

Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Forslaget vil erstatte den gældende landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger. Den gældende forordning er ændret 4 gange siden dens ikrafttræden.

Forslaget er gennemgribende revideret i overensstemmelse med Landsstyrets samlede boligpolitiske målsætning om, at flere skal boligforsyne sig selv. I forhold til de gældende bestemmelser er der foretaget gennemgående materielle ændringer, som medfører en ændret retstilstand. Dette gælder særligt de offentlige låneordninger, samt den forbedrede mulighed for, at en andelsboligforening kan overtage hidtidige lejeboliger som andelsboliger, eller at en andelsboligforening kan sælge sine andelsboliger som ejerlejligheder. I forhold til de gældende bestemmelser er reglerne for fremleje og udleje af andelsboligen præciseret og udbygget, ligesom fordelingen af vedligeholdelsespligten mellem andelsboligforeningen og andelshaveren er blevet skarpt afgrænset. Af praktisk stor betydning skal ligeledes nævnes, at reglerne for eksklusion er blevet præciseret og udbygget i forhold til de gældende bestemmelser.

Der er også foretaget sproglige præciseringer og strukturelle ændringer i opbygningen af reglerne, hvor der ikke er tilsigtet nogen materiel ændring af retstilstanden.

2. Forslagets hovedpunkter

Overordnet set er der sket en fuldstændig revision af gældende bestemmelser. Herudover beskriver forslaget indledningsvis de 4 forskellige andelsboligløsninger, hvortil henholdsvis Hjemmestyret og en kommune kan yde lån. Herefter følger almindelige regler om selve andelsboligforeningen, dennes drift, regler om vedligeholdelse, medlemsforpligtigelser og eksklusion af medlemmer fra andelsboligforeningen. Endeligt er der indført et nyt kapitel om opløsning af andelsboligforeningen og salg af andelsboliger som ejerlejligheder, hvortil Hjemmestyret og kommunen også kan yde lån.

3. De økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Med forslaget sker der ændringer i satserne for de offentlige lån, der ydes til andelsboligforeningerne. Således kan der fra henholdsvis Hjemmestyret og kommunen, ifølge forslaget, kun ydes et rente- og afdragsfrit lån på 25 % af de samlede opførelsesudgifter, dog kun til 110 kvadratmeter og maksimalt til 19.100 kroner per kvadratmeter. Beløbsmæssigt er der dog ikke forskel, idet der fortsat maksimalt vil kunne ydes et lån på 525.250 kroner fra henholdsvis Hjemmestyret og kommunen. Ved at ændre satserne er der dog givet andelsboligforeningen mere ansvar, idet en større del må finansieres via bank og kreditforening. Ændringen i satserne vil dog ikke personligt belaste nye andelshavere yderligere økonomisk, idet egetindskuddet er ændret fra 7 % til 5 %. Denne nedsættelse understreger også, at byrden er rykket fra Grønlands Hjemmestyre og kommunen over på de private långivere. Man kan derfor alligevel sige, at andelshaverne indirekte påtager sig en øget gældsbyrde via andelsboligforeningens øget forpligtigelse overfor private långivere.

Administrativt forventes der ikke at ske øvrige konsekvenser for det offentlige.

4. De økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Forslaget vurderes ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

5. De økonomiske og administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

I økonomisk henseende indebærer forslaget en væsentlig lettelse for de boliger, hvor opførelsesomkostningen er høj. Egetindskuddet falder for alle, uanset om der er tale om høj eller lav opførelsesomkostning.

Generelt medfører forslaget, at andelshaverne i højere grad end nu, afdrager på lån, da egetindskuddet tilsvarende falder. Dette i sig selv må betragtes som positivt, idet der herved sker en opsparring og akkumulation af værdier, der tilfalder andelshaveren ved efterfølgende overdragelse af andelen.

I forhold til den tidligere forordning er der i forslaget fjernet grænserne for hvor stort et beløb, andelsboligforeningen må fremmedfinansiere den resterende del af købsprisen eller opførelsesomkostningerne.

6. De miljø- og naturmæssige konsekvenser

Forslaget skønnes ikke at ville medføre konsekvenser for hverken miljøet eller naturen.

7. Evt. andre væsentlige konsekvenser

Forslaget skønnes ikke at have andre væsentlige konsekvenser.

8. Forholdet til Rigsfællesskabet og selvstyre

Forslaget skønnes ikke at få konsekvenser for Rigsfællesskabet eller selvstyreprocessen.

9. Høring af myndigheder og organisationer m.v.

Udkast til forslaget har primo august 2006 været i høring hos Økonomidirektoratet, Skattedirektoratet, Erhvervsdirektoratet, A/S Boligselskabet INI, Iserit A/S, KANUKOKA, Sparbank Vest, GrønlandsBanken, Grønlands Ejendoms kontor, Ejendoms kontoret Igdlø, Grønlands Arbejdsgiverforening, Arbejdsgiverforeningen NUSUKA, HST, ILIK, SIK, A-Revision ApS, PricewaterhouseCoopers Grønland A/S (Grønlands Revisionskontor) og Deloitte.

Høringssvar er afgivet af:

KANUKOKA, A/S Boligselskabet INI, Deloitte, SIK, A-Revision, Grønlands Revisionskontor (mundtligt afgivet høringssvar), GrønlandsBanken, Økonomidirektoratet, NUSUKA, Skattedirektoratet, Erhvervsdirektoratet, Grønlands Arbejdsgiverforening og ILIK.

Følgende høringsparter har ikke haft bemærkninger til forslagens indhold:

Økonomidirektoratet, NUSUKA, Skattedirektoratet, Erhvervsdirektoratet, Grønlands Arbejdsgiverforening og ILIK.

Høringssvar afgivet af KANUKOKA har givet anledning til følgende:

Høringsparten har kritiseret, at der var forskel på minimumsantallet af boliger i en andelsboligforening afhængig af, om andelsboligforeningen var placeret i en by eller bygd. Kritikken har givet anledning til at fastsætte det samme minimumskrav for antal boliger, uanset om der er tale om by- eller bygdestatus.

Høringsparten mente, at der skulle være en umiddelbar ret til at kunne omdanne to eller flere dobbelthuse i modsætning til, at dette kun kunne ske undtagelsesvis efter godkendelse fra Landsstyret. Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer, da den oprindelige tanke omkring andelsboligforeninger angår dels det fysiske sammenhold dels tanken om netop at skabe en billig drift via den fysiske sammenhæng mellem bygninger.

Høringsparten mente, at det støtteberettigede kvadratmeterantal skulle sættes op fra 105 kvadratmeter til 130 kvadratmeter. Høringssvaret har givet anledning til, at kvadratmetergrænsen er hævet fra 105 til 110 kvadratmeter. Høringsparten har efterspurgt muligheden for, at også efterlevende børn efter en andelshavers dødsfald skulle have udvidede muligheder for at indtræde i andelsboligforeningen. Høringssvaret har givet anledning til at begrænse reguleringen om overdragelse af andel i forbindelse med dødsfald og derimod skabe øget mulighed for, at den enkelte andelsboligforening selv kan fastsætte regler om denne form for overdragelse i andelsboligforeningens vedtægter.

Høringssvar afgivet af A/S Boligselskabet INI har givet anledning til følgende:

Vedrørende beregning af huslejen for de lejere, som ikke ønsker at blive andelshavere i en ejendom, har høringssparten kritiseret formuleringen vedrørende beregning af den fremtidige husleje. Formuleringen "fastsættes efter de almindelige regler for beregning af husleje i denne type lejemål" henviser til landstingsforordning om leje af boliger, som tager klart stilling til spørgsmålet. Formuleringen er derfor bibeholdt.

Høringsparten har efterlyst, at der tages stilling til, hvorvidt Hjemmestyret eller kommunen også skal betale for lejers misligholdelse i det fraflyttede lejemål, når der anvises en anden lejebolig i forbindelse med overtagelse af lejeboliger som andelsboliger. Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer eller tilføjelser.

Høringssvar afgivet af Deloitte har givet anledning til følgende:

Ifølge høringsspartens opfattelse har en ændring af beregningsreglerne for det maksimale offentlige lån medført ændring i de økonomiske konsekvenser for borgerne. Høringssvaret har således affødt en uddybende forklaring vedrørende de administrative og økonomiske konsekvenser for borgerne.

Høringsparten har påpeget, at ændringen fra at skulle lave en revision til at skulle lave et review af en andelsboligforenings årsregnskab, reducerer sikkerheden for at årsregnskabet er uden væsentlige fejl men har i øvrigt generelt anerkendt begrebets anvendelse. Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer, idet review netop er valgt, da det vurderes at bibringe den fornødne sikkerhed, og at det oftest i øvrigt virker meget omstændigt at lave egentlig revision på en andelsboligforenings årsregnskab.

Formuleringen af § 77, stk. 4, som blev sendt i høring stred imod lov om statsautoriserede og registrerede revisorer, hvorfor bestemmelsen er udgået og erstattet af en pligt til for andelsboligforeningen at indsende årsregnskabet til de offentlige långivere, straks efter at det er godkendt på generalforsamlingen.

Høringsparten har kritiseret, at andelsboligforeningens revisor skulle være én af likvidatorerne i forbindelse med opløsning af andelsboligforeningen. Høringssvaret har givet anledning til, at reglerne om opløsning generelt er omformuleret, ligesom den ene af de personer, som skal forestå opløsningen, er ændret til at skulle være en

bestallingshavende advokat. Andelsboligforeningens revisor skal således revidere det afsluttende opløsningsregnskab.

Høringssvar afgivet af SIK har givet anledning til følgende:

Høringsparten har kritiseret, at der til finansieringen af andelsboliger er et krav om 5 %-egetindskud. Høringssvaret har ikke givet anledning til ændring af procentsatsen, da denne indgår i den samlede ændring af låneordningen.

Høringssvar afgivet af A-Revision har givet anledning til følgende:

Høringsparten har anbefalet, at Landsstyret udarbejder et standardiseret andelsbevis. Høringssvaret har ikke givet anledning til, at der indsættes nærmere regler om andelsbeviser, men Landsstyret vil dog under alle omstændigheder udarbejde et standardiseret andelsbevis, som de enkelte andelsboligforeninger, kan anvende.

Høringsparten har påpeget, at der mangler regler om, hvorvidt de offentlige lån skal rykke i prioritetsrækken for lån optaget til forbedringer og ombygning. Høringssvaret har givet anledning til, at regler herom er indsat.

Høringsparten har påpeget, at der mangler en overgangsbestemmelse vedrørende fastsættelse af værdien for forbedringer i forbindelse med overdragelse af andele. Høringssvaret har ikke givet anledning til tilføjelser, da de eksisterende overgangsbestemmelser allerede behandler situationen.

Høringsparten havde bemærkninger til revisors pligter i forhold til andelsboligforeningen. Da reglerne dels er udgået dels ændret, jf. høringssvaret fra Deloitte, giver høringssvaret ikke anledning til yderligere ændringer.

Høringsparten har påpeget mindre fejl af teknisk og sproglig karakter. Disse er indarbejdet i forslaget via ændringer og uddybninger af bemærkningerne til en række bestemmelser.

Høringssvar afgivet af Grønlands Revisionskontor er indarbejdet i fornøden omfang og har hovedsageligt været af teknisk og sproglig karakter.

Høringssvar afgivet af GrønlandsBanken har givet anledning til følgende:

Det er blevet påpeget, at de offentlige lån burde respektere lån, som andelsboligforeningen optager til udførelse af planlagt periodisk vedligehold. Høringssvaret har givet anledning til, at forslaget er ændret i overensstemmelse med høringssvaret.

Høringsparten har kritiseret, at der var en begrænsning på, hvor meget der kan opkræves i leje i forbindelse med fremleje. Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer, hvorfor der fortsat er en begrænsning, hvilket også er i overensstemmelse med, at andelsboliger skal tilgodese beboelsesformålet i stedet for at fungere som direkte indtjeningsaktiv via opkrævning af en høj husleje.

Høringsparten har påpeget, at det i høringsmaterialet beskrevne ombytningslån i forbindelse med overtagelse af andelsboliger som ejerboliger, ville skabe en skævvridning på boligmarkedet. Høringssvaret samt øvrige nærmere overvejelser har medført, at vilkårene for ombytningslånet er ændret til sin nuværende form.

Høringsparten har påpeget mindre fejl af teknisk og sproglig karakter. Disse er indarbejdet i forslaget via ændringer og uddybninger af bemærkningerne til en række bestemmelser.

Bemærkninger til forslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til stk. 1

Bestemmelsen svarer med sproglige ændringer til den tidligere § 2 i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Bestemmelsen fastlægger anvendelsesområdet for forordningen og omfatter andelsboligforeninger, der har til formål at opføre, erhverve, eje og administrere andelsboliger til brug for andelsboligforeningens medlemmer. En andelsboligforening kan for eksempel ikke erhverve boliger med henblik på at udleje dem.

Til stk. 2

Bestemmelsen er ny og erstatter den tidligere § 3, stk. 1, i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer, der foreskrev at en andelsboligforening minimum skulle bestå af 6 boliger og i bygder mindst 4 boliger.

Bestemmelsen fastlægger minimumskravet til antallet af boliger i en andelsboligforening. En andelsboligforening skal således mindst bestå af 4 boliger. Dette krav gælder uanset om andelsboligforeningen selv opfører boliger, der købes nyopførte boliger, boligerne opføres af en privat bygherre eller om eksisterende offentlige udlejningsboliger overtages som andelsboliger.

Til stk. 3

Bestemmelsen er delvis ny. 1. led svarer til § 11, 1. pkt., i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Bestemmelsen fastlægger kravene til selve andelsboligforeningens byggeri, der skal opføres som etagebyggeri eller tæt eller lavt byggeri. Herudover er det et krav, at

hver enkelt andelsbolig skal være forsynet med egen indgang, eget køkken eller kogeniche samt bad og toilet. Bestemmelsen udelukker ikke, at andelsboligforeningen opfører et kombinationsbyggeri, med såvel tæt eller lavt byggeri som etagebyggeri, når blot det samlede byggeri fremstår som en naturlig helhed.

Til stk. 4

Bestemmelsen svarer til § 11, 2. pkt. i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Ifølge bestemmelsen kan Landsstyret dispensere fra bestemmelsen i stk. 3, idet Landsstyret i særlige tilfælde kan tillade at andelsboligerne opføres eller overtages som enkelthuse eller dobbelthuse. Dispensationsadgangen tænkes for eksempel anvendt på steder, hvor det er muligt at få en arealtildeling til en klynge huse, der kan opføres, så de fremstår som en naturlig helhed.

Til § 2

Hele bestemmelsen er ny, og angiver hvorledes boligarealet i en andelsbolig beregnes. Det er væsentligt, at arealberegningen sker korrekt, da denne for eksempel har betydning for fordelingen af driftsudgifterne og beregning af lånegrænserne. Bestemmelsen beskriver i nærmere detaljer, hvordan boligarealet i en andelsbolig skal beregnes. Der sondres mellem boligarealet for henholdsvis kælderetage, normaletage og tagetage.

Stk. 1 og stk. 2, nr. 1 in fine og stk. 3 beskriver desuden hvilke rum, der ikke medtages ved beregningen. Det er klimaskærmen, der er afgørende for hvor selve boligarealet slutter. Kan for eksempel en garage eller et depotrum, der ligger uden for klimaskærmen isoleres og inddrages til beboelse kan disse arealer også inddrages i boligarealet. De nævnte områder er dog ikke en del af boligarealet før isolering og inddragelse er sket.

Stk. 2, beskriver den præcise beregningsmetode.

Ad 1) Her beskrives opmålingsmetoden for kælderetage. Opmålingen skal ske fra ydersiden af kælderens ydervægge. Selve væggene skal således regnes med.

Undtagelse hertil er i de tilfælde hvor der ikke er fuld kælder, for eksempel hvis huset er bygget op ad en klippeskråning. Her opgøres boligarealet fra midten af de vægge der afgrænser de rum, der medregnes som beboelse. Det gøres klart i bestemmelsen at rum uden gulv med fuld cement eller betonbelægning ikke kan medregnes, selv om disse ligner beboelige rum.

Ad 2) Normaletagen anses som den etage, der hverken er kælder eller tagetage. Normaletagen måles fra ydersiden af væggene eller ydersiden af tag. Ved

lejlighedsskel måles normaletagen fra midten af skellet. Bruges den metode der kaldes 1 på 2 bræddebeklædning skal der måles fra ydersiden af underbrættet.

Gavle i flerfamiliehuse betragtes som halve lejlighedsskel.

Ad 3) Her beskrives opmålingsmetoden for en tagetage. Længden måles fra ydersiden som ved normaletagen, men bredden, der kan variere alt efter tagets hældning, måles i en højde af 1,5 meter over tagetagens gulv og måles fra de udvendige tagflader. En udbygning i tagets hældning, for eksempel en kvist måles til ydersiden af de rumafgrænsende vægge.

Stk. 3 angiver at kælderetage og tagetage kun medregnes i boligarealet såfremt det er indrettet til beboelse. Loftsrum og kælderrum, der alene fungerer som pulterrum eller lignende, kan således ikke medregnes i boligarealet.

Stk. 4 angiver at det kun er areal med fast gulv, der kan medregnes i boligarealet. Således afskærer man, at for eksempel et skur eller en garage med jordgulv medregnes i boligarealet.

Stk. 5 omhandler trapper til boligen. Trapperne medregnes som en del af boligen. Det er typisk at flere boliger deler samme trappe og man begrænser arealet af trapperne til at maksimalt at være 11 kvadratmeter pr bolig.

Til § 3

Bestemmelsen er ny og fastlægger, at en andelsboligforening kan erhverve boliger på 4 forskellige måder. 1. ved at opføre nye andelsboliger, hvor andelsboligforeningen er bygherre, 2. ved at andelsboligforeningen køber nyopførte andelsboliger af en privat bygherre, 3. ved at andelsboligforeningen køber nyopførte andelsboliger af Hjemmestyret eller kommunen eller 4. ved at lejere i offentlige udlejningsboliger danner en andelsboligforening, og lejeboligerne herefter overtages af andelsboligforeningen. De 4 forskellige erhvervsformer er reguleret i hvert sit kapitel.

Til § 4

Bestemmelsen er ny og indeholder en generel hjemmel til, at Hjemmestyret og kommunen kan yde et rente- og afdragsfrit lån til en andelsboligforening, der ønsker at erhverve boliger på en af de 4 måder, reguleret i forordningen. De nærmere regler for lånene er indeholdt i de enkelte kapitler, der regulerer de forskellige erhvervsformer.

