

Forslag til: Inatsisartutlov nr. xx af xx. xxx 2017 om andelsboliger**Kapitel 1***Anvendelsesområde med videre*

§ 1. Denne inatsisartutlov finder anvendelse på andelsboligforeninger, hvor der til hvert medlemskab er knyttet brugsret til en beboelseslejlighed.

Stk. 2. En andelsboligforening skal bestå af mindst 3 beboelseslejligheder.

Stk. 3. Andelsboliger skal opføres som etagebyggeri eller som tæt-lavt byggeri med egen indgang, eget køkken eller kogeniche samt bad og toilet. Andelsboligerne skal fremtræde som en naturlig helhed.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde godkende andelsboliger opført eller overtaget som enfamiliehuse eller som dobbelthuse.

§ 2. Der kan ikke, som vilkår for lån til en andelsboligforening eller en andelshaver til finansiering af opførelse eller køb af nye boliger eller overtagelse af en kommunal udlejnings- ejendom, betinges nogen indflydelse på eller gøres indskrænkninger i andelsboligforeningens eller andelshavernes ret til at træffe afgørelse om ejendommens eller andelsboligforeningens drift udover, hvad der følger af reglerne i denne inatsisartutlov.

Kapitel 2*Lån til opførelse af nye boliger**Lånegrænser*

§ 3. Kommunalbestyrelsen kan yde lån til delvis finansiering af de samlede udgifter til en andelsboligforenings opførelse eller køb af nye boliger.

Stk. 2. Lån kan maksimalt ydes op til 110 m² af en boligs boligareal, uanset om boligen er større.

Stk. 3. Lån kan maksimalt ydes op til en samlet udgift på kr. 20.000 kroner per m², uanset om udgiften er større.

Stk. 4. Lån kan kun ydes, såfremt den enkelte andelshaver indskyder eget indskud på 5 % af de samlede udgifter eller den indbyrdes regulerede værdi for den bolig, hvortil andelshaveren får brugsret.

Stk. 5. Den resterende del af de samlede udgifter, skal andelsboligforeningen selv finansiere.

§ 4. I Nuuk kan kommunalbestyrelsen yde lån op til 45 % af de samlede udgifter, dog maksimalt som beregnet efter § 3, stk. 2 og 3, svarende til maksimalt lån på kr. 990.000 pr. bolig.

§ 5. I Qaqortoq, Sisimiut, Aasiaat og Ilulissat kan kommunalbestyrelsen yde lån op til 55 % af de samlede udgifter, dog maksimalt som beregnet efter § 3, stk. 2 og 3, svarende til maksimalt lån på kr. 1.210.000 pr. bolig.

§ 6. I Maniitsoq og Tasiilaq kan kommunalbestyrelsen yde lån op til 60 % af de samlede udgifter, dog maksimalt som beregnet efter § 3, stk. 2 og 3, svarende til maksimalt lån på kr. 1.320.000 pr. bolig.

§ 7. I andre byer og bygder kan kommunalbestyrelsen yde lån op til 65 % af de samlede udgifter, dog maksimalt som beregnet efter § 3, stk. 2 og 3, svarende til maksimalt lån på kr. 1.430.000 pr. bolig.

§ 8. Boligarealet i en andelsbolig beregnes som arealet af samtlige rum i boligen. Depotrum, udhus, terrasse, garage eller carport, beliggende udenfor klimaskærmen eller adskilt fra boligen, medregnes ikke, medmindre de umiddelbart kan isoleres og inddrages til beboelse.

Stk. 2. Boligarealet beregnes således:

- 1) Boligarealet for kælderetagen opgøres som længde gange bredde målt fra ydersiden af kælderens ydervægge. Hvis der ikke er fuld kælder, opgøres boligarealet fra midten af de indvendige vægge, som afgrænser de medregnede rum. Rum uden gulv med fuld cement eller betonbelægning medregnes ikke.
- 2) Beregning af boligarealet i normaletagen opgøres som længde gange bredde målt i den enkelte bolig fra ydersiden af ydervægge eller ydersiden af tag, jf. nr. 3, og fra midten af lejlighedsskel. Gavle i flerfamiliehuse indgår i beregningen som et halvt lejlighedsskel. Ved 1 på 2 bræddebeklædning måles der fra ydersiden af underbrættet.
- 3) Boligarealet for tagetagen opgøres som længde gange bredde. Længden måles som normaletage, mens bredden måles som afstanden mellem de udvendige tagflader i en højde af 1,5 meter over tagetagens gulv. Udbygninger, for eksempel kviste, måles til ydersiden af de rumafgrænsende vægge.

Stk. 3. Boligarealet for kælderetagen og tagetagen, jf. stk. 2, nr. 1 og nr. 3, medregnes kun i det omfang, der er foretaget indretning til beboelse.

Stk. 4. Arealer uden fast gulv medregnes ikke, jf. dog stk. 5.

Stk. 5. Trapper i boligen medregnes i hver af de etager, som trappen betjener. Fælles entre, trapper og repos, der er beliggende inden for den opvarmede klimaskærm medregnes forholdsmæssigt, dog maksimalt med 11 m².

§ 9. Boligernes udgifter per m² opgøres som de samlede udgifter til opførelse delt med boligernes samlede antal m².

Stk. 2. De samlede udgifter omfatter samtlige udgifter, der er forbundet med opførelse.

Pant

§ 10. Kommunalbestyrelsens lån sikres ved pant i andelsboligforeningens ejendom. Lånet respekterer lån, ydet mod sikkerhed i andelsboligforeningens ejendom, til finansiering af de resterende samlede udgifter til opførelse.

Stk. 2. Lånene er rente- og afdragsfrie i op til 30 år fra datoen for ibrugtagningstilladelse eller ejendommens overtagelse, hvorefter de afvikles som annuitetslån over op til 15 år med en forrentning svarende til Nationalbankens diskonto plus 3 procentpoint.

Stk. 3. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om afvikling og betaling af ydelser på lånene.

Lånetilsagn

§ 11. Skriftlig ansøgning om lån til opførelse af boliger indsendes til behandling hos kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Ansøgningen skal være vedlagt:

- 1) Stiftelsesoverenskomst underskrevet af samtlige stiftere.
- 2) Andelsboligforeningens vedtægter.
- 3) Projektbeskrivelse med oplysninger om antal boliger og samlet boligareal.
- 4) Overslag over de samlede udgifter ved opførelse.
- 5) Arealreservation eller -tildeling til andelsboligforeningen.
- 6) Dokumentation for at andelshavernes og andelsboligforeningens egenfinansiering kan tilvejebringes.

§ 12. Kommunalbestyrelsen træffer, på baggrund af skriftlig ansøgning om lån, afgørelse om, hvorvidt lånetilsagn kan gives.

