

Bemærkning vedrørende finansiering:

Ved overdragelse af en ejerlejlighed eller en ejerbolig udarbejdes sædvanlig købsaftale og skøde og med angivelse af købesummen og hvordan og hvornår købesummen skal betales. Senest på overtagelsesdagen skal køber foretage deponering af den kontante del af købesummen. Det er op til køber i samarbejde med dennes bank at sikre bevilling af eventuelle lån og deponering af købesummen.

Køber er ikke forpligtet til forud for indgåelse af aftale om køb af en ejerlejlighed eller ejerbolig at dokumentere at være i stand til at betale den kontante købesum. Typisk vil der ved udarbejdelse af aftale om køb af ejerlejlighed og ejerbolig blive taget forbehold for godkendelse fra købers bank – et såkaldt finansieringsforbehold.

Typisk vil en køber kunne dokumentere finansiering af den kontant del af købesummen ved en udtalelse herom fra købers bank eller ved fremlæggelse af kontoudtog fra en opsparingskonto.

Støtte til finansiering for yngre købere:

Det er præciseret, at køber skal afgive erklæring på tro og love, at vedkommende ikke er ejer eller medejer af en ejerlejlighed eller ejerbolig.