Til § 5

Til stk. 1

Bestemmelsen svarer til § 5, stk. 2 i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Bestemmelsen præciserer, at når Hjemmestyret eller kommunen er långivere, kan Landsstyret eller kommunalbestyrelsen ikke betinge sig indflydelse på en andelsboligforenings ejendom eller drift, udover hvad der følger af reglerne i denne forordning.

Til stk. 2

Bestemmelsen svarer til § 5, stk. 1, i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Bestemmelsen indebærer, at den, som finansierer en andelshavers indskud i en andelsboligforening, en privat bygherres opførelse af andelsboliger eller en andelsboligforenings lån i andelsboliger, ikke kan betinge sig indflydelse på ejendommen eller andelsboligforeningens drift, udover hvad der følger af reglerne i denne forordning. Bestemmelsen indebærer for eksempel et forbud mod, at en bank betinger sig en post i andelsboligforeningens bestyrelse, eller at banken kræver, at et særligt administrationsselskab anvendes.

Til § 6

Bestemmelsen er ny og beskriver det kapitel, der regulerer en andelsboligforenings opførelse af nye boliger, hvor andelsboligforeningen er bygherre. Bestemmelsen regulerer således ikke et nyt område, men præciserer dette kapitels omfang.

Til § 7

Bestemmelsen er ny og svarer med materielle ændringer til § 10, stk. 1, 5 og 6, og § 11, stk. 2, i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Bestemmelsen beskriver den samlede finansiering af andelsboligforeningens opførelse af nye andelsboliger.

Til stk. 1

Denne bestemmelse er ny og svarer med materielle ændringer til §10, stk. 1, i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Efter bestemmelsen kan Hjemmestyret og kommunen hver især yde et rente- og afdragsfrit lån på 25 % af de samlede opførelsesudgifter inden for de areal- og beløbsgrænser, der er fastsat i stk. 2. Såfremt der ydes lån, skal de offentlige lån på i alt 50 %, ydes af både Hjemmestyret og kommunen ligeligt, således at hver yder 25

% . Der er således ikke mulighed for, at Hjemmestyret eller kommunen alene kan yde hele det offentlige lån på 50 % af de samlede finansieringsomkostninger. Hjemmestyrets lån forudsætter i henhold til § 12, stk. 2, at kommunalbestyrelsen har ydet lån, den opstillede situation, angår således per definition, kun kommunalbestyrelsen.

Til stk. 2

Bestemmelsen svarer med materielle ændringer til § 11, stk. 2 i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Bestemmelsen fastlægger grænserne, inden for hvilke Hjemmestyrets og kommunens lån på hver 25 % af de støtteberettigede opførelsesudgifter, kan ydes. Grænsen for det maksimale låneberettigede areal er fastsat til 110 kvadratmeter og grænsen for den maksimale låneberettigede opførelsesudgift er fastsat til 19.100 kroner per kvadratmeter. Indenfor disse grænser kan der af henholdsvis Hjemmestyret og kommunen ydes lån på 25 % af de samlede opførelsesudgifter.

Grænserne bevirker, at Hjemmestyret og kommunen hver især maksimalt kan yde lån på 4.775 kroner per kvadratmeter (= 25 % af 19.100 kroner) og maksimalt til 110 kvadratmeter. Til opførelse af en andelsbolig kan der derfor maksimalt ydes et lån på 525.250 kroner (= 4.775 kroner gange 110 kvadratmeter) fra henholdsvis Hjemmestyret og kommunen. I landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 med senere ændringer var grænserne fastsat til henholdsvis 105 kvadratmeter og 15.000 kroner per kvadratmeter, hvilket gav et maksimalt lån fra henholdsvis Hjemmestyret og kommunen på 525.000 kroner (33 1/3 % af (15.000 kroner gange 105 kvadratmeter)).

Til stk. 3

Bestemmelsen svarer med materielle ændringer til § 10, stk. 5 i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Bestemmelsen præciserer, at betingelsen for bevilling af de offentlige lån er, at andelshaveren selv afholder 5 % af de samlede opførelsesudgifter kontant. Andelshaveren kan for eksempel finansiere de 5 % kontant ved at optage et banklån. Som det fremgår af bestemmelsen, skal 5 % enten beregnes af - opførelsesudgifterne eller den regulerede indbyrdes værdi, jf. § 49, stk. 2. Hvor andelsboligforeningen ikke har foretaget en regulering af andelenes indbyrdes værdi, vil egetindskuddet være det samme for samtlige andelshavere, forudsat at boligerne er lige store. Er der derimod foretaget en regulering, vil der være forskelle i egetindskuddet.

Følgende eksempel kan tjene til illustration:

Andel 1 = 1,2 i indbyrdes værdi.

Andel 2 = 0,8 i indbyrdes værdi.

Opførelsesomkostninger per kvadratmeter = 17.500 kroner.

5 % egetindskud for andel 1 per kvadratmeter = $(17.500 \times 1,2 \times 0,05 = 1.050$ kroner).

5 % egetindskud for andel 2 per kvadratmeter = $(17.500 \times 0,8 \times 0,05 = 700$ kroner).

I landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer, var egetindskuddet sat til 7 procent, egetindskuddet er således sænket med to procentpoint. Dette gøres for at flere kan få råd til egen bolig.

Til stk. 4

Bestemmelsen svarer til § 10, stk. 6 i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Bestemmelsen fastlægger, at andelsboligforeningen skal erlægge den resterende del af finansieringen ved optagelse af et lån. Andelsboligforeningen vil typisk optage et realkreditlån. I forhold til den tidligere forordning, er grænserne fjernet for med hvor stort et beløb, andelsboligforeningen må finansiere de resterende opførelsesomkostninger.

Til § 8

Bestemmelsen er en præcisering af hvilke udgiftsposter, der medtages ved udregningen af kvadratmeterprisen efter gennemsnitsmetoden.

Til stk. 1

Bestemmelsen svarer til dels § 11, stk. 4 i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

I bestemmelsen beskrives den gennemsnitsmetode, der anvendes til at beregne en andelsboligs kvadratmeterpris. Andelsboligs kvadratmeterpris findes efter gennemsnitsmetoden ved at dividere andelsboligforeningens samlede opførelsesudgifter med andelsboligernes samlede antal kvadratmeter.

Nogle andelsboligforeninger vælger at opføre andelsboliger i forskellige størrelser. Når den enkelte andelsboligs kvadratmeterpris opgøres på grundlag af gennemsnitsmetoden, opnås at opførelsesprisen per kvadratmeter for samtlige boliger bliver den samme. Opføres eksempelvis 6 boliger á 95 kvadratmeter og 4 boliger á 120 kvadratmeter, i alt 1050 kvadratmeter til en samlet pris på 15.487.500 kroner vil den gennemsnitlige kvadratmeterpris være $15.487.500 / 1050 = 14.750$ kroner. Herefter er prisen for en andelsbolig på 95 kvadratmeter 1.401.250 kroner, og prisen for en andelsbolig på 120 kvadratmeter er 1.770.000 kroner.

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

Til stk. 2

Bestemmelsen svarer delvist til § 13, stk. 1 og 2 i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Bestemmelsen fastlægger, hvilke udgiftsposter der som minimum skal medtages i beregningen af de samlede opførelsesudgifter. Afholder man for eksempel ikke udgifter til administration, medtages disse ikke i opførelsesudgifterne.

I forhold til landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer, er minimumsposterne yderligere specificeret.

Til § 9

Bestemmelsen er ny og svarer med ændringer til § 10, stk. 2, 3 og 4 i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Bestemmelsen fastlægger, at Hjemmestyrets og kommunens lån tidligst kommer til udbetaling, når boligerne er færdiggjorte, og kun mod fremvisning af ibrugtagningstilladelse, endelig uafhængig bekræftet byggeregnskab og et originalt anmærkningsfrit registreret og stemplet pantebrev samt forsikring.

Det er låntager, der har ansvaret for, at en uafhængig tredjemand udarbejder og underskriver et endeligt bekræftet byggeregnskab. Byggeregnskabet kan for eksempel underskrives af låntagers finansielle rådgiver, revisor, bygherrerådgiver eller den entreprenør, der har forestået byggeriet. Det er andelsboligforeningen selv eller andelsboligforeningens advokat, bank eller anden rådgiver, der sørger for udfærdigelse af pantebreve, herunder sørger for, at pantebrevene bliver stemplet af Skattedirektoratet og registreret i Landsretten, inden de sendes til Hjemmestyret og kommunen, som derefter udbetaler lånene

Som noget nyt er det præciseret i stk. 1, hvornår de offentlige lån tidligst kommer til udbetaling. Har kommunalbestyrelsen givet lånetilsagn til udbetaling i 2009, mens Landsstyret har givet lånetilsagn til udbetaling i 2008, må låneansøgeren vente med udbetaling af det kommunale lån indtil 2009, selvom boligen er færdigopført og lovlig ibrugtaget i 2008.

Til stk. 2

Bestemmelsen siger, at Hjemmestyrets og kommunens lån sikres ved pant i andelsboligforeningens ejendom med sideordnet prioritet. Sikkerheden for lånene respekterer lån, ydet mod sikkerhed i ejendommen, til finansiering af den resterende del af de samlede opførelsesudgifter, jf. § 7, stk. 4.

Lov for Grønland om pant og almindelige panteretlige regler finder anvendelse. Bestemmelsen har ikke til hensigt at regulere det panteretlige forhold, men alene at præcisere den panteretlige stilling i forhold til andre lån og registrerede rettigheder.

Til § 10

Bestemmelsen er ny.

Til stk. 1

Bestemmelsen præciserer, at andelsboligforeninger skal indsende ansøgninger om lån efter § 7, stk. 1, til opførelse af andelsboliger til kommunalbestyrelsen.

Til stk. 2

Efter denne bestemmelse skal ansøgningen vedlægges en række dokumenter.

Andelsboligforeningen kan rekvirere en standardstiftelsesoverenskomst hos Hjemmestyret.

Projektbeskrivelsen vil typisk blive udarbejdet af andelsboligforeningens rådgiver, jf. § 12, stk. 2.

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

Dokumentation for andelshavernes egenfinansiering består oftest af en erklæring fra andelshaverens bank, hvorefter andelshaveren har mulighed for at råde over sin del af finansieringen, jf. § 7, stk. 3. Andelsboligforeningen skal desuden være i besiddelse af et forhåndstilsagn om fremmedfinansiering, jf. § 7, stk. 4, typisk udstedt af andelsboligforeningens bank.

Til § 11

Bestemmelsen er ny og svarer delvist til § 13, stk. 2 og 3, og § 16, stk. 2, i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Bestemmelsen indebærer, at kommunalbestyrelsen først behandler ansøgningen. Det er således kommunalbestyrelsen, som foretager materiel sagsbehandling og påser, at vilkår og betingelser for meddelelse af lånetilsagn er opfyldt.

Til stk. 2

Bestemmelsen indeholder en række betingelser, der skal være opfyldte, før kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om lån. Således må andelsboligforeningen på tidspunktet for ansøgningens indsendelse ikke have indgået bindende entreprisekontrakter, ligesom byggeriet ikke må være igangsat. Dette er dog ikke til hinder for, at andelsboligforeningen kan påbegynde en projektering, herunder udarbejde projektbeskrivelse for byggeriet.

Andelsboligforeningen skal på tidspunktet for ansøgningen have antaget professionel rådgivning til opgaven som bygherre. En andelsboligforening vil typisk udbyde andelsboligbyggeriet i licitation og dermed få en entreprenør til at stå for opførelsen af boligerne.

Endeligt skal byggeriet opfylde den gældende bygge- og planlovgivning, der gælder på opførelsetidspunktet. Det er ikke andelsboligforeningens opgave at påse, at byggeriet opfylder gældende bygge- og planlovgivning. Denne opgave ligger hos kommunalbestyrelsen i forbindelse med behandlingen af ansøgning om lån.

Til § 12

Bestemmelsen svarer til § 9, stk. 3, 1. pkt. i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Bestemmelsen indebærer, at kommunalbestyrelsen skal give Landsstyret meddelelse, når kommunalbestyrelsen imødekommer en ansøgning om lån fra en andelsboligforening. Dette er en præcisering af proceduren vedrørende en låneansøgning.

Til stk. 2

Efter denne bestemmelse har andelsboligforeningen krav på at få tilsagn om lån fra Landsstyret, såfremt kommunalbestyrelsen giver tilsagn lån. En andelsboligforening er således enten sikret fuld låneydelse (50 %) eller intet. Det er i bestemmelsen yderligere præciseret at man ikke kan få ydet et lån fra Hjemmestyret hvis kommunen ikke yder et lån.

Til § 13

Bestemmelsen er ny.

Til stk. 1

Bestemmelsen indebærer, at Landsstyret og kommunalbestyrelsen uafhængigt af hinanden udsteder en tilsagnsskrivelse til andelsboligforeningen, hvoraf lånets foreløbige størrelse og vilkårene for lånet fremgår. Godkender kommunalbestyrelsen ansøgningen om lån, yder Hjemmestyret også lån, jf. § 12, stk. 2.

Til stk. 2

Det er først muligt at beregne lånets endelige størrelse, når der foreligger et endeligt bekræftet byggeregnskab. Det er låntager, der har ansvaret for, at en uafhængig tredjemand udarbejder og underskriver et endeligt bekræftet byggeregnskab. Byggeregnskabet kan for eksempel udarbejdes og underskrives af låntagers finansielle rådgiver, revisor, bygherrerådgiver eller den tømrer, der har forestået byggeriet.

Til stk. 3

Bestemmelsen omhandler den situation, hvor der ikke er overensstemmelse mellem låneansøgers overslag over udgifterne, der har dannet baggrund for lånetilsagn fra Landsstyret og kommunalbestyrelsen, og de endelige samlede udgifter til opførelsen. Låntager skal uden ugrundet ophold give meddelelse om uoverensstemmelsen til långiver. Låntager pålægges hermed en reaktionspligt, hvorefter låntager bør give meddelelsen til långiver inden for en måned efter, det står klart, at der er uoverensstemmelse mellem overslagsudgifterne og de endelige samlede udgifter. Andelsboligforeningen har dog ikke krav på større lån end 50 % af det støtteberettigede beløb.

Til § 14

Bestemmelsen svarer i det fulde til § 9, stk. 3, 2. og 3. pkt., og § 9, stk. 4 og 5, i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Med hensyn til fristerne for færdiggørelse og ibrugtagning, vil det være Hjemmestyrets tilsagnsskrivelse, der ligger til grund for fristberegningen, da Hjemmestyrets tilsagn gives senest.

Til stk. 1

Bestemmelsen har til formål at sikre, at udstedte tilsagnsskrivelser om lån enten anvendes eller bortfalder. Ved udstedelse af tilsagnsskrivelser fra Landsstyret overføres lånebevillingen til Anlægs- og Renoveringsfonden. Hjemmestyrets lån udbetales fra fonden efter andelsboligernes færdiggørelse. Såfremt byggeriet ikke gennemføres, er det vigtigt, at lånebevillingen fjernes fra fonden og kan prioriteres til andre formål. Kommunen har samme interesse som Hjemmestyret i at kunne disponere over midler, reserveret ved lånetilsagn til andelsboligbyggeri, der ikke bliver igangsat.

Til stk. 2

Bestemmelsen indebærer, at andelsboligforeningen overfor Landsstyret skal dokumentere, at andelsboligforeningen har igangsat det byggeri, som andelsboligforeningen har opnået lån til. Hvis det ikke kan dokumenteres, bortfalder lånet uden varsel, jf. stk. 1.

Landsstyrets sikkerhed for at de indsendte oplysninger er korrekte, opnås ved at den fremsendte erklæring skal være bekræftet af kommunalbestyrelsen.

Afgørende er at få fastslået, hvorvidt byggeriet er igangsat eller ej.

Til stk. 3

Bestemmelsen indebærer, at andelsboligforeningen skal indsende kopi af ibrugtagningstilladelse til Hjemmestyret og kommunen inden 3 år fra datoen for tilsagnsskrivelsen. Hvis ibrugtagningstilladelse ikke indsendes, bortfalder lånet uden varsel, i medfør af stk. 1.

Bestemmelsen er medvirkende til, at et byggeprojekt, hvortil der er ydet lån, ikke går i stå. Sammen med stk. 2 fungerer bestemmelsen som incitament til at holde byggeprocessen i gang.

Til stk. 4

Bestemmelsen præciserer, at Landsstyret, i tilfælde af forsinkelse af byggeriet, kan dispensere fra den anførte tidsgrænse i stk. 1, efter indstilling fra kommunalbestyrelsen. Dispensationsadgangen tænkes således anvendt, hvor andelsboligbyggeriet er kommet langt i selve byggefasen samt i tilfælde, hvor der alene ventes på udstedelse af ibrugtagningstilladelse. Hovedformålet med bestemmelsen er at sikre, at de midler, der er overført til Anlægs- og Renoveringsfonden, anvendes på en sådan måde, at byggeri, der i mindre grad afviger fra tidsplanen, alligevel gennemføres. Kommunalbestyrelsen har samme interesse som Landsstyret i at sikre, at kommunens midler, reserveret til andelsboligbyggeri, anvendes til dette formål. Der kan således kun være tale om forsinkelse, hvis man er gået i gang med byggeriet, hvorimod tilsagnet vil bortfalde uden yderligere varsel, hvis man endnu ikke har påbegyndt byggeriet.

Til § 15

Bestemmelsen svarer til § 1, nr. 3 i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Bestemmelsen indebærer, at en privat bygherre på eget initiativ kan opføre nye boliger med henblik på at overdrage dem til en andelsboligforening. En privat bygherre kan have en interesse i at bygge boligerne, inden han overdrager dem til en andelsboligforening, da bygherren på den måde kan holde udgifterne til byggeriet

nede i forhold til, hvis han skulle tage individuelle hensyn til hver andelshaver fra starten af byggeriet.

Til § 16

Bestemmelsen svarer med materielle ændringer til § 10, stk. 1, og § 11, stk. 2, i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Bestemmelsen beskriver den samlede finansiering af en privat bygherres opførelse af nye andelsboliger.

Til stk. 1

Ifølge bestemmelsen kan Landsstyret og kommunalbestyrelsen hver især give tilsagn om at yde et rente- og afdragsfrit lån på 25 % af de samlede opførelsesudgifter indenfor de areal- og beløbsgrænser, der er fastsat i stk. 2, direkte til den private bygherre.

Til stk. 2

Denne bestemmelse fastlægger grænserne for Landsstyrets og kommunalbestyrelsens tilsagn om lån på 25 % af de samlede opførelsesudgifter. Grænsen for det maksimale låneberettigede areal er fastsat til 110 kvadratmeter, og grænsen for den maksimale låneberettigede opførelsesudgift er fastsat til 19.100 kroner per kvadratmeter. Indenfor disse grænser kan der af henholdsvis Landsstyret og kommunalbestyrelsen gives et tilsagn om lån på 25 % af de samlede opførelsesudgifter.