Stk. 2. Bevilling af lån forudsætter, at:

- 1) Der ikke er indgået bindende entrepris kontrakter og at byggearbejderne ikke er igangsat.
- 2) Andelsboligforeningen har antaget byggesagkyndig rådgivning til varetagelse af foreningens interesser i alle byggeriets faser.
- 3) Byggeriet opfylder gældende bygge- og planlovgivning på opførelsestidspunktet.

Stk. 3. Som sagkyndig rådgivning anses personer eller firmaer, med uddannelsesmæssig baggrund som arkitekt, bygningskonstruktør, bygningsingeniør eller lignende. Rådgiveraftale skal indgås på sædvanlige vilkår og skal herunder omfatte tilsyn under opførelse.

Stk. 4. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om antagelse af byggesagkyndig rådgivning og omfanget heraf.

Stk. 5. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om anvendelse af digital byggesagsstyring.

§ 13. Godkender kommunalbestyrelsen ansøgningen udsteder kommunalbestyrelsen et lånetilsagn, hvoraf lånets foreløbige størrelse og vilkårene for lånet fremgår.

Stk. 2. Lånets endelige størrelse beregnes på baggrund af det endelige bekræftede bygge-regnskab.

Stk. 3. Sker der ændringer i det overslag over opførelsesudgifter, der har dannet grundlag for bevilling af lån, og får ændringen indflydelse på lånenes endelige størrelse, skal andelsboligforeningen uden ugrundet ophold meddele dette til kommunalbestyrelsen. I modsat fald vil de endelige lån ikke kunne udgøre større beløb, end der er givet tilsagn om.

§ 14. Byggeriet skal være påbegyndt inden 2 år samt færdiggjort og ibrugtaget inden 3 år fra datoen for udstedelse af tilsagnsskrivelsen fra kommunalbestyrelsen om lån. I modsat fald bortfalder tilsagnet uden varsel.

Stk. 2. Andelsboligforeningen skal inden 2 år fra datoen for udstedelse af tilsagnsskrivelsen indsende oplysninger til kommunalbestyrelsen om, hvorvidt byggeriet er igangsat eller ej. Såfremt byggeriet er igangsat, skal der vedlægges en erklæring herom udstedt af andelsboligforeningen og bekræftet af den stedlige kommunale tekniske forvaltning.

Stk. 3. Andelsboligforeningen skal inden 3 år fra datoen for udstedelse af tilsagnsskrivelse indsende kopi af ibrugtagningstilladelse fra kommunalbestyrelsen.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan i tilfælde af forsinkelse af byggeriet dispensere fra de i stk. 1 anførte tidsgrænser.

Udbetaling

§ 15. Kommunalbestyrelsens lån udbetales, når boligerne er færdiggjorte og overtaget og kun mod fremvisning af ibrugtagningstilladelse, endelig uafhængigt bekræftet byggeregnskab og et originalt anmærkningsfrit registreret og stemplet pantebrev samt forsikring mod brand- og bygningskade. Endvidere skal der fremsendes plan for periodisk og planlagt vedligeholdelse.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens lån udbetales tidligst i det år, hvor bevilling er optaget på et af kommunalbestyrelsen vedtaget budget.

Kapitel 3

En privat bygherres opførelse af nye boliger, der overdrages til en andelsboligforening Lånegrænser mv.

§ 16. En privat bygherre kan opføre nye boliger med henblik på at overdrage dem til en andelsboligforening.

§ 17. Kommunalbestyrelsen kan yde lån til opførelse af boliger efter § 16. §§ 3-10 finder tilsvarende anvendelse.

Lånetilsagn

§ 18. Skriftlig ansøgning om tilsagn om lån til opførelse af boliger, indsendes til behandling hos kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Ansøgningen skal være vedlagt:

- 1) Projektbeskrivelse med oplysninger om antal boliger og samlet boligareal.
- 2) Plan for kvalitetssikringsprogram og tilsyn.
- 3) Overslag over de samlede opførelsesudgifter ved byggeriet.
- 4) Foreløbigt tilsagn om arealtildeling fra kommunalbestyrelsen.
- 5) Udtalelse fra Inddrivelsesmyndigheden om den private bygherres gæld til det offentlige.

6) Dokumentation for, at den private bygherre kan rejse den resterende del af de samlede opførelsesudgifter.

§ 19. Kommunalbestyrelsen træffer, på baggrund af skriftlig ansøgning om lån, afgørelse om lånetilsagn kan gives.

Stk. 2. Bevilling af lån forudsætter, at:

- 1) Der ikke er indgået bindende entreprisekontrakter, eller at byggeriet ikke er igangsat.
- 2) Byggeriet opfylder gældende bygge- og planlovgivning på opførelsetidspunktet.

Stk. 3. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om anvendelse af digital byggesagsstyring.

§ 20. Godkender kommunalbestyrelsen ansøgningen udsteder kommunalbestyrelsen et lånetilsagn, hvoraf lånets foreløbige størrelse og vilkårene for lånet fremgår.

Stk. 2. Lånets endelige størrelse beregnes på baggrund af det endelige uafhængigt bekræftede byggeregnskab.

Stk. 3. Sker der ændringer i det overslag over opførelsesudgifter, der har dannet grundlag for bevilling af lån, og får ændringen indflydelse på lånenes endelige størrelse, skal andelsboligforeningen uden ugrundet ophold meddele dette til kommunalbestyrelsen. I modsat fald vil de endelige lån ikke kunne udgøre større beløb, end der er givet tilsagn om.

§ 21. Kommunalbestyrelsen kan ikke meddele lånetilsagn til en ansøger, der har ubetalt forfalden gæld til det offentlige, der overstiger kr.100.000.

§ 22. Byggeriet skal være påbegyndt inden 2 år samt færdiggjort og ibrugtaget inden 3 år fra datoen for udstedelse af tilsagnsskrivelsen fra kommunalbestyrelsen om lån. I modsat fald bortfalder tilsagnet uden varsel.

Stk. 2. Andelsboligforeningen skal inden 2 år fra datoen for udstedelse af tilsagnsskrivelsen indsende oplysninger til kommunalbestyrelsen om, hvorvidt byggeriet er igangsat eller ej. Såfremt byggeriet er igangsat, skal der vedlægges en erklæring herom udstedt af andelsboligforeningen og bekræftet af den stedlige kommunale tekniske forvaltning.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan i tilfælde af forsinkelse af byggeriet dispensere fra de i stk. 1 anførte tidsgrænser.

Stk. 4. Andelsboligforeningen skal inden 3 år fra datoen for udstedelse af tilsagnsskrivelse indsende kopi af ibrugtagningstilladelse fra kommunalbestyrelsen.

Overdragelse af lånetilsagn og boliger

§ 23. Den private bygherre skal senest på tidspunktet for udstedelse af ibrugtagningstilladelse overdrage boligerne til en andelsboligforening til en samlet købspris fastsat af bygherren. I modsat fald bortfalder lånetilsagnet, medmindre kommunalbestyrelsen bestemmer andet.

