

## **Landstingsforordning nr. 2 af 16. maj 2008 om andelsboliger Historisk**

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

### **Kapitel 1**

#### Anvendelsesområde med videre

§ 1. Denne landstingsforordning finder anvendelse på andelsboligforeninger, som har til formål enten at opføre, erhverve, eje og administrere andelsboliger til brug for andelsboligforeningens medlemmer.

Stk. 2. En andelsboligforening skal bestå af mindst fire boliger.

Stk. 3. Andelsboliger skal opføres som etagebyggeri eller som tæt eller lavt boligbyggeri, og hver enkelt andelsbolig skal være forsynet med egen indgang, eget køkken eller kogeniche samt bad og toilet. Andelsboligerne skal fremtræde som en naturlig helhed.

Stk. 4. Landsstyret kan i særlige tilfælde tillade andelsboliger opført eller overtaget som enkelthuse eller dobbelthuse.

§ 2. 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 kvadratmeter.

§ 3. En andelsboligforening kan erhverve boliger på følgende måder:

- 1) Ved opførelse af nye boliger, hvor andelsboligforeningen er bygherre, jf. kapitel 2.
- 2) Ved en privat bygherres overdragelse af nyopførte boliger til andelsboligforeningen, jf. kapitel 3.
- 3) Ved Hjemmestyrets eller kommunens overdragelse af nyopførte boliger til andelsboligforeningen, jf. kapitel 4.
- 4) Ved Hjemmestyrets eller kommunens overdragelse af eksisterende lejeboliger til en andelsboligforening, jf. kapitel 5.

**§ 4.** Hjemmestyret og kommunen yder et rente- og afdragsfrit lån til andelsboligforeninger efter reglerne i kapitel 2-5.

**§ 5.** Landsstyret og kommunalbestyrelsen kan ikke ved bevilling af lån betinge sig indflydelse på ejendommens eller andelsboligforeningens drift udover, hvad der følger af reglerne i denne landstingsforordning.

Stk. 2. Den, der finansierer en andelshavers indskud i en andelsboligforening, en privat bygherres opførelse af andelsboliger, eller en andelsboligforenings lån i andelsboliger, kan ikke betinge sig nogen indflydelse på ejendommens eller foreningens drift udover, hvad der følger af reglerne i denne landstingsforordning.

## **Kapitel 2**

### Opførelse af nye boliger, hvor andelsboligforeningen er bygherre

**§ 6.** Kapitlet finder anvendelse hvor en andelsboligforening opfører nye boliger til brug for andelsboligforeningens medlemmer.

**§ 7.** Hjemmestyret og kommunen kan til en andelsboligforenings opførelse af boliger efter § 6 yde et rente- og afdragsfrit lån på 50 % af de samlede opførelsesudgifter inden for de areal- og beløbsgrænser, der er fastsat i stk. 2. Lånet ydes med halvdelen af kommunen og halvdelen af Hjemmestyret.

Stk. 2. Hjemmestyrets og kommunens lån kan maksimalt ydes til 110 kvadratmeter af en boligs boligareal, uanset om boligen er større, og maksimalt til en samlet opførelsesudgift på 19.100 kroner per kvadratmeter, uanset om opførelsesudgiften er større.

Stk. 3. Hjemmestyrets og kommunens lån kan kun ydes, såfremt den enkelte andelshaver, i form af et kontant indskud, selv afholder 5 % af opførelsesudgifterne eller den regulerede indbyrdes værdi, jf. § 49, stk. 2, for den bolig, hvortil andelshaveren får brugsret.

Stk. 4. Den resterende del af de samlede opførelsesudgifter, skal andelsboligforeningen selv finansiere.

**§ 8.** Andelsboligens opførelsesudgifter per kvadratmeter opgøres på grundlag af en gennemsnitsmetode, hvor andelsboligforeningens samlede opførelsesudgifter divideres med andelsboligernes samlede antal kvadratmeter.

Stk. 2. De samlede opførelsesudgifter kan som minimum indeholde samtlige udgifter, der er forbundet med opførelsen, herunder udgifter til projektering, håndværkerudgifter, byggelånsrenter, byggemodning, tilslutningsafgifter, byggeadministration, teknisk og økonomisk rådgivning, juridisk rådgivning, finansiel rådgivning, administration, finansielle omkostninger, udfærdigelse af skøde og

pantebreve samt stempelafgifter.

**§ 9.** Hjemmestyrets og kommunens lån udbetales tidligst, når boligerne er færdiggjorte og kun mod fremvisning af ibrugtagningstilladelse, endelig uafhængigt bekræftet byggeregnskab og et originalt anmærkningsfrit registreret og stemplet pantebrev samt forsikring..

Stk. 2. Lånene sikres ved pant i andelsboligforeningens ejendom med sideordnet prioritet. Sikkerhed for lånene respekterer lån, ydet mod sikkerhed i ejendommen, til finansiering af den resterende del af de samlede opførelsesudgifter, jf. § 7, stk. 4.

**§ 10.** 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 opførelsesudgifter ved byggeriet.
- 5) Foreløbigt tilsagn om arealtildeling fra kommunalbestyrelsen.
- 6) Dokumentation for at andelshavernes og andelsboligforeningens egenfinansiering kan tilvejebringes.

