

## **Landstingsforordning nr. 12 af 19. november 2007 om overtagelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig**

---

I medfør af § 1 i Lov for Grønland nr. 944 af 23. december 1986 om boligforsyning, boligstøtte, leje af boliger m.v. fastsættes:

### Anvendelsesområde med videre

**§ 1.** Denne forordning finder anvendelse på opdeling og overtagelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme, når lejer er en fysisk person, jf. dog stk. 2 og § 3.

Stk. 2. Stk. 1 gælder kun udlejningsejendomme, som Landsstyret eller kommunalbestyrelsen har bestemt, kan opdeles og overtages som ejerlejligheder eller ejerboliger.

**§ 2.** Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme, jf. § 1, stk. 1, overtages som:

- 1) Ejerlejligheder, når udlejningsejendommen indeholder mere end et lejemål.
- 2) Ejerboliger, når udlejningsejendommen indeholder et lejemål.

**§ 3.** Forordningen finder ikke anvendelse på:

- 1) Klassificerede egentlige tjenesteboliger.
- 2) Boliger, der er reserveret til bestemte formål eller personalegrupper.
- 3) Hjemmestyrets chefboliger eller vakantboliger.
- 4) Boliger til ejendomsfunktionærer, der er ansat hos Hjemmestyret eller kommunen.
- 5) Boliger, der er specielt opført eller indrettet til handicappede eller bevægelseshæmmede.
- 6) Boliger, der anvendes til opfyldelse af Hjemmestyrets eller kommunernes genhusningsbehov i forbindelse med reovering og sanering.
- 7) Boliger, der stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af boligsociale problemer.
- 8) Boliger, der anvendes til andet end beboelse.

Stk. 2. I særlige tilfælde kan Landsstyret og kommunalbestyrelsen bestemme, at enkelte boliger som nævnt i stk. 1, nr. 5, skal være omfattet af denne forordning.

### *Køb af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme*

**§ 4.** En lejer i Hjemmestyrets eller kommunernes udlejningsejendomme kan ansøge om at overtage sin

lejebolig som ejerlejlighed eller ejerbolig. Ansøgning indsendes til Landsstyret eller kommunalbestyrelsen og skal vedlægges en uforbindende erklæring fra et pengeinstitut om ansøgers mulighed for at finansiere den resterende del af salgsprisen, jf. § 14, stk. 1.

**§ 5.** Når ansøgning om overtagelse af en lejebolig som ejerlejlighed er imødekommet, skal Landsstyret eller kommunalbestyrelsen foretage en opdeling af udlejningsejendommen i selvstændige ejerlejligheder samt bistå ansøger med stiftelse af en ejerforening og udarbejdelse af ejerforeningsvedtægter.

Stk. 2. Landsstyret kan fastsætte nærmere regler om opdeling af udlejningsejendomme, herunder om registrering og servitutter.

**§ 6.** Når udlejningsejendommen er opdelt i ejerlejligheder, fremsender Landsstyret eller kommunalbestyrelsen følgende til ansøger:

- 1) Skriftligt tilbud om at ansøger kan overtage sin lejebolig som ejerlejlighed.
- 2) Oplysninger om ejerforeningen og kopi af vedtægterne.
- 3) Komplet salgsprospekt med fordelingsbrøk for ejerlejligheden.
- 4) Oplysning om ejerlejlighedens bygningsbeskrivelse, jf. bilag 1.
- 5) Oplysning om ejerlejlighedens markedsværdi.
- 6) Driftsbudget for indeværende år i den boligafdeling eller drifts- og vedligeholdelsesafdeling, som ejerlejligheden er tilhørende.
- 7) Seneste godkendte regnskab for den boligafdeling eller drifts- og vedligeholdelsesafdeling, som ejerlejligheden er tilhørende.
- 8) Oplysning om eventuelle registrerede hæftelser og servitutter, som vurderes at ville påhvile ejerlejligheden efter overtagelsen.