Stk. 2. Den samlede købspris skal indeholde samtlige udgifter, der er forbundet med købet.

§ 24. Såfremt antallet af boliger, opført af en privat bygherre, overstiger antallet af medlemmer i andelsboligforeningen, skal bygherren tilbyde kommunalbestyrelsen at indtræde som andelshaver i de ledige andele. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke indtræder som andelshaver skal bygherren indtræde som andelshaver i de ledige andele.

Stk. 2. Andelsboligforeningen opkræver bygherren eller kommunalbestyrelsen, der indtræder som andelshaver, den boligafgift, der er fastsat for den bolig, hvortil brugsretten er knyttet.

§ 25. Bygherren kan fremleje boliger overtaget jf. § 24, stk. 1, 2. pkt. efter reglerne i denne inatsisartutlov.

Stk. 2. Fremleje kan alene ske på tidsbegrænsede vilkår og for en periode op til 12 måneder ad gangen med mulighed for forlængelse med op til 6 måneder ad gangen. §§ 63-65 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Bygherren er forpligtet til at søge at overdrage sine andele til personer, der med andelsboligforeningens godkendelse, kan optages som medlemmer af andelsboligforeningen.

Stk. 4. Fraflytter en lejer sin bolig, giver bygherren meddelelse til andelsboligforeningen herom.

Stk. 5. Andelen med tilhørende brugsret sælges gennem andelsboligforeningen i overensstemmelse med denne inatsisartutlov og andelsboligforeningens vedtægter. Anviser andelsboligforeningen ingen person til overtagelse af andel skal andelen annonceres offentligt til salg.

Stk. 6. Bygherrens fremleje af en andelsbolig sidestilles med enhver anden andelshavers fremleje af en andelsbolig.

§ 26. Kommunalbestyrelsen kan udleje boliger overtaget jf. § 24, stk. 1. 1. pkt. efter de til enhver tid gældende regler om privat udlejning i lovgivningen om leje af boliger. Lejen kan maksimalt udgøre boligafgiften til andelsboligforeningen med et tillæg på 15 %.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen er forpligtet til at søge at overdrage sine andele til personer, der med andelsboligforeningens godkendelse, kan optages som medlemmer af andelsboligforeningen.

Stk. 3. Fraflytter en lejer sin bolig, giver kommunalbestyrelsen meddelelse til andelsboligforeningen herom.

Stk. 4. Andelen med tilhørende brugsret sælges gennem andelsboligforeningen i overensstemmelse med denne inatsisartutlov og andelsboligforeningens vedtægter. Anviser andelsboligforeningen ingen person til overtagelse af andel skal andelen annonceres offentligt til salg.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen er, som andelshaver, i forhold til andelsboligforeningen, ansvarlig for lejers handlinger, undladelser og dispositioner i øvrigt i lejeperioden. Lejer skal skriftligt orienteres om indskrænkning i dennes rettigheder efter § 65.

Stk. 6. Bestemmelser i andelsboligforeningens vedtægter er direkte bindende for lejer.

§ 27. Kommunalbestyrelsens tilsagn om lån til den private bygherre skal overdrages til andelsboligforeningen sammen med boligerne.

Stk. 2. Lån kan kun ydes, såfremt den enkelte andelshaver indskyder egetindskud på 5 % af købsprisen eller den regulerede indbyrdes værdi for den bolig, hvortil andelshaveren får brugsret.

Stk. 3. Den resterende del af de samlede udgifter, skal andelsboligforeningen selv finansiere.

§ 28. Meddelelse om overdragelse af boliger indsendes til kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Meddelelsen skal være vedlagt:

- 1) Stiftelsesoverenskomst for andelsboligforeningen, der er underskrevet af samtlige stiftere.
- 2) Andelsboligforeningens vedtægter.
- 3) Underskrevet købsaftale med tilhørende arealtildeling og ibrugtagningstilladelse.
- 4) Dokumentation for bygherrens kvalitetssikring og tilsyn under opførelse af boligerne.
- 5) Bygherrens plan for periodisk og planlagt vedligeholdelse af boligerne.
- 6) Dokumentation for at andelshavernes og andelsboligforeningens egenfinansiering kan tilvejebringes.

Udbetaling

§ 29. Kommunalbestyrelsens lån udbetales, når boligerne er færdiggjorte og overtaget af andelsboligforeningen og mod fremlæggelse af de i § 28, stk. 2 anførte dokumenter samt originalt anmærkningsfrit registreret og stemplet pantebrev samt forsikring mod brand- og bygningsskade.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens lån udbetales dog tidligst i det år, hvor bevilling er optaget på et af kommunalbestyrelsens vedtagne budget.

Stk. 3. Lån sikres ved pant i andelsboligforeningens ejendom. Pantebrev respekterer lån, ydet med sikkerhed i ejendommen til finansiering af den resterende del af den samlede købspris.

Kapitel 4

Lån til overtagelse af kommunale udlejningsboliger som andelsboliger

§ 30. Kommunalbestyrelsen kan yde lån til delvis finansiering af de samlede udgifter til en andelsboligforenings overtagelse af en kommunal udlejningsejendom. §§ 3-10 finder tilsvarende anvendelse.

§ 31. Lejere i en kommunal udlejningsejendom kan ansøge kommunalbestyrelsen om at overtage deres lejeboliger som andelsboliger.

Stk. 2. Lejerne i en udlejningsejendom, som ønsker at overtage deres lejeboliger som andelsboliger, skal mindst udgøre 75 % af det samlede antal lejere i udlejningsejendommen. Der medregnes 1 lejer per bolig, uanset antal lejere, som står anført på lejekontrakten.

Stk. 3. Samtlige lejere i udlejningsejendommen skal af andelsboligforeningen have skriftligt tilbud om medlemskab af andelsboligforeningen.

§ 32. En kommunal udlejningsejendom, der indeholder flere lejeboliger, kan kun overtages som en helhed således, at andelsboligforeningen får ejendomsret til hele udlejningsejendommen.

§ 33. Ansøgning fra lejere om overtagelse af en kommunal udlejningsejendom indsendes til kommunalbestyrelsen. Ansøgningen vedlægges stiftelsesoverenskomst underskrevet af samtlige stiftere og andelsboligforeningens vedtægter.

§ 34. Såfremt ansøgningen efter § 33 imødekommes fremsender kommunalbestyrelsen købstilbud til andelsboligforeningen og med beskrivelse af den kommunale udlejningsejendom, købesummen og øvrige vilkår.

Stk. 2. Købstilbuddet skal indeholde oplysninger om eventuelle registrerede panterettigheder og servitutter på udlejningsejendommen. Kommunalbestyrelsen kan betinge et købstilbud af at andelsboligforeningen i videst mulig omfang overtager bestående lån ydet til kommunalbestyrelsen med pant i udlejningsejendommen.