Hjemmestyret og kommunen kan således hver i sær maksimalt yde lån på 4.775 kroner per kvadratmeter (= 25 % af 19.100 kroner) og maksimalt til 110 kvadratmeter. Til opførelse af en andelsbolig kan der derfor maksimalt ydes et lån på 525.250 kroner (= 4.775 kroner gange 110 kvadratmeter) fra henholdsvis Hjemmestyret og kommunen. I landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 med senere ændringer var grænserne fastsat til henholdsvis 105 kvadratmeter og 15.000 kroner per kvadratmeter, hvilket gav et maksimalt lån fra henholdsvis Hjemmestyret og kommunen på 525.000 kroner (33 1/3 % af (15.000 kroner gange med 105 kvadratmeter)).

Til stk. 3

Bestemmelsen er ny og indebærer, at det er en betingelse for at give tilsagn, jf. stk. 1, at den private bygherre selv afholder den resterende del af de samlede opførelsesudgifter.

Til stk. 4

Bestemmelsen er ny og præciserer, at den egentlige bruger af lånetilsagnet i sidste ende bliver andelsboligforeningen, idet den private bygherre har pligt til at overdrage lånetilsagn fra Landsstyret og kommunalbestyrelsen til andelsboligforening sammen med overdragelsen af boligerne.

Til § 17

Bestemmelsen er ny.

Til stk. 1

Bestemmelsen indebærer, at en privat bygherre skal indsende ansøgning om tilsagn om lån til opførelse af boliger, til kommunalbestyrelsen.

Til stk. 2

Bestemmelsen fastlægger, hvad en låneansøgning skal være vedlagt. Låneansøgningen skal vedlægges en projektbeskrivelse med oplysninger om antal boliger og andelsboligernes samlede boligareal. Herudover skal ansøgningen vedlægges et overslag over de samlede udgifter forbundet med byggeriet. Ansøgningen skal også vedlægges et foreløbigt tilsagn om arealtildeling fra kommunalbestyrelsen samt dokumentation for den private bygherres afholdelse af den resterende del af de samlede opførelsesudgifter. Dokumentation for den private bygherres egenfinansiering kan for eksempel bestå i en erklæring fra den private bygherres bank.

Til § 18

Bestemmelsen er ny og svarer delvist til § 13, stk. 3, og § 16, stk. 2 i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Bestemmelsen indebærer, at kommunalbestyrelsen behandler låneansøgningen først og således tager stilling til, om det ansøgte lån kan ydes.

Til stk. 2

Bestemmelsen indebærer, at kommunalbestyrelsen kun kan give tilsagn om lån, såfremt den private bygherre på tidspunktet for indsendelse af ansøgning til kommunalbestyrelsen ikke har indgået bindende entreprisekontrakter eller har igangsat byggeriet. Kommunalbestyrelsen skal ligeledes påse, at byggeriet opfylder gældende bygge- og planlovgivning, der gælder på opførelsetidspunktet.

Til § 19

Bestemmelsen er ny

Til stk. 1

Bestemmelsen indebærer, at kommunalbestyrelsen skal give Landsstyret meddelelse, når kommunalbestyrelsen har givet tilsagn om lån til en privat bygherre.

Til stk. 2

Efter bestemmelsen har den private bygherre krav på at få tilsagn om lån fra Landsstyret, såfremt kommunalbestyrelsen har givet tilsagn. En privat bygherre er således enten sikret tilsagn om fuld låneydelse (50 %) eller intet, jf. § 16, stk. 1.

Til § 20

Bestemmelsen er ny og svarer med materielle ændringer til § 9, stk. 2 i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Bestemmelsen indebærer, at Landsstyret og kommunalbestyrelsen uafhængigt af hinanden udsteder en tilsagnsskrivelse til den private bygherre, hvoraf lånets foreløbige størrelse og vilkårene for lånet fremgår. Godkender kommunalbestyrelsen ansøgningen om lån, yder Hjemmestyret også lån.

Til stk. 2

Det er først muligt at beregne lånets endelige størrelse, når der foreligger et endeligt bekræftet byggeregnskab. Det er låntager, der har ansvaret for, at en uafhængig tredjemand udarbejder og underskriver et endeligt bekræftet byggeregnskab. Byggeregnskabet kan for eksempel udarbejdes og underskrives af låntagers finansielle rådgiver, revisor, bygherrerådgiver eller den entreprenør, der har forestået byggeriet

Til stk. 3

Bestemmelsen omhandler den situation, hvor der ikke er overensstemmelse mellem låneansøgers overslag over udgifterne, der har dannet baggrund for lånetilsagn fra Landsstyret og kommunalbestyrelsen, og de endelige samlede udgifter til opførelsen. Låntager skal uden ugrundet ophold give meddelelse om uoverensstemmelsen til långiver. Låntager pålægges dermed en reaktionspligt, hvorefter låntager normalt bør give meddelelsen til långiver inden for en måned efter, det står låntager klart, at der er uoverensstemmelse mellem overslagsudgifterne og de endelige samlede udgifter.

Den private bygherre har dog ikke krav på tilsagn om et større lån, end 50 % af det støtteberettigede beløb.

Til § 21

Bestemmelsen svarer til § 9, stk. 3, 2. og 3. pkt., og § 9, stk. 4 og stk. 5 i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Med hensyn til de anførte tidsfrister for færdiggørelse og ibrugtagning, vil det være Hjemmestyrets tilsagnsskrivelse, der ligger til grund for fristberegningen, da Hjemmestyrets tilsagn gives senest.

Til stk. 1

Bestemmelsen har til formål at sikre, at udstedte tilsagn om lån enten anvendes eller bortfalder. Ved udstedelse af tilsagn om lån fra Hjemmestyret overføres lånebevillingen til Anlægs- og Renoveringsfonden. Hjemmestyrets lån udbetales fra fonden efter andelsboligernes færdiggørelse og efter underskrevet købsaftale med en andelsboligforening. Såfremt byggeriet ikke gennemføres, er det vigtigt, at lånebevillingen fjernes fra fonden og kan prioriteres til andre formål. Kommunalbestyrelsen har samme interesse som Landsstyret i at kunne disponere over midler, der er reserveret ved tilsagn om lån, når byggeriet ikke bliver igangsat.

Til stk. 2

Bestemmelsen indebærer, at den private bygherre over for Landsstyret skal dokumentere, at bygherren har igangsat det byggeri, som den private bygherre har opnået tilsagn om lån til. I modsat fald bortfalder lånet uden varsel.

Til stk. 3

Bestemmelsen indebærer, at den private bygherre skal indsende kopi af ibrugtagningstilladelse til Landsstyret inden 3 år fra datoen for tilsagnsskrivelsen, ellers bortfalder lånet uden varsel.

Til stk. 4

Bestemmelsen indebærer, at Landsstyret i tilfælde af forsinkelse kan dispensere fra de anførte tidsgrænser i stk. 1. Dispensationsadgangen tænkes således anvendt, hvor andelsboligbyggeriet er kommet langt i selve byggefasen samt i tilfælde, hvor der alene ventes på udstedelse af ibrugtagningstilladelsen. Hovedhensynet bag bestemmelsen er at sikre, at de midler, der er overført til Anlægs- og Renoveringsfonden, anvendes på en sådan måde, at byggeri, der i mindre grad afviger fra tidsplanen, alligevel gennemføres. Kommunalbestyrelsen har samme interesse som Landsstyret i at sikre, at kommunalbestyrelsens midler reserveret til andelsboligbyggeri anvendes til dette formål. Der kan således kun være tale om

forsinkelse, hvis man er gået i gang med byggeriet, hvorimod tilsagnet vil bortfalde uden yderligere varsel, hvis man endnu ikke har påbegyndt byggeriet.

Til § 22

Bestemmelsen er ny

Til stk. 1

Den private bygherre skal senest på tidspunktet for udstedelse af ibrugtagningstilladelse overdrage boligerne til en andelsboligforening til en samlet købspris fastsat af bygherren. I modsat fald bortfalder lånetilsagnet, medmindre Landsstyret bestemmer andet. Landsstyret ville kunne bestemme noget andet i tilfælde af umulighed, for eksempel hvor de kommende medlemmer af en andelsboligforening er samlet, men først formelt stifter andelsboligforeningen ugen efter, at ibrugtagningstilladelse er udstedt.

Den private bygherre skal fastsætte en samlet købspris for boligerne og dermed en fast købspris per kvadratmeter. Der er hermed ikke taget stilling til, at prisen for de enkelte andele kan variere som følge af variation i størrelse og som følge af regulering af andelenes indbyrdes værdi.

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

Til stk. 2

Bestemmelsen indebærer, at den samlede købspris som minimum skal indeholde samtlige udgifter, der er forbundet med købet. Heri ligger en beskyttelse af de enkelte andelshavere, der på en overskuelig måde kan tage stilling til købsprisen og dermed ikke bliver mødt med en pris, der umiddelbart virker billig, fordi bygherren ved siden af prisen har betinget sig ret til at tillægge udgifter til stempling af skøde, økonomisk og finansiel rådgivning med mere.

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

Til § 23

Bestemmelsen er ny.

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

Bestemmelsen er derfor opbygget med en tilbudsække, involverende Hjemmestyret, kommunen og endelig den private bygherre. Bestemmelsen udelukker således, at der vil være utegnede andele for boliger i andelsboligforeningen.

Til stk. 1

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

Til stk. 2

Ønsker kommunen ikke at indtræde i ledige andele, indebærer bestemmelsen, at Hjemmestyret skal tilbydes at indtræde i de ledige andele.

Til stk. 3

Ønsker Hjemmestyret heller ikke at indtræde i de ledige andele, indebærer bestemmelsen, at den private bygherre selv skal indtræde som andelshaver i andelsboligforeningen.

Til § 24

Bestemmelsen er ny og regulerer de tilfælde, hvor kommunen, Hjemmestyret eller den private bygherre er indtrådt som andelshaver i ledige andele. En situation, som alene vil kunne opstå, såfremt der ikke kan findes andelshavere nok.

Til stk. 1

Bestemmelsen indebærer, at hverken kommunen, hjemmestyret eller den private bygherre kan betinge sig indflydelse på andelsboligforeningens drift, udover hvad der fremgår af forordningen, når de indtræder som andelshavere. Som det væsentlige har kommunen, Hjemmestyret eller den private bygherre derfor et antal stemmer, svarende til antallet af andele, når andelsboligforeningen skal træffe afgørelser på generalforsamlingen.

Til stk. 2

Bestemmelsen indebærer, at kommunen, Hjemmestyret eller den private bygherre skal betale boligafgift for de andele, de har brugsretten til. Til gengæld har

kommunen, hjemmestyret eller den private bygherre ret til at leje boligen ud efter de til enhver tid gældende regler i landstingsforordning om leje af boliger. Kommunalbestyrelsen og Landsstyret eller den private bygherre skal på den baggrund beregne husleje efter reglerne om beregning af omkostningsbestemt husleje i private udlejningsejendomme.

Til stk. 3

Bestemmelsen indebærer, at kommunen, Hjemmestyret eller den private bygherre er forpligtet til at søge at overdrage deres andele til personer, der med andelsboligforeningens godkendelse, kan optages som medlemmer af andelsboligforeningen.

Til § 25

Bestemmelsen er ny.

Til stk. 1

Bestemmelsen indebærer, at Landsstyrets og kommunalbestyrelsens tilsagn om lån skal overdrages til andelsboligforeningen. Herved understreges også, at den endelige låntager bliver andelsboligforeningen, og at den private bygherre i princippet blot har opbevaret lånetilsagnet i byggeperioden.

Til stk. 2

Bestemmelsen præciserer, at betingelsen for bevilling af de offentlige lån er, at andelshaveren selv afholder 5 % af købsprisen kontant. Andelshaveren kan for eksempel finansiere de 5 % kontant ved at optage et banklån. Som det fremgår af bestemmelsen, skal 5 % enten beregnes af købsprisen eller af den regulerede indbyrdes værdi, jf. § 49, stk. 2. I tilfælde hvor andelsboligforeningen ikke har foretaget en regulering af andelenes indbyrdes værdi, vil egetindskuddet være det samme for samtlige andelshavere, forudsat at boligerne er lige store. Er der derimod foretaget en regulering, vil der være forskelle i egetindskuddet.

Følgende eksempel kan tjene til illustration:

Andel 1 = 1,2 i indbyrdes værdi.

Andel 2 = 0,8 i indbyrdes værdi.

Købsprisen per kvadratmeter = 17.500 kroner.

5 % egetindskud for andel 1 per kvadratmeter = $(17.500 \times 1,2 \times 0,05 = 1.050 \text{ kroner})$.

5 % egetindskud for andel 2 per kvadratmeter = $(17.500 \times 0,8 \times 0,05 = 700 \text{ kroner})$.

Til stk. 3

Bestemmelsen fastlægger, at andelsboligforeningen skal erlægge den resterende del af finansieringen ved optagelse af et lån. Andelsboligforeningen vil typisk optage et realkreditlån. I forhold til den gældende forordning, er grænserne fjernet for hvor stort et beløb, andelsboligforeningen må fremmedfinansiere den resterende del af købsprisen.

Til § 26

Bestemmelsen er ny.

Til stk. 1

Bestemmelsen fastlægger, at Landsstyret og kommunalbestyrelsen skal have meddelelse om, at en privat bygherre har overdraget boligerne. Landsstyret og kommunalbestyrelsen har allerede taget stilling til, om der kan gives tilsagn om lån til en privat bygherres opførelse af andelsboliger. Derfor skal Landsstyret og kommunalbestyrelsen ikke tage stilling til, om lånene kan overdrages, når andelshaverne og andelsboligforeningen har den resterende del af finansieringen på plads.

Til stk. 2

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

Til § 27

Bestemmelsen svarer med materielle ændringer til § 10, stk. 3, og stk. 4 i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Bestemmelsen fastlægger, at de offentlige lån på i alt 50 % af de samlede støtteberettigede opførelsesudgifter indenfor de fastsatte areal- og beløbsgrænser, tidligst kommer til udbetaling, når boligerne er færdiggjorte og kun mod fremvisning af ibrugtagningstilladelse, underskrevet købsaftale, registreret og stemplet pantebrev samt forsikring. Det er andelsboligforeningen selv eller andelsboligforeningens advokat, bank eller anden rådgiver, der sørger for udfærdigelse af pantebreve, herunder, at pantebrevene bliver stemplet af skattedirektoratet og registreret i Grønlands Landsret, inden de fremvises for Hjemmestyret og kommunen, som udbetaler lånene.

Til stk. 2

Bestemmelsen siger, at Hjemmestyrets og en kommunes lån sikres ved pant i andelsboligforeningens ejendom med sideordnet prioritet. Sikkerheden for lånene respekterer lån, ydet mod sikkerhed i ejendommen, til finansiering af den resterende del af den samlede købspris, jf. § 25, stk. 3.

Lov for Grønland om pant og almindelige panteretlige regler finder anvendelse.

Til § 28

Bestemmelsen er ny og erstatter § 23 i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Bestemmelsen definerer den gennemsnitsmetode, der anvendes til at beregne en andelsboligs kvadratmeterpris. Andelsboligens pris per kvadratmeter boligareal findes efter gennemsnitsmetoden ved at dividere andelsboligernes samlede købspris med andelsboligernes samlede boligareal i kvadratmeter.

Når man opgør den enkelte andelsboligs kvadratmeterpris på grundlag af gennemsnitsmetoden, sikres det at samtlige boliger har samme pris per kvadratmeter. Nogle andelsboligforeninger køber andelsboliger i forskellige størrelser af en privat bygherre. Opføres der for eksempel 6 boliger á 95 kvadratmeter og 4 boliger á 120 kvadratmeter, i alt 1050 kvadratmeter til en samlet pris på 15.487.500 kroner vil den gennemsnitlige kvadratmeterpris være $15.487.500 / 1050 = 14.750$ kroner. Herefter er prisen for en andelsbolig på 95 kvadratmeter 1.401.250 kroner, og prisen for en andelsbolig på 120 kvadratmeter er 1.770.000 kroner. I eksemplet er der dog ikke taget hensyn til, at der eventuelt er sket en regulering af andelenes indbyrdes værdi, for eksempel på grund af forskel i placeringen i ejendommen.

I landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer, fastsattes købsprisen til den teknisk-økonomiske værdi.

Til § 29

Bestemmelsen er ny.

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

Til stk. 1

Hjemmestyret henholdsvis kommunen kan oprette andelsboligforeninger, der opfører boliger efter reglerne i kapitel 3. Hjemmestyret eller kommunen udøver rettigheder

og forpligtelser som andelshavere på generalforsamlingen og bestyrelsen i de oprettede andelsboligforeninger og indenfor rammerne af lovgivningen herom.

Hjemmestyret henholdsvis kommunen kan herunder i andelsboligforeningens regi medvirke til at optage byggefinansiering, kvittere for lånetilsagn, indgå entreprisekontrakter og aftale endelig finansiering fra bank- eller realkreditinstitut.

Til stk. 2

Efter denne bestemmelse kan Hjemmestyret eller kommunen til deres projekt yde et rente- og afdragsfrit lån på 50 % af de samlede støtteberettigede opførelsesudgifter indenfor de areal- og beløbsgrænser, der er fastsat. Bestemmelsen tænkes først og fremmest anvendt i de tilfælde, hvor Hjemmestyret eller kommunen vælger at sanere udlejningsboliger og opføre nye boliger som andelsboliger.

Til stk. 3

Bestemmelsen beskriver de grænser, indenfor hvilke der kan ydes lån.

Til § 30

Bestemmelsen er ny og erstatter § 1, nr. 2, § 3, og § 20, stk. 1, i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Bestemmelsen indebærer, at lejere i en udlejningsejendom, som ønsker at overtage deres lejebolig som andelsbolig, kan stifte en andelsboligforening og overtage deres lejeboliger som andelsboliger. Der er tale om et retskrav for lejerne på at overtage deres lejeboliger som andelsboliger indenfor rammerne af kapitel 5.

Til stk. 2

Bestemmelsen beskriver en af begrænsningerne i retten for lejere til at overtage deres lejebolig som andelsbolig, idet antallet af lejere, som ønsker at overtager deres lejebolig som andelsbolig, mindst skal udgøre 55 % af det samlede antal lejemål i udlejningsejendommen. Der kan kun medregnes 1 lejer per bolig, uanset antallet, som står anført på lejekontrakten. Kravet er indsat af hensyn til ejendommens ejer, der efter en overtagelse skal administrere de boliger, hvori der fortsat bor lejere, der ikke ønsker at overtager deres lejebolig som andelsbolig.