**§ 11.** På grundlag af den fremsendte ansøgning tager kommunalbestyrelsen stilling til, om det ansøgte tilsagn kan gives.

Stk. 2. Bevilling af lån forudsætter, at:

- 1) Der ikke er indgået bindende entrepriscontrakter, og at byggearbejderne ikke er igangsat.
- 2) Andelsboligforeningen har antaget professionel rådgivning til opgaven som bygherre.
- 3) Byggeriet opfylder gældende bygge- og planlovgivning på opførelsestidspunktet.

**§ 12.** Giver kommunalbestyrelsen tilsagn om lån, meddeler kommunalbestyrelsen dette til Landsstyret.

Stk. 2. Andelsboligforeningen har krav på tilsagn om lån fra Landsstyret, når kommunalbestyrelsen har givet tilsagn om lån. Hjemmestyrets lån forudsætter bevilling af lån fra kommunen.

**§ 13.** Yder Hjemmestyret og kommunen lån, udsteder Landsstyret og kommunalbestyrelsen et lånetilsagn, hvoraf lånets foreløbige størrelse og vilkårene for lånet fremgår.

Stk. 2. Lånets endelige størrelse beregnes på baggrund af det endelige 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 Landsstyret og 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 Landsstyret 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 Landsstyret om, hvorvidt byggeriet er igangsat eller ej. Såfremt byggeriet er igangsat, skal der vedlægges en erklæring herom udstedt af andelsboligforeningen og bekræftet af kommunalbestyrelsen.

Stk. 3. Andelsboligforeningen skal inden 3 år fra datoen for udstedelse af tilsagnsskrivelsen fra Landsstyret indsende kopi af ibrugtagningstilladelsen til Hjemmestyret og kommunen.

Stk. 4. Landsstyret kan i tilfælde af forsinkelse af byggeriet dispensere fra den i stk. 1 anførte tidsgrænse, efter indstilling fra kommunalbestyrelsen. I givet fald rykker det i stk. 3 anførte tidspunkt i overensstemmelse med dispensationen.

### **Kapitel 3**

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

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

**§ 16.** Landsstyret og kommunalbestyrelsen kan til opførelse af boliger efter § 15, hver især give et tilsagn om et rente- og afdragsfrit lån på 25 % af de samlede opførelsesudgifter indenfor de areal- og beløbsgrænser, der er fastsat i stk. 2.

Stk. 2. Hjemmestyrets og kommunens lån kan maksimalt ydes til 110 kvadratmeter af en boligs boligareal, uanset om boligen er større og maksimalt til en samlet opførelsesudgift på 19.100 kroner per kvadratmeter, uanset om opførelsesudgiften er større.

Stk. 3. Tilsagn om lån kan kun gives, såfremt den private bygherre selv afholder den resterende del af de samlede opførelsesudgifter.

Stk. 4. Lånetilsagn fra Landsstyret og kommunalbestyrelsen skal overdrages til en andelsboligforening sammen med boligerne.

**§ 17.** 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) Overslag over de samlede opførelsesudgifter ved byggeriet.
- 3) Foreløbigt tilsagn om arealtildeling fra kommunalbestyrelsen.
- 4) Dokumentation for, at den private bygherre kan tilvejebringe den resterende del af de samlede opførelsesudgifter.

**§ 18.** På grundlag af den fremsendte ansøgning tager kommunalbestyrelsen stilling til, om det ansøgte tilsagn 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 opførelsestidspunktet.

**§ 19.** Giver kommunalbestyrelsen tilsagn om lån, meddeler kommunalbestyrelsen dette til Landsstyret.

Stk. 2. Den private bygherre har krav på et tilsagn om lån fra Landsstyret, når kommunalbestyrelsen har givet tilsagn om lån. Hjemmestyrets lån forudsætter bevilling af lån fra kommunen.

**§ 20.** Yder Hjemmestyret og kommunen lån, udsteder Landsstyret og kommunalbestyrelsen et

lånetilsagn til den private bygherre, 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 baggrund for bevilling af lån, og får ændringen indflydelse på lånenes endelige størrelse, skal den private bygherre uden ugrundet ophold meddele dette til Landsstyret og kommunalbestyrelsen. I modsat fald vil de endelige lån ikke kunne udgøre større beløb, end der er givet tilsagn om.

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

Stk. 2. Den private bygherre skal senest 2 år fra datoen for udstedelse af tilsagnet indsende oplysninger til Landsstyret om, hvorvidt byggeriet er igangsat eller ej. Såfremt byggeriet er igangsat, skal der vedlægges en erklæring herom udstedt af den private bygherre og bekræftet af kommunalbestyrelsen.

Stk. 3. Den private bygherre skal senest 3 år fra datoen for udstedelse af tilsagnsskrivelsen fra Landsstyret indsende kopi af ibrugtagningstilladelsen til Hjemmestyret og kommunen.

Stk. 4. Landsstyret kan i tilfælde af forsinkelse dispensere fra den i stk. 1 anførte tidsgrænse, efter indstilling fra kommunalbestyrelsen. I givet fald rykker det i stk. 3 anførte tidspunkt i overensstemmelse med dispensationen.