§ 35. Til brug for udarbejdelse af købstilbud, jf. § 34, foretager Kommunalbestyrelsen en fysisk gennemgang af udlejningsejendommen og udarbejder en teknisk-økonomisk vurdering. Andelsboligforeningen antager en byggesagkyndig rådgiver, som udarbejder en tilstandsrapport.

Stk. 2. Den teknisk-økonomiske vurdering og tilstandsrapporten skal i forening danne grundlag for kommunalbestyrelsens købstilbud.

Stk. 3. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om teknisk-økonomisk vurdering.

§ 36. Den byggesagkyndige, jf. § 35, stk. 1 skal have erfaring i bygningseftersyn og bygningsprojektering og må ikke have særlig tilknytning til ejendommen. Den byggesagkyndige skal være dækket af en erhvervsansvarsforsikring.

Stk. 2. Andelsboligforeningen skal antage en finansiel rådgiver, der bistår andelsboligforeningen i forbindelse med overtagelse af udlejningsejendommen.

§ 37. I overensstemmelse med den byggesagkyndiges tilstandsrapport, jf. § 35, stk. 1, fastsættes den samlede købspris for en kommunal udlejningsejendom til ejendommens teknisk-økonomiske værdi, der svarer til ejendommens genanskaffelsespris med fradrag for afskrivninger og manglende vedligehold. Hertil lægges et bidrag på 2 % til dækning af de udgifter, der er forbundet med overtagelsen.

Stk. 2. Lider ejendommen af manglende vedligeholdelse på tidspunktet for overtagelsen, kan andelsboligforeningen optage et lån til dækning af udgifter til genoprettende vedligeholdelse. Lånet har prioritet forud for kommunalbestyrelsens lån.

Stk. 3. Ejendommens og de enkelte boligers andel i en boligafdelings opsparede henlæggelser tilfalder ikke andelsboligforeningen ved overtagelse af en udlejningsejendom.

§ 38. Overtages en nyopført udlejningsejendom inden 1 år efter færdiggørelse og ibrugtagning, fastsættes købsprisen til ejendommens opførelsesudgifter ifølge godkendt byggeregnskab med tillæg af 2 % til dækning af de udgifter, der er forbundet med overtagelsen.

§ 39. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at en udlejningsejendom kan sælges til en lavere pris end den, der er fastsat efter §§ 37 og 38, såfremt forholdene særligt tilsiger dette. Købsprisen kan ikke overstige markedsværdien på ejendommen.

§ 40. Er udlejningsejendommen tilsluttet fælles forsyning med el, vand, varme, kloak eller andre fælles faciliteter skal kommunalbestyrelsen oprette forsyningslaug forinden overdragelse af udlejningsejendommen til en andelsboligforening. Fælles forsyning omfatter forsyning, hvor leverandøren ikke kan foretage afregning til den enkelte andelshaver på grundlag af individuelle forbrugsmålere.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen foretager beskrivelse og opdeling af fælles faciliteter og overdragelse heraf til et forsyningslaug. Opdeling af fællesfaciliteter skal så vidt muligt ske ved tilslutning til de af det offentlige hovedforsyningsledninger. Forsyningslauget indgår aftaler med de enkelte leverandører

Stk. 3. Vedtægter for forsyningslauget med beskrivelse og opdeling af fællesfaciliteter og med pligt til medlemskab for de tilsluttede ejendomme, skal registreres servitutstiftende på udlejningsejendommen før den kan overdrages til andelsboligforeningen.

Stk. 4. Forsyningslauget skal være ansvarlig for anlæg, drift og vedligeholdelse af de fælles forsyningsfaciliteter. Forsyningslauget opkræver bidrag hos ejerne af de enkelte ejendomme, der er tilsluttet forsyningslaugets fællesfaciliteter.

Stk. 5. Til sikkerhed for forsyningslaugets udlæg lyses i hver enkelt bolig pantstiftende servitut til fordel for forsyningslauget på 50.000 kr.

§ 41. Kommunalbestyrelsen afholder de udgifter, der er forbundet med overtagelsen, jf. §§ 37-38.

§ 42. En lejer, som ikke ønsker at overtage sin lejebolig som andelsbolig jf. § 31, stk. 3, kan:

- 1) Forblive boende i sin lejebolig.
- 2) Anmode kommunalbestyrelsen om at tilbyde en anden lejebolig i samme by, såfremt den til enhver tid gældende lovgivning om leje af boliger giver mulighed for det.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen indtræder som andelshaver i andelsboligforeningen med brugsretten til de boliger, der bebos af lejere, som ikke ønsker at overtage deres lejebolig som andelsbolig. Kommunalbestyrelsen som andelshaver, er i forhold til andelsboligforeningen ansvarlig for en lejers handlinger, undladelser og dispositioner i øvrigt i lejeperioden. Lejer skal skriftligt orienteres om indskrænkning i dennes rettigheder efter § 65. Andelsboligforeningen opkræver kommunalbestyrelsen boligafgift for de boliger, de har opnået brugsretten til.

Stk. 3. Huslejen for den lejer, som forbliver i ejendommen, fastsættes efter de almindelige regler for beregning af husleje af kommunernes udlejningsboliger i den til enhver tid gældende lovgivning om leje af boliger.

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

§ 43. En lejer, som ikke ønsker at overtage sin lejebolig som andelsbolig, og som forbliver lejer i ejendommen, kan på et hvilket som helst tidspunkt overtage sin lejebolig som andelsbolig. Andelsboligforeningen kan ikke modsætte sig overdragelse af andelen.

§ 44. Tager en lejer imod tilbuddet om at leje en anden bolig, skal kommunalbestyrelsen tilbyde lejeren en bolig, der svarer til lejerens husstands størrelse. Kommunalbestyrelsen afholder rimelige flytteomkostninger for lejeren.

Stk. 2. Fraflytter en lejer sin bolig, giver kommunalbestyrelsen meddelelse til andelsboligforeningen herom. Andelen med tilhørende brugsret sælges gennem andelsboligforeningen i overensstemmelse med denne inatsisartutlov og andelsboligforeningens vedtægter.

Stk. 3. Andelsboligforeningen søger andelen solgt til en køber, der kan godkendes af andelsboligforeningen og til den bedst opnåelige pris, der er tilladt efter denne inatsisartutlov og foreningens vedtægter. Andelsboligforeningen søger andelen solgt uden ugrundet ophold.

§ 45. Kommunalbestyrelsen kan i forbindelse med en andelsboligforenings overtagelse af en udlejningsejendom betinge sig ret til at leje lokaler fra andelsboligforeningen på nærmere aftalte vilkår. Ligeledes kan overtagelsen betinges af, at lejere og andre, der har en brugsret, som vedrører ejendommen, herunder retten til at drive erhverv, bevarer denne efter overtagelsen.