Ved beregning af 55 %-kravet foretages ikke af- eller oprunding. For eksempel svarer 7 ud af 13 til 53,84 % og er derfor ikke tilstrækkeligt til at opfylde 55 %-kravet. 6 ud af 11 svarer til 54,54 % og er derfor ikke tilstrækkeligt til at opfylde 55 %-kravet.

Til stk. 3

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

Til stk. 4

Bestemmelsen indeholder en opremsning af de boligtyper, som ikke kan overtages som andelsboliger.

Til § 31

Bestemmelsen er delvist ny, stk. 1 og stk. 3, svarer i det fulde til § 19, stk. 1, og stk. 3, i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at det er ejendommen som sådan, der skal overtages. Hele ejendommen skal sælges til andelsboligforeningen. En andelsboligforening kan ikke opnå ejendomsret til for eksempel halvdelen af boligerne i en ejendom.

Til stk. 2

Bestemmelsen indeholder en undtagelse til stk. 1, idet overtagelse kan angå en del af boligerne, hvor disse fremstår som en selvstændig ejendom.

Til stk. 3

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

Til § 32

Bestemmelsen er ny og præciserer hvortil en fremtidig andelsbolighaver skal ansøge.

Bestemmelsen angiver, at ansøgning om overtagelse af lejeboliger som andelsboliger skal indsendes til henholdsvis Hjemmestyret eller kommunen, afhængigt af ejerskabet. Herudover beskrives hvilke bilag, der skal vedlægges ansøgningen. Det er afgørende, at alle bilag vedlægges, idet Landsstyret eller kommunalbestyrelsen

ellers kan afvise at behandle ansøgningen og i stedet bede ansøger om at fremsende ansøgningen igen med de korrekte bilag vedlagt.

Til § 33

Bestemmelsen svarer med materielle ændringer delvist til § 22 i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Efter denne bestemmelse har henholdsvis Hjemmestyret og kommunen pligt til at foretage en fysisk gennemgang af udlejningsejendommen, når en ansøgning efter stk. 1 er modtaget. Denne gennemgang foretages med henblik på udarbejdelse af en teknisk-økonomisk vurdering. For at opnå ligevægt i prisfastsættelsen, herunder for at fastslå ejendommens stand, skal andelsboligforeningen antage en byggesagkyndig, som skal udarbejde en tilstandsrapport.

Til stk. 2

Bestemmelsen angiver den egentlige prisfastsættelse, som sker på baggrund af den teknisk-økonomiske vurdering og tilstandsrapporten. Uden ugrundet ophold efter at prisfastsættelsen er sket, skal der fremsendes skriftligt købstilbud til andelsboligforeningen.

Til stk. 3

Bestemmelsen angiver, at det fremsendte købstilbud til andelsboligforeningen også skal indeholde oplysninger om eventuelle registrerede panterettigheder eller servitutter på den solgte ejendom.

I forbindelse med køb af ejendommen må andelsboligforeningen acceptere, at overtage indestående pantegæld i ejendommen, som en del af den samlede købesum.

Til § 34

Bestemmelsen er ny.

Til stk. 1

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

Det er derimod ikke en hindring, at den byggesagkyndige har været ansat hos en, der har eller har haft med byggeriets gennemførelse eller drift at gøre som ejer, entreprenør, rådgiver eller tilsynsmyndighed.

Den byggesagkyndige varetager andelsboligforeningens interesser. Den byggesagkyndige er overfor andelsboligforeningen ansvarlig efter almindelige erstatningsretlige regler for fejl og forsømmelser ved opgavens løsning, og den byggesagkyndige skal derfor være dækket af en erhvervsansvarsforsikring.

Til stk. 2

Bestemmelsen forpligter andelsboligforeningen til at antage en finansiel rådgiver, som bistår andelsboligforeningen i omdannelsesprocessen. Kravet er opstillet af hensyn til, at Hjemmestyret eller kommunen ikke bør bruge for mange administrative ressourcer på at rådgive andelsboligforeningerne, ligesom selve processen forventes at forløbe mere smidigt, såfremt der er en professionel aktør involveret.

Til § 35

Bestemmelsen erstatter § 20, stk. 4 i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

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

Til stk. 2

Bestemmelsen angiver, at henholdsvis Hjemmestyret eller kommunen skal indtræde som andelshaver i andelsboligforeningen med brugsret til de boliger, der fortsat bliver beboet af en lejer. Dette er i overensstemmelse med, at andelsboligforeningen overtager hele ejendommen. Andelsboligforeningen skal opkræve Hjemmestyret eller kommunen boligafgift vedrørende de boliger, som de har brugsretten til.

Til stk. 3

Bestemmelsen fastslår, at huslejen for de tilbageværende lejere fastsættes i henhold til landstingsforordning om leje af boliger.

Til stk. 4

Bestemmelsen fastslår, at bestemmelser i vedtægter om ro og orden, vedtaget af en andelsboligforening, ligeledes er bindende for de lejere, som forbliver i ejendommen. I henseende til ro og orden i en andelsboligforening, kan lejeren således ikke få bedre ret end sin udlejer, som er Hjemmestyret eller kommunen i egenskab af andelshaver. Måtte en overtrædelse af ro- og ordensregler medføre en eksklusion fra en andelsboligforening, kan dette således overføres direkte på lejer. I praksis vil det indebære, at Hjemmestyret eller kommunen som andelshaver må fjerne eksklusionsårsagen, såfremt de ønsker deres fortsatte medlemskab. Dette kan kun ske ved en ophævelse af lejers lejekontrakt i henhold til den gældende landstingsforordning om leje af boliger. Hjemlen hertil består i, at afdelingsbestyrelsen i en boligafdeling, i forbindelse med omdannelsen til andelsboliger, vil blive nedlagt, og at udlejer herefter vil varetage de funktioner, der var henlagt til afdelingsbestyrelsen, jf. § 19, stk. 2 i Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 2 af 6. marts 2007 om udlejning af ejendomme til beboelse, herunder retten til at fastsætte supplerende ordensregler, jf. § 50, stk. 2, i landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger.

Til § 36

Bestemmelsen er ny.

Bestemmelsen giver de lejere, som forbliver lejere i en omdannet ejendom, ret til at overtage deres bolig som andelsbolig på et hvilket som helst tidspunkt. Hjemmestyret eller kommunen har altså pligt til, på lejerens opfordring, at overdrage deres andel i andelsboligforeningen til lejer. Denne overdragelse kan andelsboligforeningen ikke modsætte sig. Bestemmelsen er indsat, da man må forvente, at en række lejere på tidspunktet for det oprindelige initiativ, måske ikke har det økonomiske overskud til at blive andelshavere. En families økonomiske forhold kan ændre sig, og det er derfor afgørende, at denne gruppe kan overtage deres bolig som andelsbolig, når det er passende for dem.

Til § 37

Bestemmelsen er ny.

Til stk. 1

Bestemmelsen beskriver omfanget af Landsstyrets eller kommunalbestyrelsens tilbudspligt vedrørende en anden lejebolig. Bestemmelsen fastslår, at boligen skal svare til husstandens størrelse. Anvisningen følger det almindelige princip i landstingsforordning om leje af boliger for tildeling af boliger.

Som noget nyt fastlægger bestemmelsen ligeledes, at rimelige flytteomkostninger til lejerens flytning skal afholdes af Hjemmestyret eller kommunen. Til rimelige

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

Til stk. 2

Bestemmelsen fastslår, at en ledigbleven lejebolig, inden den endelige omdannelse er sket, skal tilbydes til den øverste på andelsboligforeningens venteliste. Dette gælder dog kun, når pågældende på ventelisten opfylder betingelserne for at få denne tilbudt. Det er et krav, at de personer på ventelisten, som en ledig bolig tilbydes, dels skal have en husstand, der passer til andelsboligens størrelse og dels skal frigive en offentlig udlejningsbolig.

Baggrunden for reglen er, at pågældende lejer, som får anvist andelsboligen, muligvis ikke står som nr. 1 på den almindelige boligventeliste til lejeboliger. Pågældende lejer springer derved faktisk køen over ved at få overdraget en andel. Denne favorisering kan kun accepteres, hvis pågældende lejer frigiver en bolig. Derved vil nummer 1 på den almindelige lejeboligventeliste kunne flytte ind i lejeboligen, som den nye andelshaver netop har frigivet. Dette kunne for eksempel være tilfældet, hvis pågældende på ventelisten havde udsigt til at få brugsret til en andelsbolig med 3 rum, men kun frigav en 2-rums lejebolig. I dette tilfælde ville samme procedure skulle gennemgås for så vidt angår nummer 2 på venteliste. Herefter nummer 3, 4 og så videre, indtil andelen er afsat. Først når det konstateres, at ingen på ventelisten opfylder betingelserne, vil anvisningsretten overgå til Landsstyret eller kommunalbestyrelsen.

Til § 38

Bestemmelsen er ny.

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at en andelsboligforening har pligt til at oprette en venteliste for personer, som ønsker at blive andelshavere i andelsboligforeningen.

Til stk. 2

Bestemmelsen fastslår, at ledige andelsboliger, hvortil Hjemmestyret eller kommunen har brugsret, kun kan tilbydes personer, som står på andelsboligforeningens venteliste.

Til § 39

Bestemmelsen svarer med materielle ændringer til § 25, stk. 1, 3 og 4, i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Det ses, at der anvendes samme procentsatser, som når der er tale om nyopførelser, hvilket udspringer af ønsket om at tilskynde til anvendelse af denne ordning i samme omfang som de andre ordninger, hvortil der kan ydes lån.

Til stk. 1

Bestemmelsen beskriver, hvorledes Hjemmestyret og kommunen kan yde lån til en andelsboligforenings køb af en offentlig udlejningsbolig. Det fremgår af bestemmelsen, at henholdsvis Hjemmestyret og kommunen kan yde et rente- og afdragsfrit lån på 50 % af den samlede købspris. Det er ejendommens ejer der yder lånet på 50 %, og det er således ikke muligt, at opnå lån fra både Hjemmestyret og kommunen.

Til stk. 2

Bestemmelsen angiver forudsætningen for, at det offentlige lån kan ydes, idet de enkelte andelshavere selv skal afholde 5 % af købsprisen for den bolig, som de opnår brugsretten til.

Til stk. 3

Bestemmelsen afrunder den samlede finansiering, idet andelsboligforeningen er forpligtet til selv at stå for restfinansieringen, det vil sige 45 % af den samlede købspris. Dette sker typisk ved optagelse af bank- eller kreditforeningslån.

Til § 40

Bestemmelsen erstatter § 23, stk. 1 og 4, og § 25, stk. 2 i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Bestemmelsen beskriver, hvorledes købsprisen for udlejningsejendommen fastlægges. Der tages således udgangspunkt i ejendommens teknisk-økonomiske værdi, som svarer til ejendommens genanskaffelsespris med fradrag for afskrivninger og manglende vedligehold. Hertil vil dog blive lagt et bidrag på 2 % af den teknisk-økonomiske værdi til dækning af de omkostninger, som er forbundet med overtagelsen. Det er dog afgørende, at tilstandsrapporten, som andelsboligforeningen har fået udarbejdet af sin byggesagkyndige, vægter i samme omfang som den teknisk økonomiske vurdering. Proceduren kommer til at foregå således, at der laves en fælles gennemgang af ejendommen, og at der mellem parterne opstår enighed om for eksempel værdifastsættelsen, eventuelt fradrag for manglende vedligehold og egentlige mangler. Derved kommer den teknisk-økonomiske vurdering og tilstandsrapporten til at spille samme rolle, idet de i forening fastsætter købsprisen.

Ifølge bestemmelsen kan en ejendom, der lider af manglende vedligeholdelse, overdrages i den stand den forefindes, og efterfølgende kan andelsboligforeningen istandsætte ejendommen. Ved manglende vedligeholdelse forstås, at ejendommen ikke systematisk har været vedligeholdt, uden der dog af den grund er et egentligt behov for en gennemgribende reovering.

Manglende vedligeholdelse skal således forstås som en mellemting mellem på den ene side istandsættelse og på den anden side reovering. Istandsættelse vil normalt kunne gennemføres medens boligerne bebos og omfatter i det væsentlige kosmetiske arbejder, mindre udskiftninger og få moderniseringer.

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

Til stk. 2

Bestemmelsen beskriver en andelsboligforenings mulighed for at optage et lån til dækning af de udgifter, som måtte medgå til at foretage de vedligeholdelsesarbejder, som ikke er blevet foretaget i det offentlige ejertid. Henholdsvis Hjemmestyrets og kommunens lån har pligt til at rykke i prioritetsrækken for et sådant lån, optaget af andelsboligforeningen.

Bestemmelsen har ikke til hensigt at regulere det panteretlige forhold, men alene at præcisere den panteretlige stilling i forhold til andre lån og rettigheder.

Til stk. 3

Bestemmelsen gør det klart, at en andelsboligforening ikke kan få udbetalt andel i opsparede henlæggelser fra den boligafdeling, som udlejningsboligerne tidligere var en del af, idet dette beløb vil være indregnet i den teknisk-økonomiske værdi, jf. Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 9 af 12. maj 2003 om teknisk-økonomisk vurdering af Hjemmestyrets og Kommunens udlejningsboliger.

Til § 41

Bestemmelsen erstatter § 23, stk. 2 i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Bestemmelsen fastsætter den samlede købspris for en nyopført ejendom, når overdragelsen sker inden 1 år efter opførelsen. Denne fastsættes til opførelsesudgifter ifølge godkendt byggeregnskab med tillæg af 2 % til dækning af de udgifter, der er forbundet med overtagelsen.

Til stk. 2

Til forskel fra § 40, stk. 3, siger denne bestemmelse, at ejendommens andel i opsparede henlæggelser fra den boligafdeling, som udlejningsboligerne tidligere var en del af, tilfalder andelsboligforeningen. Baggrunden herfor er, at bestemmelsen beskriver, hvorledes købsprisen skal fastsættes, og at der derfor ikke kan tages højde for opsparede henlæggelser i en teknisk-økonomisk vurdering, som ikke anvendes. Andel i opsparede henlæggelser fra den boligafdeling, som udlejningsboligerne tidligere var en del af, skal derfor tillægges, dog maksimalt med et beløb svarende til boligernes bidrag til henlæggelserne.

Til stk. 3

Bestemmelsen fastslår, at § 33 ikke finder anvendelse, når der er tale om overdragelse af nyopførte ejendomme, hvilket skyldes, at bestemmelsen indeholder en beskrivelse af, hvorledes købsprisen fremkommer. Der skal følgelig ikke laves en teknisk-økonomisk vurdering, ligesom der heller ikke skal antages en byggesagkyndig med henblik på udarbejdelse af en tilstandsrapport.

Til § 42

Bestemmelsen er delvist ny og erstatter § 23, stk. 3 i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Efter bestemmelsen kan Landsstyret beslutte, at købsprisen fastsat i henhold til §§ 40 og 41, nedsættes, således at købsprisen ikke overstiger markedsværdien. Markedsværdien skal forstås som den pris, der ville kunne opnås ved salg i fri handel udfra udbud og efterspørgsel.

Bestemmelsen kan anvendes, når forholdene tilsiger det, hvorved for eksempel tænkes på tilfælde hvor en ejendom er opført til en ekstraordinær høj pris, for eksempel på grund af særlige funderingsforhold, konjunkturerne eller overophedning i bygge- og anlægssektoren. Der skal altså være usædvanlige forhold i den konkrete sag, førend nedsættelse kan ske, hvorfor det ikke er tilstrækkeligt for at opnå nedsættelse, at den teknisk- økonomiske værdi er højere end markedsværdien.

Til § 43

Bestemmelsen er ny.

Bestemmelsen fastslår, at Hjemmestyret eller kommunen i forbindelse med overdragelse af udlejningsejendomme til en andelsboligforening kan indgå aftale om etablering af forbrugs- og afregningsmålere for el, vand og varme. Der er ikke tale om tvang for andelsboligforeningen om indgåelse af aftale. Bestemmelsen har været nødvendig at medtage, idet opbygningen af forsyningsledninger og stikledninger betyder, at der skal være mulighed for at indgå en aftale herom med

andelsboligforeningen. Der vil for eksempel kunne indgås aftale om opsætning af forbrugsmåler på det stik, som forsyner andelsboligforeningen med vand eller varme fra hovedledningen.

Omkostningerne til etablering af forbrugsmålerne vil udgøre en del af de omkostninger, der er forbundet med overdragelsen og vil indgå som aftalevilkår. Omkostningerne vil i sidste ende skulle afholdes af andelsboligforeningen.

Til § 44

Bestemmelsen er ny.

Hvor der i § 43 er tale om valgfrihed for andelsboligforeningen, så fastslås det i bestemmelsen, at andelsboligforeningen har pligt til at opretholde den hidtidige forsyning af fjernvarme, fælles forsyning og kloaknet, efter overtagelsen af ejendommen. På den anden side har leverandøren pligt til at forsætte med sin leverance, trods ejerskifte.

Bestemmelsen er medtaget, da placeringen af de omtalte fælles forsyningsnet ikke uden videre lade sig flytte, eller der ikke består andre alternativer. Som ansvarlig offentlig myndighed har henholdsvis Hjemmestyret og kommunen et miljømæssigt ansvar, som blandt andet løftes ved at sikre, at solgte ejendomme, også efter overtagelsen, fortsat har tilknyttet et tilfredsstillende fælles forsyningsnet.

Forsyningsaftalen mellem leverandøren og andelsboligforeningen skal registreres på ejendomsbladet i Grønlands Landsret.

Til § 45

Bestemmelsen er ny.

Bestemmelsen fastslår, at Hjemmestyret eller kommunen, i overtagelsesperioden, skal afholde de udgifter, der måtte være i forbindelse med overdragelsen. Der tænkes her på udgifter til teknisk og økonomisk rådgivning, juridisk rådgivning, finansiel rådgivning, administration, finansielle omkostninger, udfærdigelse af skøde samt stempelafgifter. Denne løsning er valgt ud fra praktiske hensyn, idet Hjemmestyret eller kommunen er involveret i sagsbehandlingen. Andelsboligforeningens udgifter til en byggesagkyndig rådgiver, som udarbejder tilstandsrapport, er Hjemmestyret eller kommunen uvedkommende.

I sidste ende betaler andelsboligforeningen dog selv for udgifterne, idet der til købsprisen tillægges 2 % til dækning af ovennævnte udgifter.