**§ 22.** 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.

Stk. 2. Den samlede købspris skal som minimum indeholde samtlige udgifter, der er forbundet med købet, herunder udgifter til teknisk og økonomisk rådgivning, juridisk rådgivning, finansiel rådgivning, administration, finansielle omkostninger, udfærdigelse af skøde og pantebreve samt stempelafgifter.

**§ 23.** Såfremt antallet af boliger, opført af en privat bygherre, overstiger antallet af medlemmer i andelsboligforeningen, skal bygherren tilbyde kommunen at indtræde som andelshaver i de ledige andele.

Stk. 2. Såfremt kommunen ikke ønsker at tage imod tilbuddet om at indtræde i andelsboligforeningen som andelshaver, skal bygherren tilbyde Hjemmestyret at indtræde som andelshaver i de ledige andele.

Stk. 3. Såfremt Hjemmestyret ikke ønsker at tage imod tilbuddet om at indtræde i andelsboligforeningen som andelshaver, skal bygherren selv indtræde som andelshaver i andelsboligforeningen.

**§ 24.** Kommunen, Hjemmestyret eller bygherren kan ikke, ved indtræden som andelshaver i andelsboligforeningen, betinge sig nogen indflydelse på andelsboligforeningens drift, udover hvad der fremgår af denne landstingsforordning.

Stk. 2. Andelsboligforeningen opkræver kommunen, Hjemmestyret eller bygherren, der indtræder som andelshaver, den boligafgift, der er fastsat for den bolig, hvortil brugsretten er knyttet. Hjemmestyret, kommunen eller bygherren kan herefter udleje boligen efter de til enhver tid gældende regler om privat udlejning i landstingsforordning om leje af boliger.

Stk. 3. Kommunen, Hjemmestyret eller bygherren er forpligtet til at søge at overdrage deres andele til personer, der med andelsboligforeningens godkendelse, kan optages som medlemmer af andelsboligforeningen.

**§ 25.** Landsstyrets og kommunalbestyrelsens tilsagn om lån til den private bygherre overdrages til andelsboligforeningen.

Stk. 2. Hjemmestyrets og kommunens lån kan kun udbetales, såfremt den enkelte andelshaver, i form af et kontant indskud, selv afholder 5 % af købsprisen eller den regulerede indbyrdes værdi, jf. § 49, stk. 2, for den bolig, hvortil andelshaveren får brugsret.

Stk. 3. Den resterende del af den samlede købspris, skal andelsboligforeningen selv finansiere.

**§ 26.** Meddelelse om overdragelse af boliger indsendes til Landsstyret og kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Meddelelsen skal være vedlagt:

- 1) Stiftelsesoverenskomst for andelsboligforeningen, der er underskrevet af samtlige stiftere.
- 2) Andelsboligforeningens vedtægter.
- 3) Underskrevet købsaftale.
- 4) Dokumentation for at andelshavernes og andelsboligforeningens egenfinansiering kan tilvejebringes.

**§ 27.** Hjemmestyrets og kommunens lån udbetales tidligst, når boligerne er færdiggjorte og kun mod fremvisning af ibrugtagningstilladelse, underskrevet købsaftale, registreret og stemplet pantebrev samt forsikring.

Stk. 2. Lånene 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.

**§ 28.** Andelsboligens pris per kvadratmeter boligareal opgøres på grundlag af en gennemsnitsmetode, hvor andelsboligernes samlede købspris divideres med andelsboligernes samlede boligareal i kvadratmeter.

## **Kapitel 4**

### Hjemmestyrets og kommunens opførelse af boliger med henblik på overdragelse

**§ 29.** Hjemmestyret og kommunen kan hver især opføre nye boliger med henblik på overdragelse til en andelsboligforening, herunder en andelsboligforening med Hjemmestyret eller kommunen som eneandelshaver. Kapitel 3 finder tilsvarende anvendelse, dog undtaget § 24, stk. 3.

Stk. 2. Hjemmestyret eller kommunen yder et rente- og afdragsfrit lån på 50 % af de samlede støtteberettigede opførelsesudgifter.

Stk. 3. Hjemmestyrets eller kommunens lån efter stk. 2, kan maksimalt ydes til 110 kvadratmeter af en boligs boligareal, uanset om boligen er større, og maksimalt til en samlet opførelsesudgift på 19.100 kroner per kvadratmeter, uanset om opførelsesudgiften er større.

## **Kapitel 5**

## Overtagelse af offentlige udlejningsboliger som andelsboliger

**§ 30.** Lejere i en offentlig udlejningsejendom har ret til at stifte en andelsboligforening og overtage deres lejeboliger som andelsboliger, jf. dog stk. 2 og 4.

Stk. 2. Lejerne i en udlejningsejendom, som ønsker at overtage deres lejeboliger som andelsboliger, skal mindst udgøre 55 % af det samlede antal lejere i udlejningsejendommen. Der medregnes 1 lejer per bolig, uanset antallet som står anført på lejekontrakten.

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

Stk. 4. Retten til overtagelse gælder ikke for:

- 1) Enfamilie- og dobbelthuse.
- 2) Boliger, der er specielt opført eller indrettet til handicappede eller bevægelseshæmmede og klassificerede egentlige tjenesteboliger.
- 3) Boliger, der anvendes som vakantboliger eller til indkvartering.
- 4) Boliger eller ejendomme, der af ejeren er reserveret til bestemte formål eller personalegrupper.
- 5) Boliger, der anvendes til opfyldelse af Hjemmestyrets eller kommunernes genhusningsbehov i forbindelse med renoveringer og saneringer.
- 6) Boliger, der stilles til rådighed for kommunen til løsning af boligsociale problemer.