Stk. 2. Tilbud om overtagelse skal accepteres inden 3 måneder efter Landsstyrets eller kommunalbestyrelsens fremsendelse af skriftligt tilbud.

Stk. 3. Når udlejningsejendommen er opdelt i ejerlejligheder, fremsender Landsstyret eller kommunalbestyrelsen følgende til de tilbageværende lejere i ejendommen:

- 1) Meddelelse om at de kan overtage deres lejebolig som ejerlejlighed.
- 2) Oplysninger om ejerforeningen og kopi af vedtægterne.

**§ 7.** En lejer, som ikke ønsker at benytte sig af muligheden for at overtage sin lejebolig som ejerlejlighed kan:

- 1) Forblive som lejer i ejendommen.
- 2) Tage imod Landsstyrets eller kommunalbestyrelsens tilbud om en anden lejebolig i samme by, såfremt landstingsforordning om leje af boliger giver mulighed herfor.

Stk. 2. Huslejen for den lejer, som forbliver som lejer i ejendommen, fastsættes efter de almindelige regler for beregning af husleje i denne type lejemål.

Stk. 3. Bestemmelser i ejerforeningens vedtægter om opretholdelse af ro og orden er bindende for den lejer, der forbliver som lejer i en ejendom, der er blevet opdelt i ejerlejligheder.

**§ 8.** En lejer, som har modtaget meddelelse om muligheden for at kunne overtage sin lejebolig som ejerlejlighed kan udnytte muligheden på et hvilket som helst senere tidspunkt, dog ikke når tilbud om anden lejebolig er accepteret.

**§ 9.** Såfremt et ledigt lejemål i en udlejningsejendom, opdelt i ejerlejligheder, hvor Hjemmestyret eller kommunen er ejer, ikke anvises i overensstemmelse med reglerne i landstingsforordning om leje af boliger, kan Landsstyret eller kommunalbestyrelsen afhænde det ledige lejemål ved offentligt salg. Samtlige udgifter i forbindelse med købet afholdes af køber.

Stk. 2. Ved offentligt salg, finder § 11 ikke anvendelse.

**§ 10.** Når ansøgning om overtagelse af en lejebolig som ejerbolig er imødekommet, fremsender Landsstyret eller kommunalbestyrelsen følgende til ansøger:

- 1) Skriftligt tilbud om at ansøger kan overtage sin lejebolig som ejerbolig.
- 2) Oplysning om ejerboligens bygningsbeskrivelse, jf. bilag 1
- 3) Oplysning om ejerboligens markedsværdi.
- 4) Oplysning om eventuelle registrerede hæftelser og servitutter, som vurderes at vil påhvile ejerboligen efter overtagelsen.

Stk. 2. Tilbud om overtagelse skal accepteres inden 3 måneder efter Landsstyrets eller kommunalbestyrelsens fremsendelse af skriftligt tilbud.

### Salgspris

**§ 11.** Salgsprisen for en lejebolig, som ønskes overtaget som ejerlejlighed eller ejerbolig, fastsættes til markedsværdien.

Stk. 2. Lejere i udlejningsejendomme, der består af 3 eller flere lejemål får et procentvis nedslag i salgsprisen, afhængig af lejers anciennitet som lejer, jf. stk. 3 og bilag 2. Nedslaget kan uanset det procentvise nedslag i salgsprisen ikke overstige følgende beløb:

- 1) 1 og 2 rums bolig: 225.000 kroner.
- 2) 3 rums bolig: 335.000 kroner.
- 3) 4 rums bolig: 445.000 kroner.
- 4) 5 rums bolig: 555.000 kroner.
- 5) 6 eller flere rums bolig: 665.000 kroner.

Stk. 3. En lejers anciennitet opgøres som den tid lejer uafbrudt har beboet en udlejers lejebolig. Det er underordnet om lejeren har boet i skiftende lejeboliger og om lejeboligerne har været beliggende på samme lokalitet.