Til § 46

Bestemmelsen svarer delvist til § 25, stk. 1, 2. pkt., og stk. 4, i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Hjemmestyrets eller kommunens lån sikres ved pant i andelsboligforeningens ejendom. Sikkerheden for lånene respekterer lån, ydet mod sikkerhed i ejendommen, til finansiering af de resterende 45 % af den samlede købspris, jf. § 39, stk. 3. Lån kan først komme til udbetaling, når originalt pantebrev til sikkerhed for lånene er modtaget fra Grønlands Landsret i registreret og anmærkningsfri stand og med prioritet i overensstemmelse med denne bestemmelse. Lov for Grønland om pant og almindelige panteretlige regler finder anvendelse.

Bestemmelsen har ikke til hensigt at regulere det panteretlige forhold, men alene at præcisere den panteretlige stilling i forhold til andre lån og registrerede rettigheder.

Til § 47

Bestemmelsen svarer til § 5, stk. 4 i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Bestemmelsen giver Hjemmestyret eller kommunen ret til, i forbindelse med en andelsboligforenings overtagelse, at betinge sig retten til at leje lokaler fra andelsboligforeningen. Da der for en andelshaver er knyttet en bopælspligt til de egentlige boliger, angår denne bestemmelse kun lokaler til andet end beboelse. Der kan i en overtaget ejendom være etableret vaskeri, fælles cykelkælder eller lignende.

Bestemmelsen fastslår, at Hjemmestyret eller kommunen, i forbindelse med en andelsboligforenings overtagelse, kan betinge sig, at allerede etablerede brugsrettigheder i ejendommen skal bevares efter andelsboligforeningens overtagelse, for eksempel erhvervsmæssig anvendelse. Forbudet mod erhvervsmæssig anvendelse, jf. § 54, finder dermed ikke anvendelse for allerede etablerede erhvervsmæssige rettigheder i ejendommen.

Til § 48

Bestemmelsen er ny og svarer delvist til § 4, stk. 1, 2. pkt., i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Af denne bestemmelse følger, at antallet af andelshavere i en andelsboligforening skal svare til antallet af andelsboliger i andelsboligforeningens ejendom. Det er ikke som andelshaver muligt at opnå brugsret til to eller flere andelsboliger i andelsboligforeningen. Der skal derfor være tale om forskellige andelshavere. En andelshaver kan ikke udtræde af andelsboligforeningen, uden at der indtræder en ny andelshaver.

Til stk. 2

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

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

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

Til stk. 3

Bestemmelsen fastslår, at kun fysiske og myndige personer kan være andelshavere i en andelsboligforening. Foreninger, selskaber og andre juridiske personer, er således undtaget.

Til stk. 4

Bestemmelsen undtager Hjemmestyret, kommunen og en privat bygherre fra stk. 1 og 3, hvilket skyldes, at de dels kan blive andelshavere med brugsretten til mere end én bolig, dels at Hjemmestyret og kommunen ikke er fysiske personer.

Til § 49

Bestemmelsen svarer i det fulde til § 32, stk. 1, 1. pkt., og § 32, stk. 3, bestemmelsen svarer delvist til § 32, stk. 1, 2. pkt. i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Efter denne bestemmelse opgøres hvorledes den enkelte andelshaver har del i andelsboligforeningens samlede formue. Denne andel i formuen opgøres som en brøk, hvor den enkelte andelshavers boligareal, opgjort i kvadratmeter, sættes i forhold til andelsboligforeningens samlede boligareal.

Eksempel: Andelsboligforeningen består af 6 boliger á 90 kvadratmeter og 6 boliger á 110 kvadratmeter. Det samlede boligareal er 1.200 kvadratmeter. En bolig på 90

kvadratmeter har derfor brøken $90/1200$ eller $7,5\%$, og en bolig på 110 kvadratmeter har brøken $110/1200$ svarende til $9,16\%$.

Er en andelsboligforenings samlede formue eksempelvis 5 millioner kroner og ønskes det oplyst, hvor stor en del heraf, den enkelte andelshaver har del i, opgøres først foreningens samlede boligareal i kvadratmeter. Dernæst opgøres den konkrete andelsboligs boligareal. Forholdet mellem boligarealerne ganges med foreningens samlede formue på 5 millioner kroner. Det beløb, som fremkommer, svarer til den enkelte andelshavers del af den samlede formue.

Eksempel:

Samlet formue: 2,5 millioner kroner

Samlet boligareal: 800 kvadratmeter

8 andelsboliger med et boligareal på 100 kvadratmeter per bolig, brøken for hver enkelt lejlighed er $1/8$.

Lejlighederne har således en indbyrdes værdi på $1/8$ af foreningens samlede formue, svarende til 312.500 kroner per andel.

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

Til stk. 2

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

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

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

Opførelsesomkostninger per kvadratmeter boligareal er for eksempel 15.300 kroner.

Såfremt én andel, grundet sin placering, får tilknyttet faktoren 1,16, medens en anden andel får tillagt faktoren 0,96, vil prisen per kvadratmeter boligareal, i en

salgssituation, blive beregnet til 17.748 kroner og 14.688 kroner for henholdsvis den første og anden andel. Det bemærkes, at bidrag til driften beregnes ud fra antal kvadratmeter boligareal, hvorfor den indbyrdes værdi i denne henseende ikke får betydning.

Til stk. 3

Efter denne bestemmelse kan andelshavernes del i andelsboligforeningens formue ikke gøres til genstand for pantsætning eller retsforfølgning.

Til stk. 4

Efter denne bestemmelse kan en andelshaver give transport til sikkerhed i et eventuelt nettosalgsprovenu men uden, at transporthaver kan begære andelen solgt.

Bestemmelsen indebærer også, at andelsboligforeningen kan modregne eventuelle tilgodehavender i salgsprovenuet, uanset transporten.

Til § 50

Bestemmelsen svarer til § 31, stk. 1 og 3, og svarer med materielle ændringer til § 31, stk. 2. i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

En andelsboligforening er en forening, der ejer en eller flere ejendomme, mens de enkelte andelshavere kun har en brugsret til en konkret bolig. Andelsboligforeningen kan indgå selvstændige retshandler og hæfter herfor med hele sin formue. Bestemmelsen fastslår, at den enkelte andelshaver alene hæfter for andelsboligforeningens forpligtelser med det kontante beløb, han har indskudt i andelsboligforeningen, da han erhvervede sin andel. Det vil sige et beløb, svarende til den del, som andelshaveren har egenfinansieret. Andelsboligforeningens kreditorer kan ikke retsforfølge den enkelte andelshaver for andelsboligforeningens gæld.

Til stk. 2

Efter denne bestemmelse kan hovedreglen om den enkelte andelshavers begrænsede hæftelse i stk. 1 fraviges, når generalforsamlingen har besluttet, at der mod pant i andelsboligforeningens ejendom, skal optages lån, hvis långiver som led i låneaftalen har stillet krav om, at de enkelte andelshavere skal hæfte personligt og solidarisk. Vilkåret skal være skriftligt aftalt, hvis hovedreglen i stk. 1 skal fraviges.

Bestemmelsen kan få betydning, hvor andelsboligforeningen for eksempel ønsker at optage et lån til genopretning af manglende vedligeholdelse.

Til stk. 3

Bestemmelsen fastslår, at, indtil en ny andelshaver er indtrådt, hæfter den udtrædende andelshaver eller dennes bo. Når den nye andelshaver overtager andelsboligen, indtræder denne i den udtrædende andelshavers rettigheder og pligter.

En andelshaver skal særligt være opmærksom på, at en personlig hæftelse ikke ophører ved udtræden af andelsboligforeningen, med mindre det udtrykkeligt fremgår af låneaftalen.

Til § 51

Bestemmelsen er ny og erstatter § 6, stk. 1, 2. pkt. i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at andelsboligforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen. En andelsboligforening følger således det traditionelle foreningshierarki med en generalforsamling, hvortil alle andelshavere i andelsboligforeningen har adgang. Hver andelshaver har på generalforsamlingen en stemme. Stemmeberettiget på generalforsamlingen er den, hvis navn står på andelsbeviset. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved almindeligt stemmeflertal, medmindre denne forordning, andelsboligforeningens vedtægter eller almindelige foreningsretlige regler bestemmer andet. I tilfælde af tvivl skal der lægges vægt på ovennævnte rækkefølge mellem denne forordning, andelsboligforeningens vedtægter og almindelige foreningsretlige regler.

Til stk. 2

Efter denne bestemmelse fastsætter generalforsamlingen den årlige boligafgift, som skal opkræves den enkelte andelshaver til dækning af andelsboligforeningens ydelser på lån samt til udgifter til drift og vedligeholdelse.

Til stk. 3

Bestemmelsen fastslår at andelsboligforeningens vedtægter som minimum skal bestå af det regelsæt angivet i bilag 1. Dette skal sikre at der i alle andelsboligforeninger er et minimum af retningslinjer, der skal følges.

I bestemmelsen er der positivt taget stilling til at vedtægterne omfatter regler, der fraviger udgangspunktet i stk. 1 om, at alle beslutninger træffes ved almindeligt stemmeflertal. Således kan normalvedtægten indeholde særlige stemmeregler vedrørende for eksempel eksklusion af en andelshaver eller beslutning om opløsning. Ligeledes er der taget positivt stilling til at der fastsættes regler om overdragelse af andele. Bestemmelsen skal læses sammen med § 75, hvorefter overdragelse af andele i andre tilfælde, end de i §§ 70-74 nævnte, sker efter regler fastsat i

andelsboligforeningens vedtægter. Det vil således derfor også kun være i andre tilfælde end de i §§ 70-74 nævnte, at normalvedtægten regulerer overdragelse af andele.

Endeligt tager bestemmelsen positivt stilling til, at der fastsættes regler om opløsning af andelsboligforeningen.

Til § 52

Bestemmelsen er delvist ny og svarer delvist til § 6, 3. pkt., i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Bestemmelsen præciserer, at andelsboligforeningens bestyrelse vælges af generalforsamlingen. De nærmere regler om bestyrelsens sammensætning og opgaver fastsættes i andelsboligforeningens vedtægter. Valgbare til bestyrelsen er alene foreningens medlemmer.

Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at bistå bestyrelsen med varetagelsen af andelsboligforeningens daglige drift. Vælges der ikke en administrator, påhviler varetagelsen af den daglige drift bestyrelsen. Det er desuden præciseret, at kun foreningens medlemmer er valgbare til bestyrelsen.

Til stk. 2

Som noget nyt er det i denne bestemmelse præciseret, at andelsboligforeningen i de tilfælde, hvor bestyrelsen varetager den daglige drift af ejendommen, skal tegne en bestyrelsesansvarsforsikring som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor andelsboligforeningen. Specielt i de mindre andelsboligforeninger ses det, at bestyrelsen varetager administrationen af andelsboligforeningen. Der er risiko for, at en bestyrelse, der ofte er sammensat af almindelige borgere uden erfaring med ejendomsdrift, træffer dispositioner, der påfører andelsboligforeningen et økonomisk tab. Forsikringen skal afdække denne risiko.

Til § 53

Bestemmelsen svarer i det fulde til § 32, stk. 2 i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Efter denne bestemmelse ligger kompetencen til at udstede andelsbeviser hos andelsboligforeningens bestyrelse. I forholdet mellem andelsboligforeningen og andelshaveren er andelsbeviset dokumentation for medlemskab af

andelsboligforeningen og brugsret til en bestemt bolig. Der kan kun stå én person på andelsbeviset, uanset at der er truffet aftale om et andet internt forhold mellem to eller flere privatpersoner. Rettigheder og pligter i andelsboligforeningen kan alene udøves af den, som står på andelsbeviset. Udøvelse af andelshaverens rettigheder kan ske i overensstemmelse med de almindelige aftaleretlige regler om fuldmagt.

Til stk. 2

Har en andelshaver mistet sit andelsbevis, kan bestyrelsen efter denne bestemmelse udstede et nyt, som træder i stedet for det bortkomne.

Til § 54

Bestemmelsen er ny og erstatter § 8, stk. 2, i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Bestemmelsen præciserer, at andelsboligen ikke må anvendes erhvervsmæssigt, da en sådan anvendelse som udgangspunkt ligger uden for andelsboligløsningens grundtanke, som er beboelse.

Til stk. 2

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

Til § 55

Bestemmelsen er ny.

Bestemmelsen indebærer, at andelsboligforeningen som minimum skal tegne en brand- og stormskadeforsikring. Årsagen til dette er, at Hjemmestyrets og kommunens sikkerhed ville være uden værdi, såfremt andelsboligerne for eksempel nedbrændte, og bygningerne ikke var forsikret.

Til § 56

Bestemmelsen svarer til § 39, stk. 1, stk. 2, stk. 3, og stk. 4, og § 6, 4. pkt., i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

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

Andelsboligforeningen skal med udgangspunkt i bilag 2, udarbejde en vedligeholdelsesvejledning til andelsbolighaverne, der sikrer, at vedligeholdelsesarbejdet udføres håndværksmæssigt korrekt.

Til stk. 2

Vedligeholdelse af al indvendig nagelfast inventar påhviler den enkelte andelshaver og skal ske for dennes regning. Til andelshaverens vedligeholdelsespligt hører således bl.a. maling, hvidtning, tapetsering, udskiftning af gulve, indvendige døre, lister, køkkenborde, indbyggede skabe og badeværelsesmiljø. Øvrig vedligeholdelse vedrørende andelsboligen, påhviler andelsboligforeningen og skal ske for dennes regning.

Til stk. 3

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

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

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

Til stk. 4

For at opfylde kravet i bestemmelsen, skal andelsboligforeningens bestyrelse udarbejde en vedligeholdelsesplan, hvoraf det fremgår, med hvilket tidsmæssigt interval de forskellige vedligeholdelsesopgaver skal gennemføres.

Planen skal også omfatte vedligeholdelse af gård- og udendørsarealer, fælleshus og lignende. En vedligeholdelsesplan kan også danne baggrund for beregning af de bidrag, som de enkelte andelshavere skal opkræves til gennemførelse af vedligeholdelsesopgaver. Vedligeholdelsesplanen kan også bruges til at efterkomme vedligeholdelsesreglementet fastsat efter stk. 3.

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

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

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

Til § 57

Bestemmelsen erstatter § 41, i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Bestemmelsen skal sikre, at Hjemmestyrets og kommunens pant i andelsboligforeningens ejendom ikke forringes som følge af manglende vedligeholdelse. Hjemmestyret eller kommunen kan derfor meddele pålæg om at foretage vedligeholdelsesarbejder indenfor en nærmere fastsat rimelig frist eller opsige lånet. Bestemmelsen har ikke til hensigt at regulere det panteretlige forhold, men alene at præcisere den panteretlige stilling i forhold til andre lån og registrerede rettigheder.

Til stk. 2

Hjemmestyret eller kommunen kan lade vedligeholdelsesarbejder udføre i andelsboligforeningen for andelsboligforeningens regning, hvis andelsboligforeningen trods 3 skriftlige pålæg fra Hjemmestyret eller kommunen, ikke foretager vedligeholdelse.

Pålæg fremsendes til andelsboligforeningens formands postadresse med almindeligt og anbefalet brev. Dette er en gyldighedsbetingelse for, at Hjemmestyret eller kommunen kan lade vedligeholdelsen ske for andelsboligforeningens regning. I praksis må det dog nok forventes, at Hjemmestyret eller kommunen, før fremsendelse af pålægget, har rettet en uformel henvendelse til andelsboligforeningen.

I medfør af § 82, stk. 1, nr. 4, kan manglende vedligeholdelse også medføre, at de rente- og afdragsfrie lån fra Hjemmestyret og kommunen forfalder til betaling. Som reaktion på manglende vedligeholdelse har Hjemmestyret eller kommunen således to reaktionsmuligheder. Det er ikke muligt at opstille retningslinier for, hvornår den ene eller den anden reaktion skal anvendes. Det vil bero på et frit skøn, som Landsstyret og de enkelte kommunalbestyrelser må foretage i det enkelte tilfælde. Herefter vil Landsstyret og kommunalbestyrelsen alene være begrænset af de almindelige forvaltningsretlige regler.

For så vidt angår kommunalbestyrelsen må det også forventes, at der kan bestå en forskellig holdning i de enkelte kommuner til, om lånet skal forfalde eller om vedligeholdelsesarbejdet skal foretages. Beslutningen vil for eksempel afhænge af, om der er tale om en stor eller lille kommune, og hvordan boligsammensætningen i øvrigt er.

Til § 58

Bestemmelsen præciserer og udvider reglen i § 39, stk. 5, i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Bestemmelsen giver bestyrelsen pligt til at give pålæg om, at vedligeholdelsesarbejde skal udføres af andelshaveren inden en nærmere fastsat rimelig frist. Længden af den meddelte frist vil afhænge af karakteren af den manglende vedligeholdelse. Således bør der meddeles en frist på 2-4 uger vedrørende forhold, som ikke er akut skadelige for andelsboligforeningens ejendom, medens der kun bør meddeles en frist på 1 uge, såfremt der er tale om alvorlige forhold. Det skal dog naturligvis ikke komme en andelshaver til skade, såfremt det er praktisk umuligt at få arbejdet udført inden for den af bestyrelsen fastsatte frist. Det kunne for eksempel være på grund af mangel på håndværksbistand eller på grund af vejrforholdene.

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

Såfremt andelshaveren modsætter sig, at der gennemføres en besigtigelse, ville det kunne give bestyrelsen en berettiget formodning om, at vedligeholdelsesarbejdet

ikke er udført. Der vil herefter muligvis være grundlag for eksklusion via generalforsamlingen, jf. § 79, stk. 2.

Alternativt kan bestyrelsen lade vedligeholdelsesarbejdet udføre af andelsboligforeningen for andelshaverens regning, jf. stk. 2.

Til stk. 2

Bestemmelsen fungerer som et supplement til stk. 1 og giver bestyrelsen mulighed for at lade vedligeholdelsesarbejdet udføre af andelsboligforeningen for andelshaverens regning, såfremt andelshaveren ikke har udført vedligeholdelsesarbejdet, trods 3 skriftlige pålæg. En væsentlig undtagelse hertil er dog, at generalforsamlingen, som andelsboligforeningens øverste myndighed, kan beslutte, at pågældende andelshaver i stedet skal ekskluderes. Generalforsamlingens ret til at tage skridt til eksklusion indtræder først, når bestyrelsen har givet 3 pålæg til andelshaveren, og når andelshaveren ikke har efterkommet pålæggene om udførelse af vedligeholdelsesarbejdet. Bestyrelsens ret til at lade vedligeholdelsesarbejdet udføre af andelsboligforeningen for andelshaverens regning, ophører på tidspunktet for modtagelse af indkaldelsen til ordinær eller ekstraordinær generalforsamling med eksklusion af andelshaveren på dagsordenen i henhold til § 79, stk. 2.