**§ 31.** En offentlig udlejningsejendom, der indeholder flere boliger, kan kun overtages som en helhed, således at andelsboligforeningen får ejendomsret til hele udlejningsejendommen.

Stk. 2. Kan en ejendom opdeles i flere ejendomme som følge af naturlige vertikale skel, for eksempel i form af forskudt klimaskærm, individuelle trappeopgange eller selvstændige adgangsforhold, kan hver enkelt ejendom overtages selvstændigt.

Stk. 3. Flere ejendomme kan overtages af den samme andelsboligforening, såfremt ejendommene fremtræder som en naturlig helhed.

**§ 32.** Ansøgninger fra lejere om overtagelse af offentlige udlejningsejendomme som andelsboliger indsendes til udlejningsejendommens ejer, det vil sige enten Hjemmestyret eller kommunen. Ansøgningen vedlægges stiftelsesoverenskomst underskrevet af samtlige stiftere og andelsboligforeningens vedtægter.

**§ 33.** Efter modtagelse af ansøgning foretager Hjemmestyret og kommunen en fysisk gennemgang af udlejningsejendommen og udarbejder en teknisk-økonomisk vurdering, ligesom andelsboligforeningen antager en byggesagkyndig rådgiver, som udarbejder en tilstandsrapport.

Stk. 2. Den teknisk-økonomiske vurdering og tilstandsrapporten skal i forening danne grundlag for Landsstyrets eller kommunalbestyrelsens købstilbud, som fremsendes til andelsboligforeningen uden ugrundet ophold.

Stk. 3. Købstilbudet skal indeholde oplysninger om eventuelle registrerede panterettigheder og servitutter på udlejningsejendommen. Købstilbudet kan indeholde vilkår om, at andelsboligforeningen i videst mulig omfang overtager lån med pant i udlejningsejendommen.

**§ 34.** Den byggesagkyndige 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.

**§ 35.** En lejer, som ikke ønsker at overtage sin lejebolig som andelsbolig, kan:

1) Forblive boende i sin lejebolig.

2) Anmode Landsstyret eller kommunalbestyrelsen om at tilbyde en anden lejebolig i samme by, såfremt den til enhver tid gældende landstingsforordning om leje af boliger giver mulighed for det.

Stk. 2. Hjemmestyret eller kommunen indtræder som andelshaver i andelsboligforeningen med brugsretten til de boliger, der bebos af lejere, som ikke ønsker at overtage deres lejebolig som andelsbolig. Andelsboligforeningen opkræver Hjemmestyret eller kommunen 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 Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger i den til enhver tid gældende landstingsforordning om leje af boliger.

Stk. 4. Bestemmelser i andelsboligforeningens vedtægter, herunder om opretholdelse af ro og orden er bindende for den lejer, som forbliver lejer i ejendommen.

**§ 36.** 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.

**§ 37.** Tager en lejer imod tilbuddet om at leje en anden bolig, skal Landsstyret eller kommunalbestyrelsen tilbyde lejeren en bolig, der svarer til lejerens husstands størrelse. Hjemmestyret eller kommunen afholder rimelige flytteomkostninger for lejeren.

Stk. 2. Fraflytter en lejer sin bolig, skal Hjemmestyret eller kommunen overdrage sin bolig til den øverste på andelsboligforeningens venteliste, der opfylder bestemmelserne om forholdet mellem husstandens og boligens størrelse i den til enhver tid gældende landstingsforordning om leje af boliger. Samtidig skal personen på ventelisten afgive en offentlig udlejningsbolig. Opfylder ingen på ventelisten betingelserne for at overtage andelen, har Landsstyret eller kommunalbestyrelsen anvisningsretten.

**§ 38.** Andelsboligforeningen skal umiddelbart efter sin stiftelse oprette en venteliste for personer, der ønsker at blive medlem af andelsboligforeningen.

Stk. 2. Overdragelse af en andel, ejet af Hjemmestyret eller en kommune skal ske til en person på andelsboligforeningens venteliste.

**§ 39.** Hjemmestyret eller kommunen kan til en andelsboligforenings overtagelse af offentlige udlejningsboliger som andelsboliger, yde et rente- og afdragsfrit lån på 50 % af den samlede købspris. Ejendommens ejer yder lånet på de 50 %.

Stk. 2. Lån kan kun ydes, såfremt den enkelte andelshaver selv afholder 5 % af den samlede købspris for den bolig, hvortil andelshaveren får brugsret.

Stk. 3. Den resterende del af den samlede købspris, skal andelsboligforeningen selv finansiere.

**§ 40.** I overensstemmelse med tilstandsrapporten, fastsættes den samlede købspris for en offentlig 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, herunder udgifter til teknisk og økonomisk rådgivning, juridisk rådgivning, finansiel rådgivning, administration, finansielle omkostninger, udfærdigelse af skøde og pantebreve samt stempelafgifter.