Stk. 4. Til dækning af samtlige udgifter i forbindelse med opdeling og overtagelse, herunder udgifter til vurdering, rådgivning, advokat og stempelafgifter, tillægges salgsprisen et beløb på 50.000 kroner.

**§ 12.** Hjemmestyret eller kommunen antager en uafhængig sagkyndig, der opgør markedsværdien.

### *Konjunkturpant*

**§ 13.** Hjemmestyret eller kommunen registrerer et konjunkturpant i ejerlejligheden, svarende til størrelsen på nedslaget i salgsprisen, jf. § 11, stk. 2. Hjemmestyret eller kommunen registrerer ikke konjunkturpant på under 50.000 kroner.

Stk. 2. Konjunkturpantet har prioritet efter pant til sikkerhed for Hjemmestyrets eller kommunens lån.

Stk. 3. Konjunkturpantet nedskives over 10 år med 1/10 hvert år og afregistreres efter nedskrivningsperiodens udløb. Nedskrivningsperioden starter fra overtagelsesdagen.

Stk. 4. Konjunkturpantet forfalder til betaling ved ejerskifte, bortset fra ejerskifte i forbindelse med dødsfald, separation eller skilsmisse.

Stk. 5. Landsstyret kan fastsætte regler om eftergivelse af konjunkturpant.

#### *Offentligt lån, sikkerhed og forfald*

**§ 14.** I forbindelse med en lejers overtagelse af sin lejebolig som ejerlejlighed eller ejerbolig, kan lejer kræve et lån på op til 40% af salgsprisen fra Hjemmestyret eller kommunen. Hjemmestyret eller kommunen kan ikke medvirke til finansiering af den resterende del af salgsprisen.

Stk. 2. Lånet er rente- og afdragsfrit i 20 år, hvorefter det afvikles som annuitetslån over 15 år med en årlig forrentning svarende til Nationalbankens diskonto plus 3%.

**§ 15.** Hjemmestyrets eller kommunens lån sikres ved pant i ejerlejligheden eller ejerboligen. Lånet respekterer lån, ydet mod sikkerhed i ejerlejligheden eller ejerboligen, til finansiering af den resterende del af salgsprisen.

**§ 16.** Med mindre pantebrevet, jf. § 15, bestemmer andet, forfalder kapitalen ifølge pantebrevet ved ejerskifte, undtagen ejerskifte mellem fysiske personer, hvor lånet fortsat er sikret ved pant i ejerlejligheden eller ejerboligen indenfor 90% af salgsprisen.

Stk. 2. Forfalder kapitalen ikke ved ejerskifte, kan den nye køber overtage gælden på uændrede vilkår. Pantebrevet respekterer bank-, sparekasse-, rentetilpasnings- eller realkreditlån, som den nye køber måtte optage med henblik på finansiering.

Stk. 3. Hjemmestyrets eller kommunens lån forfalder til betaling, når:

- 1) Vilkårene for lånet ifølge pantebrevet misligholdes.
- 2) Låntager udlejer ejerlejligheden eller ejerboligen i strid med bestemmelserne om lejefastsættelse i landstingsforordning om leje af boliger.

#### *Ikrafttræden med videre*

**§ 17.** Forordningen træder i kraft den 1. januar 2008.

Stk. 2. Samtidig ophæves:

- 1) Landstingsforordning nr. 5 af 21. maj 2002 om omdannelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger til ejerboliger.
- 2) Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 25 af 11. september 2002 om hvilke af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger, der ikke kan omdannes til ejerboliger.

Stk. 3. Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 9 af 12. maj 2003 om teknisk- økonomisk vurdering af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger, udstedt med hjemmel i § 7, stk. 4, i Landstingsforordning nr. 5 af 21. maj 2002 om omdannelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger til ejerboliger, forbliver i kraft, indtil den afløses eller ophæves ved regler fastsat med hjemmel i denne eller andre forordninger.

*Grønlands Hjemmestyre, den 19. november 2007*

Hans Enoksen

/

Kim Kielsen

---

Bilag 1

Bilag 2