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

Til § 59

Bestemmelsen svarer til § 40, i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Bestemmelsen indebærer, at en andelshaver er berettiget til at foretage almindelige mindre indvendige forandringer i boligen, såsom montering eller afmontering af døre, køkkenindretninger, faste skabe, badeværelsesarrangementer, dog således at andelshaveren har ansvaret for de udførte forandringer er udført håndværksmæssigt korrekt. I modsætning til den opremsede type forandringer, findes der den mere indgribende type forandringer, som dog kun må ske med bestyrelsens tilladelse. Der tænkes her for eksempel på egentlige indvendige bygningsforandringer eller opsætning af særligt teknisk udstyr, såsom et fastmonteret klimaanlæg.

Alle udvendige forandringer kræver generalforsamlingens godkendelse.

Til stk. 2

Bestemmelsen fastlægger minimumsstandarden for arbejderne, idet kravene i gældende bygge- og planlovgivning skal respekteres og efterleves.

Til § 60

Bestemmelsen svarer til § 10, stk. 4, i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Bestemmelsen muliggør, at Hjemmestyrets eller kommunens sikkerhed kan rykke i prioritetsrækken for andelsboligforeningens lån til planlagt periodisk vedligehold samt lån til ønskede forbedringer eller ombygninger. Planlagt periodisk vedligehold henviser til den form for vedligeholdelse, hvortil der er henlagt midler af andelsboligforeningen i modsætning til den vedligeholdelse, som er nævnt i stk. 2 vedrørende manglende vedligeholdelse. Baggrunden for at Hjemmestyrets eller kommunens sikkerhed rykker i prioritetsrækken for lån til planlagt periodisk vedligehold er, at de henlagte midler kunne vise sig ikke at være tilstrækkelige, for eksempel fordi pågældende vedligeholdelsesarbejde nu er dyrere end forudsat, da man fastsatte henlæggelsesbeløbet.

Rykning af Hjemmestyrets eller kommunens sikkerhed forudsætter dog, at efterstående pantehæftelser tilsvarende accepterer at rykke i prioritetsrækken. Denne del af bestemmelsen er medtaget for at sikre, at Hjemmestyrets eller kommunens sikkerhed ikke forringes.

Bestemmelsen har ikke til hensigt at regulere det panteretlige forhold, men alene at præcisere den panteretlige stilling i forhold til andre lån og registrerede rettigheder.

Til stk. 2

Bestemmelsen fastslår, at Hjemmestyrets og kommunens sikkerhed derimod ikke rykker for lån, der skal genoprette en andelsboligforenings manglende vedligeholdelse af ejendommen, det vil sige et brud på andelsboligforeningens almindelige vedligeholdelsespligt. Har en andelsboligforening således i en årrække misligholdt pligten til eksempelvis at vedligeholde ejendommens vinduer, rykker Hjemmestyrets eller kommunens sikkerhed ikke for lån til genopretning af vinduernes stand.

Bestemmelsen har ikke til hensigt at regulere det panteretlige forhold, men alene at præcisere den panteretlige stilling i forhold til andre lån og registrerede rettigheder.

Til stk. 3

Bestemmelsen bestemmer, at Hjemmestyrets eller kommunens sikkerhed respekterer eventuelle omlægningslån, som andelsboligforeningen måtte optage, når blot disse nye lån ikke indebærer en forøgelse af lånets størrelse med henblik på udbetaling af provenu. Opfyldes denne betingelse, vil henholdsvis Hjemmestyrets og kommunens sikkerhed ikke blive forringet i prioritetsrækken, og omlægningen kan derfor accepteres.

Bestemmelsen har ikke til hensigt at regulere det panteretlige forhold, men alene at præcisere den panteretlige stilling i forhold til andre lån og registrerede rettigheder.

Til § 61

Bestemmelsen er ny.

Bestemmelsen fastslår, at en andelshaver som hovedregel skal bebo den andelsbolig, hvortil pågældende har brugsret. Der stilles krav om, at andelshaveren reelt og fysisk bor i boligen. Bopælspligten er således ikke opfyldt ved at andelshaveren blot har registreret bopæl på adressen for andelsboligen, men ikke bor i boligen. Opfyldes bopælspligten ikke, kan andelshaveren ekskluderes fra andelsboligforeningen. Bopælskravet er opfyldt, når andelshaveren eller en person, der tilhører andelshaverens husstand, sammenlagt har overnattet i andelsboligen i mindst 6 måneder ud af et år.

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

Med hensyn til personer, som via deres arbejde også tilbringer en del tid i udlandet, for eksempel piloter, vil det i forhold til bopælskravet derfor være afgørende, at de pågældende overnatter i boligen i mindst 6 måneder ud af et år. I perioden, hvor pågældende er bortrejst, må der som udgangspunkt ikke ske såkaldt fremleje af boligen. Såfremt boligen i en periode skal anvendes af andre, vil dette kun kunne ske via reglerne om fremleje. Såfremt det af sikkerheds- og opsynsmæssige årsager er nødvendigt for en opsynsmand at overnatte i boligen 1-2 dage, vil dette kunne accepteres, når pågældende opsynsmand for eksempel kommer udenbys fra. Forholdet må blot ikke få karakter af, at den egentlige brug er overladt til en anden.

Til § 62

Bestemmelsen er ny, og er en præcisering af reglen i § 42 i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Bestemmelsen indeholder den eneste bestemmelse i forslaget vedrørende udlejning af andelsboligen. Udlejning er herefter kun tilladt for så vidt angår et enkelt værelse i andelsboligen og udlejningsperioden må ikke være kortere end 3 måneder. På den anden side er der således også mulighed for at lave en tidsbegrænset lejekontrakt.

Henset til formålet med bestemmelsen, vil udlejning af et enkelt værelse ikke være tilladt, såfremt andelsboligen total set kun består af ét værelse. Derved ville hele andelsboligen jo være lejet ud, hvilket blandt andet ville være i strid med andelshaverens bopælspligt.

Til stk. 2

Bestemmelsen indebærer, at vilkårene for lejeaftalen skal godkendes af bestyrelsen. Såfremt lejeaftalens vilkår er i overensstemmelse med bestemmelserne i forslaget, ville bestyrelsen således ikke kunne nægte godkendelse. Dermed får bestemmelsen mere karakter af en orienteringspligt til bestyrelsen, som jo har ansvaret for den daglige drift af andelsboligforeningens ejendom og dermed skal vide, hvem der bebor de enkelte andelsboliger.

Med henblik på at modvirke, at en andelshaver udlejer et enkelt værelse med henblik på at opnå en økonomisk gevinst, indeholder bestemmelsen en angivelse af den maksimale husleje, som andelshaveren må opkræve. Lejen kan maksimalt udgøre et beløb svarende til en forholdsmæssig del af boligafgiften, der beregnes som andelsboligens samlede antal kvadratmeter divideret med værelsets samlede antal kvadratmeter. Fællesrum så som toilet, bad, køkken, gang med videre, skal også medregnes forholdsmæssigt ved beregningen af, hvor meget der må maksimalt må opkræves i leje.

Til stk. 3

Bestemmelsen indebærer, at det økonomiske mellemværende mellem andelshaveren (udlejer) og lejer, er andelsboligforeningen uvedkommende, idet lejen skal betales direkte til andelshaveren.

Til stk. 4

Bestemmelsen er indsat for at tydeliggøre, at andelshaveren har ansvaret for sin lejer i forhold til andelsboligforeningen. I praksis medfører bestemmelsen, at andelshaveren risikerer eksklusion fra andelsboligforeningen, såfremt lejerens dispositioner i øvrigt opfylder betingelserne herfor.

En eventuel konflikt, der i tilfælde af eksklusion, måtte opstå mellem lejelovgivningens bestemmelser om ophævelse og dette forslags bestemmelser om eksklusion, er andelsboligforeningen uvedkommende. Er betingelserne for eksklusion i dette forslag opfyldt, kan eksklusion således ske, uafhængig af om betingelserne for ophævelse af en lejekontrakt i lejelovgivningen, er opfyldt.

Til § 63

Bestemmelsen er ny og svarer delvist til § 42, stk. 1, i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Bestemmelsen er en undtagelse til hovedreglen i § 61 om bopælspligt. Andelsboligforeningens bestyrelse kan efter bestemmelsen give en andelshaver tilladelse til at fremleje sin bolig til myndige fysiske personer. Som eksempel kan

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

Fremlejeperioden skal mindst være tre måneder.

Til stk. 2

Efter bestemmelsen kan tilladelse til fremleje af en andelsbolig maksimalt gives for en periode på 3 år. Bestemmelsen skal hindre, at hovedreglen om bopælspligt omgås ved fremleje af boligen i en længere periode.

Til § 64

Bestemmelsen er ny.

Til stk. 1

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

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

Da den enkelte andelshaver og fremlejetager, har indgået lejeaftalen, er det fundet mest korrekt at lade betaling af husleje være et mellemværende mellem andelshaveren og fremlejetager, således at andelsboligforeningen ikke skal bebyrdes med at opkræve husleje fra fremlejetager. Huslejen skal derfor betales direkte til andelshaveren. Forholdet mellem andelshaveren og andelsboligforeningen påvirkes således ikke af fremlejeforholdet. Derfor indestår andelshaveren i hele fremlejeperioden for betaling af boligafgiften til andelsboligforeningen. I relation til manglende betaling af boligafgift har andelsboligforeningen således de samme håndhævelsesmuligheder overfor andelshaveren, uanset om boligen er fremlejet eller ej. Der tænkes navnlig på eksklusionsretten og -pligten.

Til stk. 2

Efter denne bestemmelse må fremlejerforholdet ikke betinges af en aftale om, at fremlejetager indgår andre aftaler med andelsboligforeningen. Det er således ikke tilladt at betinge en aftale om fremleje af, at fremlejetageren eksempelvis skal købe naboens bil, leje andelshaverens snescooter eller købe andelshaverens indbo. Er der indgået sådanne aftaler, er den aftale, der betinger fremlejemålet ugyldigt. Selve fremlejemålet består. Men den tilknyttede betingelse vil være ugyldig. . Aftaler, der skal indgås som led i fremlejemålet, for eksempel tilmelding til el, vand, varme, renovation og lignende er ikke omfattet af bestemmelsen. Bestemmelsen skal forstås bredt og gælder således alle typer af aftaler. Det vil herefter ikke være afgørende, om en anden aftale, der betingede fremlejerforholdet, blev udfærdiget på for eksempel et selvstændigt dokument eller mundtligt.

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

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

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

Til stk. 3

En fremlejetager må, efter denne bestemmelse, ikke overlade brugen af det lejede til andre, hverken med eller uden bestyrelsens samtykke.

Til § 65

Bestemmelsen svarer til § 4, stk. 2, i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Bestemmelsen indebærer, at Hjemmestyret eller kommunen ikke bliver omfattet af reglerne om fremleje, herunder at et allerede bestående lejerforhold ikke behøver bestyrelsens godkendelse. Retten til at fortsætte lejerforholdet består umiddelbart.

Til § 66

Bestemmelsen er ny.

Til stk. 1

Efter denne bestemmelse har en lejer eller fremlejetager begrænsninger i sine rettigheder som følge af at bo til leje i en bolig, hvortil en andelshaver har brugsret, men som er ejet af en andelsboligforening. Bestemmelsen medfører derfor, at

andelshaveren skal give lejer eller fremlejetager skriftlig oplysning om den begrænsning, der er i lejeforholdet vedrørende eksklusion af andelshaveren. Ekskluderes andelshaveren således, ophører samtidig en aftale om leje eller fremleje af den til andelen hørende bolig. Dette uanset om lejer eller fremlejetager ikke har misligholdt aftalen. Forholdet er nærmere behandlet i § 81, stk. 1, i forslaget. Lejer eller fremlejetager opnår ikke i forhold til andelsboligforeningen en bedre ret end andelshaveren.

Hjemmestyrets eller kommunens pligt til at give oplysning til en lejer indtræder på tidspunktet for overdragelsen af udlejningsejendommen til andelsboligforeningen.

Til stk. 2

Bestemmelsen er en sanktionsbestemmelse overfor den andelshaver, der forsømmer sin oplysningspligt efter stk. 1. Forsømmes oplysningspligten ifalder andelshaver erstatningsansvar overfor lejer eller fremlejer for tab som følge af lejeaftalens ophør. Tabet opgøres i overensstemmelse med de almindelige erstatningsretlige regler.

Til § 67

Bestemmelsen er ny.

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at en andelshaver kan udtræde af andelsboligforeningen ved at anmode bestyrelsen om at lade denne overdrage sin andel til tredjemand. Indtil overdragelse er sket, er pågældende fortsat medlem af andelsboligforeningen med tilhørende pligter og rettigheder.

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

Til stk. 2

Bestemmelsen fastslår, at en andelshaver forbliver medlem af andelsboligforeningen, indtil andelen med tilhørende rettigheder og forpligtelser er overdraget til en ny andelshaver. Bestemmelsen sikrer, at andelsboligforeningen til stadighed har et antal medlemmer der modsvarer antallet af boliger. Ingen andelshaver kan ved ensidig erklæring frigøre sig fra sine forpligtelser overfor andelsboligforeningen. En andelshaver frigøres, når der er indgået aftale med ny andelshaver om overdragelse af andelen, og den nye andelshaver er indtrådt i den gamle andelshavers forpligtelser over for andelsboligforeningen.

Til stk. 3

Efter denne bestemmelse skal bestyrelsen, når den modtager en anmodning fra en andelshaver om at sælge dennes andel, sikre sig, at andelshaverens ægtefælle har givet samtykke hertil, idet overdragelsesprocessen ellers ikke kan igangsættes.

Til § 68

Bestemmelsen er ny og erstatter § 33, i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Bestemmelsen fastsætter det prismæssige loft, som en andel kan overdrages til. Der er netop tale om en maksimalprisberegning, hvorfor det ikke er sikkert, at denne maksimale pris rent faktisk kan opnås. Prisen på andelen vil derfor i sidste ende afhænge af udbud og efterspørgslen, dog aldrig højere end beregnet efter bestemmelsen.

Ad 1) Andelshaverens indskud.

Ad 2) Andelshaverens andel af betalte afdrag på lån optaget af andelsboligforeningen til andelsboligernes erhvervelse.

Ad 3) Værdien af forbedringer foretaget i andelsboligen, jf. § 69.

Ad 4) Værdien af manglende vedligeholdelse i andelsboligen og i ejendommen.

Ad 5) Værdien af andelshaverens andel i andelsboligforeningens akkumulerede driftsoverskud og frie henlæggelser.

Til stk. 2

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

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

Beløbet, der skal opskrives = 100.000 kroner.

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

Opskrivning 1. år: $100.000 \text{ kroner} / 100 \times 6,5 \% = 6.500 \text{ kroner}$.

Opskrivning 2. år: $106.500 \text{ kroner} / 100 \times 6,5 \%$ (opskrivnings-satsen kan dog være ændret) = 6.922,50 kroner.

Og så videre.

I forhold til tidligere gældende regler om beregning af den maksimale pris for en andel, indebærer bestemmelsen særligt ændringer på følgende områder:

- Diskonto + 3 % ændres til diskonto + 1,5 %.
- Forbedringer og andel af betalte afdrag forrentes ikke.
- Der tillægges ikke en andel i ejendommens værdistigning.
- Der tillægges andel af driftsoverskud og frie henlæggelser.

Til stk. 3

Det fremgår af bestemmelsen, at prisen på en andel, indtil tidspunktet for udstedelse af en ibrugtagningstilladelse på andelsboligforeningens boliger, opgøres til andelshaverens indskud.

Til § 69

Bestemmelsen er ny.

Til stk. 1

Bestemmelsen angiver, at forbedringer, for at kunne medtages i opgørelsen, skal være en reel forbedring. Ved afgørelsen af om en given foranstaltning kan betragtes som en forbedring, må der blandt andet lægges vægt på, om den pågældende foranstaltning kan siges at have bibragt andelsboligen en øget brugsværdi, eller om der alene er tale om almindelig vedligeholdelse eller ændringer.

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

En ombygning behøver ikke nødvendigvis at være en forbedring. Afgørende er, om pågældende ombygning har bibragt andelsboligen en øget brugsværdi.

En forbedrings værdi fastsættes ligeledes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

Til stk. 2

Bestemmelsen angiver, som forudsætning for at kunne medregne forbedringen ved salg, at forbedringen skriftligt er godkendt af bestyrelsen. Denne skriftlige godkendelse skal ske senest 6 måneder efter, at forbedringsarbejdet er udført. Kan der i en salgssituation ikke fremvises en skriftlig godkendelse af forbedringsarbejdet, kan posten ikke medregnes i opgørelsen. 6 måneders fristen kan tidligst regnes fra denne forordnings ikrafttræden. Hvorvidt foranstaltninger før dette tidspunkt kan

medregnes som forbedringer, afgøres efter reglerne, som var gældende på tidspunktet for foranstaltningens udførelse.

Til § 70

Bestemmelsen svarer til § 35, stk. 1 og stk. 2, i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Efter bestemmelsen har en efterlevende ægtefælle til en andelshaver ret til at få overdraget andelen og fortsætte som ny andelshaver på uændrede vilkår. Den efterlevende ægtefælle får i den forbindelse udstedt et andelsbevis i sit navn. Bestemmelsen er nem at administrere, idet der består en umiddelbar ret for den efterlevende ægtefælle. Der skal således ikke på noget tidspunkt foretages nogen konkret vurdering.

Prisen på andelen må ikke overstige prisen beregnet efter § 68.

Til stk. 2

Bestemmelsen fungerer som supplement til stk. 1, idet en person, der i mindst 2 år forud for andelshaverens død, har haft fælles husstand med andelshaveren, har ret til at fortsætte som andelshaver i samme omfang som den efterlevende ægtefælle i henhold til stk. 1. Der stilles således ikke krav om et samlivslignende forhold, man skal blot have haft fælles husstand. Det er en forudsætning, at vedkommende har haft registreret folkeregisteradresse på andelsboligen.

Til § 71

Bestemmelsen svarer til § 35, stk. 5 i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at § 70 tilsvarende finder anvendelse, når andelshaveren, for eksempel på grund af alder eller sygdom, flytter på plejehjem eller lignende.

Til stk. 2

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

Disse grunde skal være rimelige og saglige.

Til § 72

Bestemmelsen svarer til § 35, stk. 3, i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Bestemmelsen vedrører situationen, hvor andelshaveren bliver separeret, skilt eller får omstødt ægteskabet. Da afgøres det, om nødvendigt ved bevilling eller dom, hvem af ægtefællerne, der har ret til at fortsætte som andelshaver. Såfremt der sker overdragelse, må prisen på andelen ikke overstige prisen beregnet efter § 68. Da der således er tale om en maksimalprisberegning, kan det ikke garanteres, at den beregnede maksimalpris kan opnås.