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 Hjemmestyrets og kommunens lån.

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

**§ 41.** 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, herunder udgifter til teknisk og økonomisk rådgivning, juridisk rådgivning, finansiel rådgivning, administration, finansielle omkostninger, udfærdigelse af skøde og pantebreve samt stempelafgifter.

Stk. 2. Ejendommens og de enkelte boligers andel i en boligafdelings opsparede henlæggelser tilfalder andelsboligforeningen ved overtagelse af ejendommen.

Stk. 3. § 33 om teknisk-økonomisk vurdering finder ikke anvendelse.

**§ 42.** Landsstyret kan beslutte, at en udlejningsejendom kan overtages til en lavere pris end den, der er fastsat efter §§ 40 og 41, såfremt forholdene særligt tilsiger dette. Købsprisen kan ikke overstige markedsværdien på ejendommen.

**§ 43.** Hjemmestyret eller kommunen kan i forbindelse med en andelsboligforenings overtagelse af en udlejningsejendom indgå aftale med andelsboligforeningen om etablering af individuelle forbrugs- og afregningsmålere for el, vand og varme. Omkostningen til denne etablering tillægges købsprisen.

**§ 44.** Overtages en udlejningsejendom, der modtager fjernvarme eller er omfattet af et fælles forsyningsnet, kloaknet eller andre fælles faciliteter, skal andelsboligforeningen, efter overtagelsen, opretholde den hidtidige forsyning. Der skal indgås aftale herom mellem andelsboligforeningen og leverandøren. Aftalen skal registreres på ejendomsbladet ved Grønlands Landsret for ejendommen.

**§ 45.** Hjemmestyret eller kommunen afholder de udgifter, der er forbundet med overtagelsen. For eksempel udgifter til rådgivning, administration, udfærdigelse af skøde samt stempelafgifter.

**§ 46.** Hjemmestyrets eller kommunens lån sikres ved pant i andelsboligforeningens ejendom. Sikkerheden for lånet respekterer lån, ydet mod sikkerhed i ejendommen, til finansiering af den resterende del af den samlede købspris, jf. § 39, stk. 3.

**§ 47.** Hjemmestyret eller kommunen 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 6

### Andelsboligforeningen

**§ 48.** Et medlem af en andelsboligforening kan kun opnå brugsret til 1 bolig.

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

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

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

**§ 49.** 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.

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. Transport skal noteres hos andelsboligforeningsbestyrelsen.

**§ 50.** En andelshaver hæfter alene med sit kontantindskud for forpligtelser, der vedrører andelsboligforeningen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages lån sikret med pant i ejendommen, hæfter andelshaverne personligt og solidarisk for denne gæld, hvis långiveren skriftligt har stillet krav herom.

Stk. 3. En andelshaver eller dennes bo hæfter efter stk. 1 og 2, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen og gældsforpligtelsen.

**§ 51.** Andelsboligforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen. På generalforsamlingen har hver andel 1 stemme. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved almindeligt stemmeflertal, medmindre denne landstingsforordning, andelsboligforeningens vedtægter eller almindelige foreningsretlige regler bestemmer andet. Stemmeberettiget på generalforsamlingen er den, hvis navn står på andelsbeviset.

Stk. 2. Generalforsamlingen fastsætter den årlige boligafgift, som skal opkræves den enkelte andelshaver.

Stk. 3. Andelsboligforeningens vedtægter skal som minimum indeholde normalvedtægterne, jf. bilag 1, indeholdende afstemningsregler for generalforsamlingen, regler om overdragelse af andele og regler om opløsning af andelsboligforeningen.

**§ 52.** 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 administrationen af andelsboligforeningen, skal andelsboligforeningen tegne en bestyrelsesansvarsforsikring som sikkerhed for

bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor andelsboligforeningen.

**§ 53.** Foreningen udsteder et andelsbevis for andelen, der lyder på andelshaverens navn.

Stk. 2. Bortkommer andelsbeviset, kan der udstedes et nyt, som skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne.

**§ 54.** En andelsbolig må ikke anvendes erhvervsmæssigt, jf. dog stk. 2, og § 47.

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

**§ 55.** En andelsboligforenings ejendom skal til enhver tid være forsikret mod brand- og stormskade.

**§ 56.** En andelsboligforenings ejendom og de enkelte boliger skal holdes forsvarligt ved lige.

Vedligeholdelsesarbejder skal udføres håndværksmæssigt korrekt. Andelsboligforeningen udarbejder vedligeholdelsesanvisningen for dens boliger med udgangspunkt i bilag 2.

Stk. 2. Vedligeholdelse af indvendig fast inventar påhviler den enkelte andelshaver og skal ske for dennes regning. Øvrig vedligeholdelse vedrørende andelsboligen påhviler andelsboligforeningen og skal ske for dennes regning, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. Generalforsamlingen kan vedtage et indvendigt og udvendigt vedligeholdelsesreglement, som den enkelte andelshaver har pligt til at respektere og efterkomme.

Stk. 4. Bestyrelsen skal udarbejde en plan for planlagt periodisk vedligeholdelse, og den enkelte andelshaver opkræves bidrag til planlagt periodisk vedligeholdelse via boligafgiften.