Kapitel 5

En kommunes opførelse af boliger med henblik på overdragelse

§ 46. En kommunalbestyrelse kan opføre nye boliger med henblik på overdragelse til en andelsboligforening, herunder en andelsboligforening med kommunalbestyrelsen som eneandelskøber.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan yde lån til andelsboligforeningens køb af nye boliger fra kommunalbestyrelsen. §§ 3-10 finder tilsvarende anvendelse.

§ 47. Andelsboligforeningen opkræver kommunalbestyrelsen, der indtræder som andelskøber efter dette kapitel, den boligafgift, der er fastsat for den bolig, hvortil brugsretten er knyttet.

§ 48. Kommunalbestyrelsen kan udleje boliger opført efter dette kapitel efter de til enhver tid gældende regler om privat udlejning i lovgivningen om leje af boliger. Lejen kan maksimalt udgøre boligafgiften til andelsboligforeningen med et tillæg på 15 %.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen er forpligtet til at søge at overdrage sine andele til personer, der med andelsboligforeningens godkendelse, kan optages som medlemmer af andelsboligforeningen.

Stk. 3. Fraflytter en lejer sin bolig, giver kommunalbestyrelsen meddelelse til andelsboligforeningen herom.

Stk. 4. Andelen med tilhørende brugsret sælges gennem andelsboligforeningen i overensstemmelse med denne inatsisartutlov og andelsboligforeningens vedtægter. Anviser andelsboligforeningen ingen person til overtagelse af andel skal andelen annonceres offentligt til salg.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen som andelshaver, er i forhold til andelsboligforeningen ansvarlig for en lejers handlinger, undladelser og dispositioner i øvrigt i lejeperioden. Lejer skal skriftligt orienteres om indskrænkning i dennes rettigheder efter § 65.

Stk. 6. Bestemmelser i andelsboligforeningens vedtægter er bindende for lejer.

Kapitel 6

Andelsboligforeningen

§ 49. Et medlem af en andelsboligforening kan kun opnå brugsret til 1 andelsbolig.

Stk. 2. En andel kan kun ejes af 1 person.

Stk. 3. Kun fysiske og myndige personer kan være medlem af en andelsboligforening.

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

§ 50. Bestyrelsen i en andelsboligforening skal føre en fortegnelse over samtlige andele med angivelse af ejer, dato for medlemskab, brugsret til bolig og transport i nettosalgsprovenu.

Stk. 2. Bestyrelsen fremsender på anmodning fra en andelshaver bekræftet udskrift af fortegnelsen for den konkrete andel.

Stk. 3. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om fortegnelse over andele.

§ 51. Andelshaverne har del i andelsboligforeningens formue i forhold til andelenes indbyrdes brøk, der opgøres som den enkelte andelsboligs boligareal i forhold til andelsboligforeningens samlede boligareal.

Stk. 2. Senest ved ibrugtagning kan generalforsamlingen foretage regulering af andelenes indbyrdes værdi.

§ 52. En andelshaver hæfter alene med sit kontantindskud for forpligtelser, der vedrører andelsboligforeningen.

Stk. 2. En andelshaver eller dennes bo hæfter efter stk. 1 indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen.

Stk. 3. Andelshavernes del i andelsboligforeningens formue kan ikke gøres til genstand for pantsætning eller retsforfølgning.

Stk. 4. En andelshaver kan alene give transport til sikkerhed i et eventuelt nettosalgsprovenu. Transporthaver kan ikke begære andelen solgt. Et eventuelt nettosalgsprovenu kan gøres til genstand for retsforfølgning. En retsforfølgende kreditor kan ikke begære andelen solgt.

§ 53. Andelsboligforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen. På generalforsamlingen har hver andel 1 stemme. Stemmeberettiget på generalforsamlingen er den, hvis navn er noteret i andelsfortegnelsen.

Stk. 2. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved almindeligt stemmeflertal, medmindre denne inatsisartutlov, andelsboligforeningens vedtægter eller almindelige foreningsretlige regler bestemmer andet.

Stk. 3. Generalforsamlingen fastsætter den årlige boligafgift, som skal opkræves den enkelte andelshaver.

Stk. 4. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om en bindende normalvedtægt.

§ 54. Til at forestå den daglige ledelse vælger generalforsamlingen en bestyrelse og eventuelt en administrator. Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen den daglige administration af andelsboligforeningen. Kun foreningens medlemmer er valgbare til bestyrelsen.

Stk. 2. Varetager bestyrelsen den daglige administration af andelsboligforeningen, skal andelsboligforeningen tegne en bestyrelsesansvarsforsikring som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor andelsboligforeningen.

§ 55. En andelsbolig bestemt til beboelse må ikke anvendes erhvervsmæssigt, jf. dog stk. 2, og § 45.

Stk. 2. Generalforsamlingen kan give tilladelse til, at andelsboligen delvist anvendes erhvervsmæssigt, når den erhvervsmæssige anvendelse ikke medfører kundebesøg og ikke er dominerende i forhold til den beboelsesmæssige anvendelse.

Kapitel 7

Forsikring, vedligeholdelse og forandring

§ 56. En andelsboligforenings ejendom skal til enhver tid være forsikret mod brand- og bygningskade.

§ 57. En andelsboligforenings ejendom og de enkelte boliger skal holdes forsvarligt vedlige. Vedligeholdelsesarbejder skal udføres håndværksmæssigt korrekt og i overensstemmelse med gældende bygge- og planlovgivning.

Stk. 2. De enkelte andelshavere er ansvarlige for og afholder omkostninger til indvendig vedligeholdelse og fornyelse af andelsboligerne.

Stk. 3. Andelsboligforeningen er ansvarlig for og afholder omkostninger til den øvrige vedligeholdelse og fornyelse af ejendommen og de enkelte andelsboliger.

Stk. 4. Generalforsamlingen kan vedtage et indvendigt og udvendigt vedligeholdelsesreglement, som den enkelte andelshaver har pligt til at respektere og efterkomme.

Stk. 5. Bestyrelsen skal udarbejde en plan for planlagt periodisk vedligeholdelse, og den enkelte andelshaver opkræves bidrag til planlagt og periodisk vedligeholdelse via boligafgiften.

§ 58. Forsømmer en andelshaver sin indvendige vedligeholdelsespligt, skal bestyrelsen give skriftligt pålæg om, at vedligeholdelse skal foretages inden for en nærmere fastsat rimelig frist. Bestyrelsen har efter fristens udløb ret til at besigtige boligen for at konstatere, om vedligeholdelse er foretaget.

§ 59. En andelshaver er berettiget til at foretage almindelige mindre forandringer inde i boligen. Iværksættelse af indvendige indgribende forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

Stk. 2. En andelshaver er ikke berettiget til at iværksætte udvendige forandringer uden forudgående skriftlig godkendelse af generalforsamlingen.