Til stk. 2

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

Disse grunde skal være rimelige og saglige.

Til § 73

Bestemmelsen svarer til § 36, i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Bestemmelsen giver andelshaveren ret til at overdrage sin andel til samleveren, såfremt de har haft fælles husstand i andelsboligen i mindst 2 år før samlivets ophør. Prisen på andelen må ikke overstige prisen beregnet efter § 68.

Til stk. 2

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

Disse grunde skal være rimelige og saglige.

Til § 74

Bestemmelsen svarer i det fulde til § 37, i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at såfremt en andel overdrages ved arv til en person, der ikke bebor boligen, skal overdragelsen godkendes af bestyrelsen.

Til stk. 2

Bestemmelsen bestemmer, at nægtelse af godkendelse efter stk. 1 kun må ske, såfremt vægtige grunde taler herfor. I tilfælde af nægtelse af godkendelse, skal bestyrelsen udbetale arvtager beløbet, som andelen er solgt til. Prisen på andelen må ikke overstige prisen beregnet efter § 68.

Til § 75

Bestemmelsen svarer til § 38, i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Bestemmelsen fastslår, at der kan ske overdragelse af andele i andre tilfælde end de i §§ 70-74 nævnte, såfremt det er bestemt i andelsboligforeningens vedtægter.

I §§ 70-74 er opregnet de hyppigst forekomne overdragelsessituationer.

Bestemmelsen giver derimod andelsboligforeningen ret til at fastsætte bestemmelser i vedtægterne om, hvorledes og på hvilke vilkår overdragelser skal ske i alle øvrige tilfælde. En væsentlig undtagelse er dog, at andelsboligforeningen ikke som vilkår i forbindelse med en overdragelse, må fastsætte en overdragelsespris for andelen, som overstiger prisen beregnet efter § 68.

Eventuelle bestemmelser i en af Landsstyret udarbejdet normalvedtægt vedrørende overdragelse af andele i andre tilfælde end de i §§ 70-74 nævnte, er også omfattet af bestemmelsen.

Til § 76

Bestemmelsen er ny.

Til stk. 1

Efter denne bestemmelse træffer bestyrelsen og den udtrædende andelshaver aftale om tidspunkt for fraflytning samt tidspunkt for besigtigelse af boligen, hvor andelshaveren sammen med en sagkyndig har ret til at deltage.

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

Til stk. 2

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

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

Til stk. 3

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

Til stk. 4

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

Til § 77

Bestemmelsen svarer med materielle ændringer til § 34, i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Bestemmelsen indebærer, at det er bestyrelsen og ikke den enkelte andelshaver, der formidler overdragelse af andele.

Til stk. 2

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

Til stk. 3

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

Til stk. 4

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

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

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

Til § 78

Bestemmelsen svarer delvist til § 43, stk. 1, i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

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

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

Eksklusion af et medlem vil således have følgende retsfølger:

- Medlemskab af andelsboligforeningen bortfalder.
- Anvisningsret ved salg af andel bortfalder.
- Brugsret til andelsboligen bortfalder.
- Pligt til fraflytning.

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

Til § 79

Bestemmelsen er ny.

Til stk. 1

Medens § 78 vedrører bestyrelsens pligt til at ekskludere et medlem under visse omstændigheder, så angiver denne bestemmelse, hvornår generalforsamlingen har pligt til at ekskludere et medlem fra andelsboligforeningen. Dette vil være tilfældet, når en andelshaver forsømmer sin pligt til at overholde andelsboligforeningens ordensregler, efter at mindst 3 forgæves påkravsskrivelser herom fra bestyrelsen er kommet frem indenfor 12 på hinanden følgende måneder. Eksklusionspligten indtræder også, såfremt de forhold, der danner grundlag for eksklusionen, beror på den lejer, som har lejet et enkelt værelse i den bolig, som medlemmet, har brugsret til.

Eksklusion af et medlem vil således have følgende retsfølger:

- Medlemskab af andelsboligforeningen bortfalder.
- Anvisningsret ved salg af andel bortfalder.
- Brugsret til andelsboligen bortfalder.
- Pligt til fraflytning.

Om beregning af påkravsfrister, henvises til bemærkningerne til § 78.

Til stk. 2

Bestemmelsen giver generalforsamlingen muligheden for at ekskludere en andelshaver, når denne ikke efterkommer bestyrelsens pålæg om at udføre indvendig vedligeholdelsesarbejde i andelsboligen. I henhold til § 58 skal bestyrelsen fremsende 3 skriftlige pålæg til andelshaveren med frist til at udføre vedligeholdelsesarbejdet. Generalforsamlingens ret til at ekskludere et medlem indtræder efter udløbet af fristen for det tredje pålæg.

Bestemmelsen indebærer, at generalforsamlingen ikke kan ekskludere et medlem på grund af manglende vedligeholdelse, uden at bestyrelsen først har givet 3 skriftlige pålæg.

På den anden side indeholder bestemmelsen en valgmulighed for generalforsamlingen og dermed ikke en pligt. Da bestemmelsen ikke må anvendes i chikaneøjemed overfor medlemmer, som man ønsker at skille sig af med, vil generalforsamlingen derfor først kunne ekskludere et medlem, når den manglende vedligeholdelse kan medføre varig skade på andelsboligforeningens ejendom. Er der tale om mindre vedligeholdelsesarbejder, skal generalforsamlingen lade bestyrelsen benytte sig af sin mulighed for at lade vedligeholdelsesarbejdet udføre af andelsboligforeningen for andelshaverens regning. Andelshaveren ekskluderes da ikke.

Der vil i høj grad være tale om en konkret vurdering af, hvorvidt der er tale om et alvorligt eller mindre alvorligt forhold. Da eksklusion af en andelshaver er et væsentligt indgreb, skal generalforsamlingen være sikker i sin sag. Således skal der være enten direkte bevis eller væsentlig formodning for, at pågældende vedligeholdelsesarbejde, som andelshaveren ikke vil lade udføre, medfører direkte eller indirekte varig skade på andelsboligforeningens ejendom. Der kan for eksempel være tale om utæt vandrør, som skader gulv, fundament eller loft i andelsboligen nedenunder. Det kan også tale for eksklusion af en andelshaver, at bestyrelsen ikke er blevet givet adgang til at foretage en besigtigelse af andelsboligen for at konstatere, om et pålagt vedligeholdelsesarbejde er blevet udført eller ej. Der vil dermed være en formodning for, at andelshaveren ikke har ladet vedligeholdelsesarbejdet udføre. Forholdet vil dermed kunne betegnes som alvorligt under alle omstændigheder.

I de fleste tilfælde vil der være tale om mindre alvorlige forhold, som ikke giver generalforsamlingen ret til at ekskludere andelshaveren. Der kan endda være tale om undskydelige forhold, for eksempel hvis andelshaveren er bortrejst og dermed ikke har fysisk mulighed for at lave vedligeholdelsesarbejdet trods 3 skriftlige pålæg. I dette tilfælde ville generalforsamlingen altid være afskåret fra at ekskludere andelshaveren, og bestyrelsen skal i stedet anvende sin ret til at lade vedligeholdelsesarbejdet udføre af andelsboligforeningen for andelshaverens regning.

Til § 80

Bestemmelsen er ny, hvortil stk. 3, erstatter § 43, stk. 2, i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Bestemmelsen beskriver den fremgangsmåde, som skal følges i tilfælde af eksklusion af et medlem fra andelsboligforeningen. Bestemmelsen angiver, hvorledes påbudet skal afleveres til andelshaveren for at have juridisk gyldighed. Der

skal således sendes to breve. I de i § 78, nr. 3 og 4, nævnte situationer, skal påkravet herudover afleveres personligt af to bestyrelsesmedlemmer på den andelsbolig, som andelshaveren har brugsret til. Såfremt andelshaveren ikke træffes, skal bestyrelsesmedlemmerne underskrive en erklæring om, at brevet er afleveret på den andelsbolig, som andelshaveren har brugsret til. Kopi af erklæringen skal straks afleveres til andelsboligforeningens formand.

Til stk. 2

Bestemmelsen indeholder en opremsning af de oplysninger, som bestyrelsens eller generalforsamlingens meddelelse om eksklusion, jf. §§ 78 og 79, som minimum skal ledsages af. Bestemmelsen er medtaget af hensyn til den ekskluderede andelshaver, som skal have mulighed for at se det fuldstændige grundlag for eksklusionen og for at kunne vurdere, om eksklusionen skal anfægtes. Meddelelsen om eksklusion skal være skriftlig ligesom oplysningerne, som skal ledsage meddelelsen om eksklusion, også skal være skriftlige.

Ved udlejers anfægtelse af eksklusionen gælder lovbekendtgørelse nr. 99 af 21. marts 1984 om rettens pleje i Grønland kapitel 7, § 18.

Til stk. 3

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

Til stk. 4

Med henblik på at skabe klarhed om hvilken procedure der skal følges ved fremsendelse af meddelelse om eksklusion, bestemmer bestemmelsen, at det er et gyldighedskrav, at meddelelse om eksklusion, i alle tilfælde fremsendes med både et almindeligt brev og et anbefalet brev til andelshaverens postadresse.

Til § 81

Bestemmelsen er ny.

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at lejere eller fremlejetagere i en andelsboligforening ikke kan opnå bedre ret end andelshaveren i henseende til eksklusion af andelshaveren i henhold til denne forordning. Dette indebærer, at en eksklusion kan overføres direkte på lejer eller fremlejetager. Bestemmelsen finder både anvendelse, når Hjemmestyret eller kommunen er andelshaver, og når en privat person er andelshaver og uanset eksklusionsgrunden. Ophør af en aftale om leje eller fremleje gælder, uanset at lejer eller fremlejetager ikke har misligholdt aftalen.

I henseende til reglerne i den til enhver tid gældende landstingsforordning om leje af boliger, indebærer bestemmelsen, at Hjemmestyret eller kommunen, under henvisning til denne bestemmelse, kan ophæve lejekontrakten med lejer.

Til stk. 2

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

Til § 82

Bestemmelsen er ny og erstatter § 44 i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

Bestemmelsen opregner tilfælde, hvor de offentlige lån forfalder til betaling. Udgangspunktet er, at de offentlige lån forfalder til betaling ved de i bestemmelsen anførte forhold, men at Hjemmestyret eller kommunen har mulighed for i det konkrete tilfælde at beslutte, at lånene alligevel ikke skal forfalde. Der kan opstå situationer, hvor det i en større sammenhæng vil være mere byrdefuldt end gavnligt, at lade lånene forfalde. Det vil i alle tilfælde bero på en konkret vurdering og bør under alle omstændigheder kræve, at der er tale om en ekstraordinær situation. Bestemmelsen har ikke til hensigt at regulere det panteretlige forhold, men alene at præcisere den panteretlige stilling i forhold til andre lån og registrerede rettigheder.

Nr. 1-4

De fleste af forfaldgrundene er entydige, hvorfor der ikke skal knyttes særlige bemærkninger hertil. Dog skal det til nr. 4 nævnes, at denne forfaldsgrund er medtaget af hensyn til det offentliges mulighed for at føre en forsvarlig økonomisk forvaltning. Der er og vil blive bundet mange offentlige økonomiske ressourcer i private andelsboligforeninger, som det offentlige, som udgangspunkt, ingen indflydelse har på, for så vidt angår driften. Dette indebærer, at der potentielt er risiko for, at det offentlige vil kunne lide økonomiske tab, som følge af uansvarlig drift af andelsboligforeningerne.

Nr. 5-8

De fleste af disse forfaldgrunde, er ligeledes entydige, hvorfor der ikke skal knyttes særlige bemærkninger hertil. Dog skal særligt til nr. 8 understreges, at bestemmelsen har to led. Det er altså både en forfaldsgrund, hvis andelsboligforeningen undlader at gennemføre review af deres årsregnskab, samt hvis andelsboligforeningen undlader at indsende årsregnskabet til de offentlige långivere.

Nr. 9-12

De fleste af disse forfaldgrunde, er ligeledes entydige, hvorfor der ikke skal knyttes særlige bemærkninger hertil. Dog skal særligt til nr. 9 bemærkes, at bestemmelsen, gennem praksis, har vist sig at være nødvendig. Det offentlige har i flere situationer konstateret, at den økonomiske forvaltning i en række andelsboligforeninger har været utilstrækkelig, dels på grund af kassererens manglende kompetence til at bestride hvervet dels på grund af manglende kommunikation mellem kassereren og andelsboligforeningens revisor. Bestemmelsen om forfald skal anvendes, når det objektivt set og beviseligt kan konstateres, at regnskabsførelsen har været utilstrækkelig i forhold til sædvanlig standard for regnskabsførelse. Denne bevisbyrde kan løftes ved, at karakteren af det regnskabsmateriale, der præsenteres for andelsboligforeningens revisor, enten er meget mangelfuldt eller sparsomt, og at andelsboligforeningens revisor også erklærer, at regnskabsmaterialet er af den nævnte beskaffenhed. Kravet om objektivitet er opfyldt ved, at det er revisor, der kommer med erklæringen, jf. objektiviteten, der knytter sig til hvervet som revisor.

Til stk. 2

I henhold til bestemmelsen skal Hjemmestyret eller kommunen skriftligt give andelsboligforeningen en frist på en måned til at bringe forholdet i orden, før de rente- og afdragsfrie lån kan opsiges.

Til § 83

Bestemmelsen erstatter § 45, stk. 1, i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

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

Til stk. 2

I modsætning til den hidtil gældende andelsboligforordning, hvor der var krav om revision af en andelsboligforenings regnskab, så bestemmer bestemmelsen, at der skal laves et review, hvilket indebærer, at omfanget af revisors pligter nedsættes, men at der er fornøden sikkerhed for oplysningerne om andelsboligforeningens økonomiske stilling.

Andelsboligforeningen har valget imellem at antage en registreret revisor eller en statsautoriseret revisor. Det er således ikke tilstrækkeligt at lade en person, som blot har kendskab til regnskaber eller endnu ikke har afsluttet sin uddannelse som registreret eller statsautoriseret revisor, være revisor for andelsboligforeningen. Personer, som har fået frataget retten til at drive revisionsvirksomhed, må ikke antages af andelsboligforeningen, selvom vedkommende stadig har titel af enten revisor eller statsautoriseret revisor.

Revisor skal føre revisionsprotokol.

Til stk. 3

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

Der vil derfor i de enkelte andelsboligforeninger forventeligt være forskel på, hvornår pligten indtræder.

Til stk. 4

I medfør af denne bestemmelse er der skabt hjemmel for Landsstyret til at kunne fastsætte regler om andelsboligforeningers udarbejdelse og opstilling af budget, årsregnskab, noter og nøgletal.

Til § 84

Bestemmelsen svarer i det fulde til § 45, stk. 2, i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Efter bestemmelsen har en andelsboligforening, der har erhvervet andelsboliger med lån fra Hjemmestyret eller kommunen, pligt til at indsende en kopi af årsregnskabet til Hjemmestyret og kommunen, straks efter at årsregnskabet er godkendt af generalforsamlingen.

Bestemmelsen er medtaget, fordi Hjemmestyret og kommunen i flere tilfælde har haft vanskeligheder med at få udleveret årsregnskaber fra andelsboligforeningen. Med bestemmelsen skabes der en pligt for andelsboligforeningen til at indsende regnskabet, så de offentlige långivere til enhver tid er informeret om andelsboligforeningernes økonomiske stilling.

Dette ønske om information udspringer af Hjemmestyrets og kommunens naturlige interesse for de aktiviteter, hvor der er økonomisk involvering. Dette overordnede ønske om en løbende føling med de andelsboligforeninger, hvori Hjemmestyret eller kommunen har økonomisk interesse, er således anderledes end situationen i § 82, stk. 1, nr. 8, som behandler den mere tilspidsede situation.

Kapitel 13

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

Til § 85

Bestemmelsen er ny.

Til stk. 1

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

En beslutning om opløsning kan generalforsamlingen altid træffe, og de nærmere regler herfor vil typisk fremgå af andelsboligforeningens vedtægter. En generalforsamling kan også altid bestemme, at andelsboligforeningen skal opløses, og at dens boliger skal sælges som ejerlejligheder.

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

Til stk. 2

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

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

Til stk. 3

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

andelsboligforeningens revisor og indsendes til Hjemmestyret og kommunen, såfremt disse har ydet lån til andelsboligforeningen.

Til stk. 4

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

Grundlaget for opløsningen findes i andelsboligforeningens vedtægter, som beskriver de nærmere virkninger af en opløsning.

Til § 86

Bestemmelsen er ny.

Til stk. 1

Bestemmelsen beskriver den offentlige medfinansiering, som køberne af de nye ejerlejligheder har krav på. Bestemmelsen indebærer, at køberen kan få et ombytningslån svarende til 40 % af boligens andel i de oprindelige overtagelses- eller opførelsesomkostninger for andelsboligforeningen, dog maksimalt 5.400 kroner per kvadratmeter boligareal og maksimalt for 110 kvadratmeter boligareal. Lånet ydes af Hjemmestyret og kommunen med samme fordeling som de lån, der ombyttes.

I praksis betyder det følgende:

Til finansieringen af de nye ejerlejligheder vil hver ejer maksimalt kunne modtage 5.400 kroner x 110 kvadratmeter boligareal = 594.000 kroner fra Hjemmestyret og kommunen med samme forholdsmæssige fordeling, som de lån der ombyttes.

Var der oprindeligt ydet et lån til andelsboligforeningen på 40 % fra Hjemmestyret og 26,66 % fra kommunen, ville ombytningslånet skulle fordeles således:

Fra Hjemmestyret: $5.400 \text{ kroner} \times 110 \times 40/66,66 = 356.436 \text{ kroner}$.

Fra kommunen: $5.400 \text{ kroner} \times 110 \times 26,66/66,66 = 237.564 \text{ kroner}$.

Til stk. 2

Bestemmelsen beskriver de overordnede lånevilkår for ombytningslånet, når andelsboligforeningen er maksimalt 15 år gammel. Ombytningslånet er således rente- og afdragsfrit i 15 år fra datoen for købsaftalens underskrift og forrentes herefter årligt den 1. januar med diskontoen tillagt 3 %-point hvorefter det afvikles som annuitetslån over 10 år. Rentetilskrivningen sker een gang årligt den 1. januar med diskontoen tillagt 3 %-point på tidspunktet for rentetilskrivningen.