**§ 57.** Har Hjemmestyret og kommunen pant i en andelsboligforenings ejendom, og holdes andelsboligforeningens ejendom og de enkelte boliger ikke forsvarligt ved lige, kan Hjemmestyret og kommunen opsige lånet, jf. § 82, stk. 1, nr. 4, eller skriftligt meddele en andelsboligforening pålæg om at foretage vedligeholdelsesarbejder inden for en nærmere fastsat rimelig frist.

Stk. 2. Har andelsboligforeningen trods 3 skriftlige pålæg fra Hjemmestyret eller kommunen ikke foretaget vedligeholdelse, kan Hjemmestyret eller kommunen lade vedligeholdelsen foretage for andelsboligforeningens regning. Pålæg fremsendes til andelsboligforeningens formands postadresse med almindeligt og anbefalet brev.

**§ 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.

Stk. 2. Har andelshaveren trods 3 skriftlige pålæg fra bestyrelsen ikke foretaget vedligeholdelse, kan bestyrelsen lade vedligeholdelse foretage af andelsboligforeningen for andelshaverens regning. Det gælder dog ikke, såfremt generalforsamlingen beslutter at ekskludere andelshaveren, jf. § 79, stk. 2.

**§ 59.** Andelshaveren er berettiget til at foretage almindelige mindre forandringer inde i boligen.

Iværksættelse af indvendige indgribende forandringer skal godkendes af bestyrelsen. Iværksættelse af udvendige forandringer skal godkendes af generalforsamlingen.

Stk. 2. Forandringerne udvendigt skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med gældende bygge- og planlovgivning.

**§ 60.** Hjemmestyrets og kommunens sikkerhed kan rykke i prioritetsrækken for lån til planlagt periodisk vedligehold, lån til forbedringer eller lån til ombygninger af andelsboligforeningens ejendom. Rykning af Hjemmestyrets eller kommunens sikkerhed forudsætter, at efterstående pantehæftelser tilsvarende accepterer at rykke i prioritetsrækken.

Stk. 2. Hjemmestyrets og kommunens sikkerhed rykker ikke i prioritetsrækken for andelsboligforeningens lån til genopretning af manglende vedligeholdelse.

Stk. 3. Hjemmestyrets eller kommunens sikkerhed respekterer omlægning af andelsboligforeningens foranstående lån, såfremt det nye lån ikke indebærer en forlængelse af løbetiden eller en forøgelse af det nye låns størrelse i forbindelse med udbetaling af provenu.

## 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 give en andelshaver tilladelse til at udleje et enkelt værelse i sin andelsbolig til myndige fysiske personer. Der kan ikke ske udlejning til umyndige eller juridiske personer, og der kan ikke ske udleje af et enkelt værelse for kortere tidsrum end 3 måneder.

Stk. 2. Ved udleje af et enkelt værelse skal lejens størrelse og vilkårene for lejeaftalen godkendes af bestyrelsen. 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.

Stk. 3. Lejer betaler husleje direkte til andelshaveren.

Stk. 4. I forhold til andelsboligforeningen kan lejers dispositioner overføres direkte på den udlejende andelshaver.

**§ 63.** Bestyrelsen skal give en andelshaver tilladelse til at fremleje sin andelsbolig til myndige fysiske personer, når andelshaverens fravær er midlertidigt og for eksempel skyldes sygdom, uddannelse, anstaltsanbringelse eller midlertidig forflyttelse hos andelshaveren selv eller en person, der tilhører andelshaverens husstand. Der kan ikke ske fremleje for kortere tidsrum end 3 måneder, ligesom der ikke kan ske udlejning til umyndige og juridiske personer.

Stk. 2. En andelsboligforenings bestyrelse kan give tilladelse til fremleje af andelsboligen for en periode på maksimalt 3 år.

**§ 64.** Ved fremleje af andelsboligen skal lejens størrelse og vilkårene for fremlejemalet godkendes af bestyrelsen. Lejen kan maksimalt udgøre et beløb svarende til boligafgiften. Indgår bohavet i

fremlejeaftalen, kan betalingen fastsættes til et højere beløb, dog maksimalt svarende til boligafgiften tillagt 10 %. Fremlejetager betaler husleje direkte til andelshaveren.

Stk. 2. En aftale om fremleje må ikke betinges af, at fremlejetageren indgår andre aftaler med andelsboligforeningen, andelshaveren eller tredjemand. Er der indgået sådanne aftaler er disse ugyldige. Selve fremlejeaftalen består, men uden den tilknyttede betingelse. Der kan dog træffes aftale om, at fremlejetager skal aflevere andelsboligen i væsentlig samme stand, som den blev modtaget i.

Stk. 3. En aftale om fremleje er personlig, og fremlejetager kan hverken med eller uden bestyrelsens samtykke, viderefremleje eller overlade brugen af den fremlejede andelsbolig til andre.

**§ 65.** Såfremt Hjemmestyret eller kommunen indtræder i en andelsboligforening, har Hjemmestyret eller kommunen ret til at fortsætte det bestående lejeforhold.

**§ 66.** Ved indgåelse af leje- eller fremlejeaftalen skal andelshaveren skriftligt oplyse lejer eller fremlejetager om indskrænkning i dennes rettigheder, jf. § 81, stk. 1. Såfremt Hjemmestyret eller kommunen indtræder i en andelsboligforening, skal lejer skriftligt oplyses herom på tidspunktet for overdragelsen af lejeboligerne til andelsboligforeningen.