Stk. 3. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt korrekt og i overensstemmelse med gældende bygge- og planlovgivning.

§ 60. Kommunalbestyrelsen kan meddele rykningspåtegning for andelsboligforeningens lån til forbedringer eller lån til ombygninger af andelsboligforeningens ejendom. Kommunalbestyrelsens rykningspåtegning er betinget af, at efterstående pantehæftelser meddeler tilsvarende rykningspåtegning.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan ikke meddele rykningspåtegning for andelsboligforeningens lån til finansiering af planlagt periodisk vedligeholdelse eller til genopretning af manglende vedligeholdelse.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsens sikkerhed respekterer omlægning af foranstående panthæftelser, såfremt der ved omlægningen ikke sker forlængelse af løbetid eller forhøjelse af hovedstol og samtidig udbetaling af låneprovenu til andelsboligforeningen.

Kapitel 8

Bopælspligt, leje og tilladelse til fremleje

§ 61. En andelshaver har pligt til at bebo den bolig, hvortil andelshaveren har brugsret. Bopælspligten er opfyldt, når andelshaveren eller en person, der tilhører andelshaverens husstand sammenlagt overnatter i andelsboligen i mindst 6 måneder ud af et år.

§ 62. Bestyrelsen kan efter ansøgning give en andelshaver tilladelse til at fremleje sin andelsbolig til myndige fysiske personer, når andelshaverens fravær er midlertidigt. Der kan ikke ske fremleje for kortere tidsrum end 3 måneder. En andelsboligforenings bestyrelse kan give tilladelse til fremleje af andelsboligen for en samlet periode på maksimalt 12 måneder indenfor en periode af 5 år.

Stk. 2. Uanset tidsbegrænsningen i stk. 1, kan en andelshaver søge om at fremleje boligen, når andelshaverens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, uddannelse, anstaltsanbringelse eller midlertidig forflyttelse af andelshaveren selv eller en person, der tilhører andelshaverens husstand. Der kan ikke ske fremleje for kortere tidsrum end 3 måneder.

§ 63. Ved fremleje af andelsboligen skal fremlejer, lejens størrelse og vilkårene for fremlejemalet godkendes af bestyrelsen. Lejen kan maksimalt udgøre et beløb svarende til boligafgiften. Indgår bohæve i fremlejeaftalen, kan betalingen fastsættes til et højere beløb, dog maksimalt svarende til boligafgiften tillagt 10 %.

Stk. 2. Fremlejetager betaler husleje til andelshaveren. Kopi af skriftlig fremlejeaftale skal fremsendes til bestyrelsens straks efter indgåelsen.

Stk. 3. En aftale om fremleje må ikke betinges af, at fremlejetageren indgår andre aftaler med andelsboligforeningen, andelshaveren eller tredjemand. Er der indgået sådanne aftaler er de ugyldige. Selve fremlejeaftalen består, men uden den tilknyttede betingelse.

Stk. 4. En aftale om fremleje er personlig. Såfremt fremlejetager viderefremlejer eller overlader brugen af den fremlejede andelsbolig til andre bortfalder fremlejeaftalen uden varsel og fremlejetager skal straks fraflytte andelsboligen. Andelshaver er da forpligtet til selv at bebo andelsboligen.

§ 64. Andelshaver er i forhold til andelsboligforeningen ansvarlig for en fremlejers handlinger, unndladelser og dispositioner i øvrigt i fremlejeperioden.

§ 65. Ved indgåelse af en fremlejeaftale skal andelshaveren skriftligt oplyse til fremlejer om indskrænkning i dennes rettigheder efter § 63, stk. 3 og § 79.

Stk. 2. Manglende oplysning efter stk. 1 er andelsboligforeningen uvedkommende.

Kapitel 9

Overdragelse af andel

§ 66. Bestyrelsen har enekompetence til at indgå aftale om salg eller anden overdragelse af en andel med tilhørende brugsret. En andelshaver, der ønsker at udtræde af andelsboligforeningen skal anmode bestyrelsen i andelsboligforeningen om at overdrage sin andel til en ny andelshaver.

Stk. 2. Andelshaver forbliver medlem af andelsboligforeningen indtil andel med tilhørende rettigheder og forpligtelser er overdraget til en ny andelshaver.

§ 67. Ved overdragelse af en andel må prisen for andelen ikke overstige summen af:

- 1) Andelshaverens indskud.
- 2) Andelshaverens andel af betalte afdrag på lån optaget af andelsboligforeningen til andelsboligernes erhvervelse.
- 3) Værdien af forbedringer foretaget i andelsboligen.

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

5) Fratrullet værdien af manglende vedligeholdelse i andelsboligen og i ejendommen.

Stk. 2. Beløbene i stk. 1, nr. 1 og 2, opskrives årligt den 1. januar med diskontoen tillagt 1,5 %. Indskud opskrives fra tidspunktet for erhvervelse af andelen, dog tidligst fra datoen for udstedelse af ibrugtagningstilladelse. Afdragene opskrives fra forfaldstidspunktet dog tidligst fra datoen for udstedelse af ibrugtagningstilladelse.

Stk. 3. Indtil der er udstedt en ibrugtagningstilladelse, sker overdragelse af en andel til en pris svarende til andelshaverens indskud.

§ 68. Ved forbedringer, jf. § 67, stk. 1, nr. 3 forstås, at foranstaltningen har tilført boligen en ny funktionalitet eller en øget brugsværdi. Der sker fradrag for eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

Stk. 2. Forbedringer skal, for at kunne medregnes i overdragelsesprisen, skriftligt være godkendt af bestyrelsen senest 6 måneder efter, at forbedringsarbejdet er færdiggjort.

§ 69. Ved en andelshavers død har den efterlevende ægtefælle ret til at få overdraget andelen og fortsætte som andelshaver. Det er betinget af, at ægtefællen har haft fælles og folkeregistreret husstand med andelshaveren umiddelbart forud for andelshaverens død.

Stk. 2. Samme ret har en person, der i mindst 2 år og umiddelbart forud for andelshaverens død har haft fælles og folkeregistreret husstand med andelshaveren.

§ 70. Flytter andelshaveren på plejehjem eller lignende, finder § 69 tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Bestyrelsen kan modsætte sig overdragelsen, såfremt der er vægtige grunde hertil.

§ 71. Ved en andelshavers separation, skilsmisse eller ved omstødelse af andelshaverens ægteskab afgøres det, om nødvendigt ved bevilling eller dom, hvem af ægtefællerne, der har ret til at fortsætte som andelshaver.

Stk. 2. Bestyrelsen kan modsætte sig overdragelsen, såfremt der er vægtige grunde hertil.

§ 72. Ved en andelshavers ophævelse af samliv, kan andelshaveren overdrage andelen til samleveren, såfremt de har haft fælles og folkeregistreret husstand i andelsboligen i mindst 2 år før samlivets ophør.