Til stk. 3

Bestemmelsen regulerer de overordnede lånevilkår for ombytningslånet for de andelsboligforeninger, der er mere end 15 år gamle på tidspunktet for opløsningen. For denne kategori af andelsboligforeninger er ombytningslånet således rente- og afdragsfrit i 10 år fra datoen for købsaftalens underskrift og forrentes herefter årligt den 1. januar med diskontoen tillagt 3 %-point, hvorefter det afvikles som annuitetslån over 10 år. Rentetilskrivningen sker en gang årligt den 1. januar med diskontoen tillagt 3 %-point på tidspunktet for rentetilskrivningen.

Til stk. 4

Ifølge bestemmelsen vil differencen mellem de oprindelige offentlige lån, ydet til andelsboligforeningen og ombytningslånet, skulle udredes kontant af køberen af ejerlejligheden, ligesom køberen af ejerlejligheden selv sørger for den øvrige finansiering via for eksempel bank eller realkreditinstitut.

I det ovennævnte eksempel under bemærkningerne til stk. 1, vil dette betyde, at køberen af ejerlejligheden kontant ville skulle udrede 456.000 kroner (1.050.000 kroner – 594.000 kroner). Dette beløb ville dog typisk kunne realkreditfinansieres, endda selv hvis realkreditinstituttet kun vil belåne 60 % af ejerlejlighedens værdi.

Til stk. 5

Bestemmelsen indeholder en bestemmelse om, at Hjemmestyrets eller kommunens lån sikres ved pant i ejerlejligheden med sideordnet prioritet. Sikkerheden for lånene respekterer lån, ydet mod sikkerhed i ejerlejligheden til finansiering af den resterende købspris, indenfor nedennævnte grænser. Lån kan først endeligt ydes, når originalt pantebrev til sikkerhed for lånene er modtaget fra Grønlands Landsret i registreret og anmærkningsfri stand og med prioritet i overensstemmelse med denne bestemmelse. Lov for Grønland om pant og almindelige panteretlige regler finder anvendelse.

Efter bestemmelsen respekterer Hjemmestyrets og kommunens lån alene lån, der også er sikret ved pant i boligen. Hjemmestyret og kommunen respekterer alene disse øvrige lån, såfremt sikkerheden for disse maksimalt udgør 90 % af markedsprisen, fratrukket summen af ombytningslånet.

Maksimalgrænsen for købers optagelse af lån med prioritet forud for Hjemmestyret og kommunens lån er indsat for at sikre, pantsikkerhed for Hjemmestyrets og kommunens lån.

Til Stk. 6

Bestemmelsen fastlægger størrelsen af det eller de lån, som Hjemmestyrets og kommunens lån maksimalt skal respektere ved ejerskifte. Hjemmestyrets og kommunens lån respekterer alene lån, der også er sikret ved pant i boligen.

Maksimalgrænsen for købers optagelse af et nyt lån med prioritet forud for Hjemmestyrets og kommunens lån er indsat for at sikre, at der efter et ejerskifte fortsat vil være pantesikkerhed for Hjemmestyrets og kommunens lån.

Afhængig af den aktuelle markedspris i forbindelse med omlægning fra andelsbolig til ejerbolig, kan ombytningslånet således give mulighed for en friværdibelåning. Jo højere markedsværdien er i forhold til ombytningslånet, desto højere kan friværdibelåningen være.

Eksempel:

En andelsbolig på 105 m² er opført til et støtteberettiget beløb på 15.000 kr, hvilket har givet en samlet byggepris for boligen på 1.575.000 kr. Heraf udgjorde de offentlige lån 1.050.000 kr. Andelshaveren har givet 7 % i eget indskud på 110.000 kr. og der er optaget 414.750 kr. i boligens andel af foreningens realkreditlån.

Hvis markedsværdien vurderes til 2.200.000 kr. respekterer Hjemmestyrets og kommunens panter for lån, såfremt de samlede lån ligger inden for 90 % af markedsværdien. Det vil sige, at maksimalgrænsen for lån i boligen i dette tilfælde er på (90 % af 2.200.000 kr.) 1.980.000 kr.

Ombytningslånet udgør differencen mellem de tidligere lån (1.050.000 kr.) og det nye lån ($105 \cdot 5400 = 567.000$ kr.), i alt 483.000 kr. Hvis det oprindelige realkreditlån for boligens andel er faldet fra 414.750 kr. til 350.000 og omkostningerne i forbindelse med ombygningen udgør 150.000 kr., vil det samlede lånebehov udgøre (483.000 kr. + 350.000 kr. + 150.000 kr.) 983.000 kr. Da maksimalgrænsen for lån i boligen er på 1.980.000 kr., er der således mulighed for at optage friværdibelåning på (1.980.000 kr. – 983.000 kr.) 997.000 kr.

Til stk. 7

Bestemmelsen præciserer, at lån efter § 86, stk. 1, ikke respekterer friværdibelåning. Intentionen med andelsboligforordningen er at sikre, at flere kan boligforsyne sig selv. Derfor indebærer ordningen et offentligt pauselån, der både er rente- og afdragsfrit i de første 20 år, idet det er hensigten, at låntagers øvrige lån, det vil sige bank- eller realkreditlån afvikles i de 20 år. Herefter forfalder de offentlige lån til betaling og afvikles som annuitet i 15 år. Hele denne 2-delning af afviklingen af lånene er sat op for at sikre en lavere og kontinuerlig afdragsbyrde.

Hvis en låntager for eksempel har opført en bolig eller et hus og i den forbindelse har opnået maksimal offentlig medfinansiering og tillige har optaget et 20 årigt realkreditlån på 810.000 kr., vil den årlige bruttoydelse på realkreditlånet være på omkring 60.750 kr. svarende til 5.062,50 kr. om måneden. Hvis det efter for eksempel 5 år viser sig, at boligen har en friværdi på 375.000 kr., og at de offentlige långivere accepterede en friværdibelåning, ville låntagers månedlige bruttoydelse stige med 2.343,75 kr., hvilket svarer til en stigning i den månedlige bruttoydelse på 46,3 procent.

Henset til ordningens hovedhensyn, vil det stride imod denne, såfremt de offentlige långivere var medvirkende til og godkendte en yderligere gældssætning med det til følge, at låntageren i det 21. år havde andre lån end de offentlige, som pågældende skulle afdrage på.

Bestemmelsen fastsætter, at lån efter § 86, stk. 1, vil respektere lån til istandsættelser, forbedringer og udvidelser af boligen. På den baggrund vil lån til luksusprægede istandsættelser eller forbedringer, som vil forøge boligens værdi, som for eksempel spabad, sauna, nye dyre køkkener og badeværelser, blive respekteret, men kun idet omfang de tilfører boligen en øget værdi. Hvis låntageren for eksempel installerer en dampkabine til 39.000 kr., er det ikke givet, at den øger markedsværdien med mere end 5.000 kr., svarende til hvad en almindelig brusekabine ville have gjort.

Bestemmelsen fastslår samtidig, at lån efter § 86, stk. 1, tillige respekterer lån til udvidelser af boligen. Udvidelser af boligen er ikke begrænset til en bestemt kvadratmetergrænse eller til boligens alder.

I henhold til bestemmelsen respekterer lånene efter § 86, stk. 1, lån til istandsættelser, forbedringer og udvidelser til de faktiske dokumenterede udgifter og ikke skønnede værdistigninger i boligen.

Til stk. 8

Bestemmelsen indebærer, at ejendommen som minimum skal tegne en brand- og stormskadeforsikring. Årsagen til dette er naturligvis, at Hjemmestyrets og kommunens sikkerhed ville være uden værdi, såfremt andelsboligerne for eksempel nedbrændte, og bygningerne ikke var forsikret. Boligen kan enten være forsikret individuelt eller gennem ejerforeningen.

Til § 87

Bestemmelsen er ny.

Bestemmelsen fastslår, at køberen af en ejerlejlighed skal betale de udgifter, der er forbundet med overtagelsen af andelsbolig som ejerlejlighed, herunder udgifter til teknisk og økonomisk rådgivning, juridisk rådgivning, administration, finansiel rådgiver, finansielle omkostninger, udfærdigelse af skøde samt stempelafgifter.

Bestemmelsen følger det almindelige udgangspunkt, hvorefter køber selv afholder udgifter i forbindelse med en ejendomshandel, dog med undtagelse af, at køber skal betale for udfærdigelse af skøde alene samt også betale for den teknisk-økonomiske vurdering. Denne løsning finder også sin rimelighed i, at der ydes lån fra Hjemmestyret og kommunen på fordelagtige vilkår.

Til § 88

Bestemmelsen er ny.

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at ombytningslånet som udgangspunkt ikke forfalder til betaling ved ejerskifte, hvilket skyldes, at de offentlige långivere naturligvis ikke bør stå i vejen for den almindelige frie omsætning af fast ejendom.

Til stk. 2

Bestemmelsen er en undtagelse til stk. 1, hvorefter det offentlige ombytningslån altid forfalder til betaling, når:

- 1) Renter og afdrag på lånet ikke betales og låntager ikke har betalt restancen senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er fremkommet til låntager.
- 2) Låntager undlader at holde ejerlejligheden forsvarligt ved lige, og der er risiko for forringelse af långivers sikkerhed.
- 3) Ejerlejligheden udlejes eller fremlejes på vilkår der er i strid med den til enhver tid gældende landstingsforordning om leje af boliger.
- 4) Boligen ikke som minimum er forsikret mod brandskade og stormskade.

Til stk. 3

Ifølge bestemmelsen har låntager på et hvilket som helst tidspunkt ret til at indfri ombytningslånet med eventuelle påløbne, men ikke betalte renter.

Til § 89

Bestemmelsen svarer med materielle ændringer til § 46, stk. 2, i landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger med senere ændringer.

Til stk. 1

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

I praksis forventes bestemmelsen ikke at blive brugt i særlig mange tilfælde. Bestemmelsen fastslår, at de hidtidige andelsboliger, overgår til almindelige udlejningsboliger til de hidtidige ejere, det vil sige enten Hjemmestyret eller

kommunen. De hidtidige andelshavere har ret til at blive boende som lejere. I forbindelse med indgåelse af lejekontrakter, kan udlejer forlange, at der indbetales 4 måneders husleje (en måneds forudbetalt husleje samt depositum svarende til tre måneders husleje). Øvrige praktiske spørgsmål i forbindelse med overgangen, reguleres af Landsstyret i henhold til bemyndigelsen i stk. 2.

Til stk. 2.

Bestemmelsen er en bemyndigelsesbestemmelse til Landsstyret til at kunne fastsætte nærmere regler om overgangen af andelsboligforeningens boliger til almindelige udlejningsboliger i forbindelse med opløsning. Bestemmelsen er ment som en bemyndigelse, og giver blandt andet ret til at fastsætte bestemmelser om, hvorledes man skal forholde sig til et til andelsboligforeningen ydet lån og til det økonomiske mellemværende mellem andelsboligforeningen og den nye ejer i øvrigt.

Henset til at det ikke forventes, at der vil ske mange opløsninger af andelsboligforeninger, uden at der samtidig træffes beslutning om salg som ejerlejligheder, hører nærmere praktiske regler om fremgangsmåden snarere hjemme i en administrativ forskrift end i en landstingsforordning. Dette er baggrunden for den valgte konstruktion.

Til § 90

Det foreslås, at landstingsforordningen træder i kraft den 1. juli 2008, samt at der i forbindelse med ikrafttræden sker ophævelse af den gældende landstingsforordning om andelsboliger, Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 35 af 27. august 1990 om godkendelsesprocedure ved andelsboligbyggeri samt Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 13 af 25. juni 1992 om normalvedtægt for andelsboligforeninger.

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

Til § 91

Bestemmelsen er en overgangsbestemmelse og beskriver, hvorledes maksimalprisberegningen for eksisterende andele, skal foretages.

Den beregnede maksimalpris efter de hidtil gældende regler sidestilles med indskud efter forslagens § 68, stk. 1, nr. 1, ved senere beregning af ny maksimalpris efter forslagens bestemmelser. Den beregnede maksimalpris efter de hidtil gældende regler optages som en primopost år 1 i nedennævnte eksempel på beregning af maksimalprisen for et andelsbevis efter nærværende forslags bestemmelser:

Nedennævnte eksempel og gennemgang illustrerer dette:

Efter de gældende bestemmelser bliver maksimalprisen opgjort således:

Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening må prisen ikke overstige andelshaverens indskud forrentet med diskontoen plus 3 % pro anno med tillæg af:

- 1) værdien af forbedringer i boligen forrentet med diskontoen plus 3% pro anno,
- 2) fradrag for forringelser og manglende vedligeholdelse,
- 3) andelshaverens andel i betalte afdrag på lån optaget af andelsboligforeningen til boligernes opførelse eller erhvervelse forrentet med diskontoen plus 3% pro anno, og
- 4) en andel i ejendommens værdistigning beregnet efter det grønlandske byggeomkostningsindeks på grundlag af andelshaverens indskud, betalte afdrag samt det beløb, der fremkommer efter 1) og 2).

Bestemmelsen kunne opdeles i følgende hovedbestanddele:

- 1) Andelen forrentet med diskontoen plus 3% pro anno og reguleret efter det grønlandske byggeomkostningsindeks.
- 2) Værdien af forbedringer i boligen forrentet med diskontoen plus 3% pro anno og reguleret efter det grønlandske byggeomkostningsindeks.
- 3) Andelshaverens andel i betalte afdrag på lån optaget af andelsboligforeningen til boligernes opførelse eller erhvervelse forrentet med diskontoen plus 3% pro anno og reguleret efter det grønlandske byggeomkostningsindeks.
- 4) Fradrag for forringelser og manglende vedligeholdelse reguleret efter det grønlandske byggeomkostningsindeks.

Et forenklet eksempel på beregning af maksimalprisen for et andelsbevis efter de gældende bestemmelser:

År	Primo	Afdrag	Forbedring	Disk. +3%	Indeks	Ultimo
1	120.070	16.000	10.000	9.129	4.656	159.855
2	159.855	17.000	-	11.053	5.637	193.546
3	193.546	18.000	5.000	13.534	6.902	236.983
4	236.983	19.000	(4.000)	15.749	8.032	275.763
5	275.763	20.000	15.000	19.423	9.906	340.092
6	340.092	21.000	-	22.568	11.510	395.170
7	395.170	22.000	10.000	26.698	13.616	467.484
8	467.484	23.000	(8.000)	30.155	15.379	528.018
9	528.018	24.000	5.000	34.814	17.755	609.587
10	609.587	25.000	-	39.662	20.227	694.476
Total	120.070	205.000	33.000	222.786	113.621	694.476

Note: Diskontoen er sat til 3,25 % og byggeomkostningsindekset stiger med 3 point pro anno.

I forhold til de gældende bestemmelser om beregning af den maksimale pris for en andel, indebærer nærværende forslag særligt ændringer på følgende områder:

- Diskonto + 3 % ændres til diskonto + 1,5 %.
- Forbedringer forrentes ikke.
- Der tillægges ikke en andel i ejendommens værdistigning.
- Der tillægges andel af driftsoverskud og frie henlæggelser.

Et forenklet eksempel på beregning af maksimalprisen for et andelsbevis efter nærværende forslags bestemmelser:

År	Primo	Afdrag	Forbedring	Diskonto	Frie henl.	Ultimo
1	120.070	16.000	10.000	4.422	1.500	151.992
2	151.992	17.000	-	5.492	-	174.485
3	174.485	18.000	5.000	6.256	2.500	206.240
4	206.240	19.000	(4.000)	7.320	-	228.561
5	228.561	20.000	15.000	8.078	-	271.639
6	271.639	21.000	-	9.511	5.000	307.150
7	307.150	22.000	10.000	10.697	-	349.847
8	349.847	23.000	(8.000)	12.118	-	376.964
9	376.964	24.000	5.000	13.031	1.000	419.996
10	419.996	25.000	-	14.462	-	459.458
Total	120.070	205.000	33.000	91.388	10.000	459.458

Note: Diskontoen er sat til 3,25 % .

Et samlet forenklet eksempel med overgang fra gamle til nye regler.

År	Primo	Afdrag	Forbedring	Disk. +3 %	Indeks	Diskonto	Frie henl.	Ultimo
2002	120.070	16.000	10.000	9.129	4.656			159.855
2003	159.855	17.000	-	11.053	5.637			193.546
2004	193.546	18.000	5.000	13.534	6.902			236.983
2005	236.983	19.000	(4.000)	15.749	8.032			275.763
2006	275.763	20.000	15.000	19.423	9.906			340.092
2007	340.092	21.000	-			11.735	1.500	374.327
2008	374.327	22.000	10.000			13.206		419.533
2009	419.533	23.000	(8.000)			14.122	3.000	451.655
2010	451.655	24.000	5.000			15.621	500	496.777
2011	496.777	25.000	-			16.958	2.000	540.734
Total	120.070	205.000	33.000	68.889	35.133	71.642	7.000	540.734

Note: Diskontoen er sat til 3,25 %.

Som det fremgår af ovenstående eksempel, er det værdien ultimo 2007 (primo 2008), der herefter er genstand for reguleringen.

Til § 92

Bestemmelsen er en overgangsbestemmelse, som skal sikre, at andelsboligforeninger, som allerede har modtaget tilsagn om lån fra Hjemmestyret og kommunen, uden at lånet endnu er udbetalt, efter ansøgning til Landsstyret, kan få tilladelse til at finansiere en større del via realkreditlån.

I praksis betyder bestemmelsen, at egetindskuddet vil blive nedbragt, idet en større del nu kan finansieres via realkreditinstituttet. Gældsbyrden flyttes således fra den enkelte andelshaver over på en ekstern långiver, hvor andelsboligforeningen er låntager.

Til § 93

Bestemmelsen er en overgangsbestemmelse, der skal give en andelsboligforening, som allerede har fået tilsagn om lån fra Hjemmestyret og kommunen, uden at lånet endnu er udbetalt, mulighed for, efter ansøgning til Landsstyret og kommunalbestyrelsen, at erstatte det allerede meddelte lånetilsagn efter de gældende regler med lånetilsagn efter dette forslag.

For mange andelsboligforeninger kan dette have stor økonomisk betydning, idet de nye finansieringssatser i nærværende forslag herefter vil finde anvendelse.

Dette indebærer således, at andelshaveren kun skal betale et egetindskud på 5 % af de samlede støtteberettigede opførelsesudgifter, at andelsboligforeningen kan opnå belåning på 20 % af de samlede støtteberettigede opførelsesudgifter inden for de i forslaget fastsatte areal- og beløbsmæssige grænser fra henholdsvis Hjemmestyret og kommunen, samt at andelsboligforeningen kan opnå realkreditfinansiering for den resterende del af de samlede støtteberettigede opførelsesudgifter uden beløbsmæssig begrænsning.

Det er således alene lånebeløbet og låneprocenten der kan fastholdes, idet andelsboligforeningen bliver omfattet af alle de øvrige bestemmelser ved forordningens ikrafttræden.