Stk. 2. Ved manglende skriftlig oplysning ifaldes erstatningsansvar. Lejer eller fremlejers tab opgøres i overensstemmelse med de almindelige erstatningsretlige regler.

## **Kapitel 9**

### **Overdragelse af andel**

**§ 67.** En andelshaver kan anmode bestyrelsen i andelsboligforeningen om at overdrage sin andel til en ny andelshaver, jf. § 77, stk. 1.

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

Stk. 3. Før end bestyrelsen iværksætter overdragelsesprocessen, skal bestyrelsen sikre sig, at andelshaverens anmodning er ledsaget af ægtefællens skriftlige samtykke, når boligen tjener som fælles bolig.

**§ 68.** 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 manglende vedligeholdelse i andelsboligen og i ejendommen.
- 5) Værdien af andelshaverens andel i andelsboligforeningens akkumulerede driftsoverskud og frie henlæggelser.

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.

**§ 69.** Ved forbedringer 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.

**§ 70.** Ved en andelshavers død har den efterlevende ægtefælle ret til at få overdraget andelen og fortsætte som andelshaver. Ægtefællen får udstedt et andelsbevis i sit navn. Prisen på andelen må ikke overstige prisen beregnet efter § 68.

Stk. 2. Samme ret har en person, der i mindst 2 år før andelshaverens død har haft fælles husstand med andelshaveren.

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

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

**§ 72.** Ved en andelshavers separation eller 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. Såfremt der sker overdragelse, må prisen på andelen ikke overstige prisen beregnet efter § 68.

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

**§ 73.** Ved en andelshavers ophævelse af samliv, kan andelshaveren overdrage andelen 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.

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

**§ 74.** Overdrages en andel ved arv til en person, der ikke bebor boligen, skal overdragelsen godkendes af bestyrelsen.

Stk. 2. Bestyrelsen kan modsætte sig overdragelsen, såfremt der er vægtige grunde hertil. I sådanne tilfælde skal bestyrelsen udbetale arvtager salgsprovenuet. Prisen på andelen må ikke overstige prisen beregnet efter § 68.

**§ 75.** Overdragelse af andele i andre tilfælde end de i §§ 70-74 nævnte, kan ske efter regler fastsat i andelsboligforeningens vedtægter. Prisen på andelen må ikke overstige prisen beregnet efter § 68.

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

Stk. 2. Ved besigtigelsen skal bestyrelsen udarbejde en besigtigelsesrapport, hvori der anføres eventuelle mangler og misrøgt, 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.

**§ 77.** Bestyrelsen formidler salg og anden overdragelse af en andel. Bestyrelsen har enekompetence til at indgå aftale om salg og anden overdragelse af en andel.

Stk. 2. Inden overdragelsen 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 landstingforordning om andelsboliger.

Stk. 3. Prisen for andelen indbetales til andelsboligforeningen, som efter fradrag af eventuelle tilgodehavender, udbetaler resten til den udtrædende andelshaver.

Stk. 4. 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**

**78.** Bestyrelsen har pligt til at 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.

**§ 79.** Generalforsamlingen har pligt til at 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 3 forgæves påkravsskrivelser herom fra bestyrelsen er kommet frem indenfor 12 på hinanden følgende måneder.

Stk. 2. Generalforsamlingen kan ekskludere en andelshaver, såfremt andelshaveren trods 3 skriftlige pålæg fra bestyrelsen ikke foretager indvendig vedligeholdelse, jf. § 58, som kan medføre varig skade på andelsboligforeningens ejendom.

**§ 80.** Skriftligt påkrav, jf. §§ 78 og 79, fremsendes både som almindeligt og anbefalet brev til andelshaverens postadresse. I de i § 78, 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 § 78, nr. 1 og 2, og § 79 kan brugsretten tidligst bringes til ophør med 1 måneds varsel. Ved eksklusion på grundlag af § 78, 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.

**§ 81.** Ekskluderes en andelshaver, ophører samtidig en aftale om leje eller fremleje af den til andelen hørende bolig. Dette gælder, selvom lejer eller fremlejertager 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.

## **Kapitel 11**

### Forfald af rente- og afdragsfrie lån

**§ 82.** Medmindre Landsstyret eller kommunalbestyrelsen bestemmer andet, forfalder de offentlige rente- og afdragsfrie 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 §§ 78 og 79.
- 3) Når andre lån end de offentlige lån, sikret ved pant i andelsboligforeningens ejendom, opsiges til betaling.
- 4) Når låntager undlader at holde boligen forsvarligt ved lige, og der er risiko for forringelse af långivers sikkerhed.
- 5) Såfremt andelsboligforeningens ejendom ikke som minimum er forsikret mod brand- og stormskade.
- 6) Såfremt boliger i andelsboligforeningens ejendom anvendes i strid med § 54.
- 7) Når andelsboligforeningen uberettiget nægter långiver eller dennes repræsentant adgang til at efterse ejendommen.

8) Når andelsboligforeningen ikke gennemfører review af deres årsregnskab eller nægter at indsende andelsboligforeningens årsregnskab til de offentlige långivere.