Stk. 2. Bestyrelsen kan modsætte sig overdragelsen, såfremt der er vægtige grunde hertil.

§ 73. Overdragelse af andele i andre tilfælde end de i §§ 69- 72 nævnte, kan ske efter regler fastsat i andelsboligforeningens vedtægter.

§ 74. Når en andelshaver har anmodet bestyrelsen om at overdrage sin andel, indgår bestyrelsen og andelshaveren skriftlig aftale om fraflytningstidspunkt og tidspunktet for besigtigelse af andelsboligen. Andelshaveren har ret til at deltage i besigtigelsen sammen med en sagkyndig.

Stk. 2. Ved besigtigelsen skal bestyrelsen udarbejde en besigtigelsesrapport, hvori der anføres eventuelle mangler og mislighold, som bestyrelsen mener, at andelshaveren er ansvarlig for. Er andelshaveren uenig heri, skal dette anføres i besigtigelsesrapporten med angivelse af andelshaverens synspunkter. Besigtigelsesrapporten skal underskrives af begge parter i forbindelse med besigtigelsen, såfremt begge parter deltager. Andelshaveren eller dennes repræsentant skal umiddelbart efter besigtigelsen have udleveret en kopi af rapporten.

Stk. 3. Såfremt andelshaveren eller dennes fuldmægtig undlader at møde op til besigtigelsen, er bestyrelsen berettiget til at lægge besigtigelsesrapporten til grund for de arbejder, der skal udføres for andelshaverens regning.

Stk. 4. Udgifterne til de arbejder, der skal udføres for andelshaverens regning, modregnes i salgsprovenuet. Andelsboligforeningens udækkede udgifter skal indbetales til andelsboligforeningen af den fraflyttende andelshaver.

§ 75. Inden overdragelse af en andel skal bestyrelsen udlevere følgende til den indtrædende andelshaver:

- 1) Eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter.
- 2) Kopi af seneste årsregnskab og budget.
- 3) Specificeret opstilling over, hvorledes overdragelsesprisen for andelen er beregnet.
- 4) Et eksemplar af den til enhver tid gældende inatsisartutlov om andelsboliger.

Stk. 2. Prisen for andelen indbetales til andelsboligforeningen, som efter fradrag af eventuelle tilgodehavender, udbetaler resten til den udtrædende andelshaver. Andelsboligforeningen kan indeholde et mindre og passende beløb til dækning af den udtrædende andelshavers andel i senere slutfregning fra forbrugsleverandører.

Stk. 3. Overdragelsen må ikke betinges af, at den indtrædende andelshaver indgår andre aftaler med den udtrædende andelshaver, bortset fra køb af nagelfast inventar, der særligt er tilpasset eller installeret i andelsboligen.

Kapitel 10

Eksklusion

§ 76. Bestyrelsen skal ekskludere en andelshaver og bringe dennes brugsret til ophør når en andelshaver:

- 1) Ikke har betalt skyldige beløb senest 7 hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem.
- 2) Er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal betales sammen med denne, og andelshaveren ikke har betalt restancen senest 7 hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem.
- 3) Fremlejer sin andelsbolig uden bestyrelsens samtykke og ikke bringer forholdet i orden senest 14 hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem.
- 4) Ikke bebor sin andelsbolig og ikke bringer forholdet i orden senest 30 hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem.

5) Undlader at efterkomme vedligeholdelsesreglementet senest 30 hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem.

§ 77. Generalforsamlingen skal ekskludere en andelshaver og bringe dennes brugsret til ophør, når en andelshaver forsømmer sin pligt til at overholde bestemmelser i andelsboligforeningens vedtægter om opretholdelse af ro og orden efter, at mindst 2 forgæves påkravsskrivelser herom fra bestyrelsen er kommet frem indenfor 12 på hinanden følgende måneder.

Stk. 2. Generalforsamlingen kan ekskludere en andelshaver, såfremt andelshaveren trods 2 skriftlige pålæg fra bestyrelsen ikke foretager indvendig vedligeholdelse, jf. § 57, stk. 2 og 4 og § 58, som kan indebære risiko for skade på andelsboligforeningens ejendom og herunder de enkelte boliger.

§ 78. Skriftligt påkrav, jf. §§ 76 og 77, fremsendes både som almindeligt og anbefalet brev til andelshaverens postadresse. I de i § 76, nr. 3 og 4, nævnte situationer skal påkravet herudover afleveres af 2 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.

Stk. 2. Generalforsamlingens eller bestyrelsens beslutning om at ekskludere en andelshaver skal være skriftlig og ledsaget af følgende skriftlige oplysninger:

- 1) Begrundelsen for eksklusionen med angivelse af hjemlen hertil.
- 2) Hvornår andelsboligen skal være fraflyttet og tømt for bohaver.
- 3) Hvornår nøglerne til andelsboligen skal være afleveret til bestyrelsen.
- 4) Hvornår besigtigelse af andelsboligen finder sted.
- 5) Indtil hvilket tidspunkt, der skal betales boligafgift, varme med videre.
- 6) Hvilke øvrige udgifter andelshaveren skal erstatte andelsboligforeningen.

Stk. 3. Ved eksklusion på grundlag af § 76, nr. 1 og 2, og § 77 kan brugsretten tidligst bringes til ophør med 1 måneds varsel. Ved eksklusion på grundlag af § 76, nr. 3-5, kan brugsretten til boligen bringes til øjeblikkelig ophør.

Stk. 4. Meddelelse om beslutning, jf. stk. 2, skal fremsendes på samme vis som påkrav, jf. stk. 1.

§ 79. Ekskluderes en andelshaver ophører brugsretten til den bolig, der hører til andelen. Samtidig ophører en aftale om leje eller fremleje af den bolig, der hører til andelen. Dette gælder selvom lejer eller fremlejetager ikke har misligholdt aftalen.

Stk. 2. Modtager andelshaveren et påkrav, som medfører eksklusion, hvis påkravet ikke efterkommes, og vælger andelshaveren ikke at efterkomme påkravet, skal andelshaveren orientere lejer eller fremlejetager om eksklusionen. Orienteringen skal afsendes med både almindeligt og anbefalet brev til lejers eller fremlejetagers postadresse senest 5 hverdage efter, at påkravsfristen er udløbet.

Stk. 3. Manglende orientering efter stk. 2 er andelsboligforeningen uvedkommende og uden betydning for lejers eller fremlejers forpligtelse til at fraflytte andelsboligen.

Kapitel 11

Forfald af rente- og afdragsfrie lån

§ 80. Medmindre kommunalbestyrelsen bestemmer andet, forfalder kommunalbestyrelsens lån til betaling i følgende tilfælde:

- 1) Ved væsentlig misligholdelse af vilkårene for lånet.
- 2) Når andelsboligforeningens bestyrelse eller generalforsamling ikke efterlever sin pligt til at ekskludere en andelshaver i henhold til §§ 76 og 77.
- 3) Når andre lån end kommunalbestyrelsens lån, sikret ved pant i andelsboligforeningens ejendom, opsiges til betaling.
- 4) Når andelsboligforeningen undlader at holde ejendommen og herunder de enkelte boliger forsvarligt ved lige, og der er risiko for forringelse af kommunalbestyrelsens sikkerhed.
- 5) Såfremt andelsboligforeningens ejendom ikke, som minimum, er forsikret mod brand- og bygningskade.
- 6) Såfremt boliger i andelsboligforeningens ejendom anvendes erhvervsmæssigt i strid med § 55.
- 7) Når andelsboligforeningen uberettiget nægter kommunalbestyrelsen eller dennes repræsentant adgang til at efterse ejendommen og herunder de enkelte boliger.
- 8) Når andelsboligforeningen ikke gennemfører review af årsrapport eller nægter at indsende andelsboligforeningens årsrapport til kommunalbestyrelsen.
- 9) Når review af årsrapport er med forbehold for andelsboligforeningens regnskabsførelse.
- 10) Når andelsboligforeningen ikke opkræver og henlægger tilstrækkelige midler til planlagt og periodisk vedligehold.
- 11) Når andelsboligforeningen ikke har udarbejdet en plan for planlagt og periodisk vedligeholdelse.
- 12) Når andelsboligforeningen opløses, eller dens ejendom overgår til anden anvendelse end andelsboliger.

Stk. 2. Forinden kommunalbestyrelsen opsiges lån, jf. stk. 1, skal der skriftligt meddeles andelsboligforeningen en frist på 1 måned til at bringe forholdet i orden.

Kapitel 12

Budget og regnskab

§ 81. En andelsboligforenings regnskabsår skal omfatte 12 måneder. Dog kan andelsboligforeningens første regnskabsperiode omfatte et kortere eller længere tidsrum, dog højst 18 måneder. Samme adgang til kortere eller længere regnskabsperiode gælder i forbindelse med en omlægning af andelsboligforeningens regnskabsperiode.

Stk. 2. Andelsboligforeningen skal antage en statsautoriseret eller registreret revisor til at gennemføre et review af årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

Stk. 3. Pligten til at anvende statsautoriseret eller registreret revisor, indtræder på det tidligste af følgende tidspunkter:

- 1) Ved registrering af adkomst.
- 2) Ved faktisk ibrugtagning af andelsboligforeningens andelsboliger.

Stk. 4. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om andelsboligforeningers udarbejdelse og opstilling af budget, årsrapport, noter og nøgletal.

§ 82. En andelsboligforening, der har erhvervet andelsboliger med lån fra kommunalbestyrelsen, skal straks efter godkendelse af årsregnskabet på generalforsamlingen, indsende kopi af årsrapport til kommunalbestyrelsen.

Kapitel 13

Opløsning af andelsboligforeningen

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

Stk. 2. Beslutning om opløsning af andelsboligforeningen med henblik på salg af boligerne som ejerlejligheder, kræver tilslutning fra samtlige andelshavere.

Stk. 3. Opløsningen forestås af to personer, hvoraf den ene skal være advokat, mens den anden vælges af generalforsamlingen.

Stk. 4. Det afsluttende opløsningsregnskab skal revideres af andelsboligforeningens revisor og indsendes til kommunalbestyrelsen, såfremt der er offentligt ydet lån til andelsboligforeningen.

Stk. 5. Efter opløsning af andelsboligforeningen deles nettoformuen mellem andelshaverne i forhold til de enkelte andeles indbyrdes værdi.

§ 84. I forbindelse med salget, jf. § 83, stk. 1, kan offentlige lån, ydet til andelsboligforeningen i medfør af nærværende inatsisartutlov, kræves ombyttet til lån ydet i medfør af bestemmelserne om lån til opførelse af nye boliger i den til enhver tid gældende landstingsforordning om boligfinansiering med de ændringer, der følger af stk. 2.

Stk. 2. Lån, jf. stk. 1 ydes rente og afdragsfrit i maksimalt 10 år, hvorefter det afvikles som annuitetslån over 10 år. Afvikling af lånet skal dog påbegyndes senest på samme dato som det oprindelige lån ydet til andelsboligforeningen.

§ 85. I forbindelse med salget, jf. § 83, stk. 1, kan offentlige lån, ydet til andelsboligforeningen i medfør af tidligere lovgivning om andelsboliger, kræves ombyttet til lån ydet i medfør af bestemmelserne om lån til opførelse af nye boliger i den til enhver tid gældende landstingsforordning om boligfinansiering med de ændringer, der følger af stk. 2.

Stk. 2. Lån, jf. stk. 1 er rente- og afdragsfrit i 10 år fra datoen for købsaftalens underskrift, hvorefter det afvikles som annuitetslån over 10 år.

§ 86. Køber og sælger af en andelsbolig afholder selv egne omkostninger, i forbindelse med købet.

§ 87. Opløses en andelsboligforening, hvis boliger førhen var offentlige udlejningsboliger, og besluttes det ikke samtidigt, at andelsboligforeningens boliger sælges som ejerlejligheder, da overgår boligerne til almindelige udlejningsboliger til Grønlands Selvstyre eller kommunalbestyrelsen som de hidtidige ejere. De hidtidige andelshavere har ret til at blive boende som lejere.

Stk. 2. Udlejer kan forlange, at der indbetales depositum efter lejeforordningens regler herom.

Stk. 3. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om en andelsboligforenings boligers overgang til almindelige udlejningsboliger i forbindelse med opløsning.

Kapitel 14

Ikrafttrædelsesbestemmelser og overgangsbestemmelser

§ 88. Inatsisartutloven træder i kraft den 1. januar 2018.

Stk. 2. Samtidig ophæves Landstingsforordning nr. 2 af 16. maj 2008 om andelsboliger.

Stk. 3. 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 denne inatsisartutlov.

§ 89. Ansøgninger og meddelelser om ejerskifte, låneomlægninger, rykningspåtegninger, indfrielsesopgørelser, ombytningslån m.v, der efter inatsisartutloven fremsendes til kommunalbestyrelsen fremsendes til Grønlands Selvstyre for så vidt angår lån med Grønlands Selvstyre som kreditor.

§ 90. Lån og tilsagn om lån, udbetalt eller meddelt før den 1. januar 2018, videreføres på uændrede vilkår.

§ 91. Ansøgere, som før den 1. januar 2018 har fået tilsagn om lån og uden at lånet er udbetalt, kan efter ansøgning meddeles nyt tilsagn om lån efter reglerne i denne inatsisartutlov.

Grønlands Selvstyre den xx. xxx 2017

Kim Kielsen