9) Når regnskabsførelsen i andelsboligforeningen er bevislig objektiv utilstrækkelig i forhold til sædvanlig regnskabspraksis.

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 Hjemmestyret eller kommunen opsiger de offentlige rente- og afdragsfri 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

§ 83. 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 årsregnskabet. 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. Landsstyret kan fastsætte regler om andelsboligforeningers udarbejdelse og opstilling af budget, årsregnskab, noter og nøgletal.

§ 84. En andelsboligforening, der har erhvervet andelsboliger med lån fra Hjemmestyret eller kommunen, skal straks efter godkendelse af årsregnskabet på generalforsamlingen, indsende kopi af årsregnskabet til Hjemmestyret og kommunen.

## Kapitel 13

### Opløsning af andelsboligforeningen

§ 85. 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 bestallingshavende advokat, mens den anden vælges af generalforsamlingen. Det afsluttende opløsningsregnskab skal revideres af

andelsboligforeningens revisor og indsendes til Hjemmestyret og kommunen, såfremt der er ydet lån til andelsboligforeningen.

Stk. 4. Efter opløsning af andelsboligforeningen deles nettoformuen mellem andelshaverne i forhold til de enkelte andeles indbyrdes værdi.

**§ 86.** I forbindelse med salget, jf. § 85, stk. 1, kan Hjemmestyret og kommunens lån, ydet til andelsboligforeningen, kræves ombyttet til et ombytningslån på 40 % af boligens andel i de oprindelige overtagelses- eller opførelsesomkostninger for andelsboligforeningen, dog maksimalt 5.400 kroner per kvadratmeter og maksimalt for 110 kvadratmeter boligareal. Lånet ydes forholdsmæssigt fra Hjemmestyret og kommunen med samme fordeling som de lån, der ombyttes.

Stk. 2. Er den opløste andelsboligforening højst 15 år på opløsningsdatoen, er ombytningslånet rente- og afdragsfrit i 15 år fra datoen for købsaftalens underskrift, hvorefter det afvikles som annuitetslån over 10 år. Ombytningslånet forrentes herefter årligt den 1. januar med diskontosatsen tillagt 3 %-point den 1. januar.

Stk. 3. Er den opløste andelsboligforening mere end 15 år gammel på opløsningsdatoen, er ombytningslånet rente- og afdragsfrit i 10 år fra datoen for købsaftalens underskrift, hvorefter det afvikles som annuitetslån over 10 år. Ombytningslånet forrentes herefter årligt den 1. januar med diskontosatsen tillagt 3 %-point den 1. januar.

Stk. 4. Differencen mellem de oprindelige offentlige lån, ydet til andelsboligforeningen og ombytningslånet, udredes kontant af køberen af ejerlejligheden, ligesom køberen af ejerlejligheden selv sørger for den øvrige finansiering.

Stk. 5. Hjemmestyrets og kommunens lån sikres ved pant i ejerlejligheden med sideordnet prioritet. Sikkerheden for lånene respekterer lån, ydet mod sikkerhed i boligen, til finansiering af den resterende købspris, jf. stk. 4, der maksimalt udgør 90 % af markedsprisen, fratrukket lån ydet efter stk. 2 eller stk. 3.

Stk. 6. Ved ejerskifte respekterer Hjemmestyrets og kommunens lån efter stk. 2 og stk. 3 lån, der maksimalt udgør et beløb svarende til 90 % af købsprisen fratrukket summen af de lån, der er ydet efter stk. 2 og stk. 3.

Stk. 7. Lån efter § 86, stk. 1, respekterer ikke belåning af friværdien i boligen. Lånene respekterer dog lån til værdiforøgende istandsættelser og forbedringer, ud over den almindelige vedligeholdelse af boligen, samt til udvidelser af boligen. Lånene respekterer alene de dokumenterede udgifter dog maksimalt den værdiforøgelse som følge af til istandsættelser, forbedringer og udvidelser.

Stk. 8. Boligen skal til enhver tid være forsikret mod brand- og stormskade.

**§ 87.** Køberen af en ejerlejlighed betaler de udgifter, der er forbundet med købet, herunder udgifter til teknisk og økonomisk rådgivning, juridisk rådgivning, administration, finansiel rådgiver, finansielle omkostninger, udfærdigelse af skøde samt stempelafgifter.

**§ 88.** Ombytningslån efter § 86 forfalder ikke til betaling ved ejerskifte.

Stk. 2. Ombytningslånet forfalder dog 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 kommet frem 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 brand- og stormskade.

Stk. 3. Låntager har til en hver tid adgang til at indfri ombytningslånet med tillæg af påløbne, men ikke betalte renter.

**§ 89.** 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 de hidtidige ejere. De hidtidige andelshavere har ret til at blive boende som lejere. Udlejer kan forlange, at der indbetales 4 måneders husleje.

Stk. 2. Landsstyret kan fastsætte regler om en andelsboligforenings boligers overgang til almindelige udlejningsboliger i forbindelse med opløsning, herunder regler om tilbagebetaling af lån ydet til andelsboligforeningen, økonomisk mellemværende i øvrigt, retsstillingen for lejere samt fastsættelse af den fremtidige husleje for lejerne.

## **Kapitel 14**

### **Ikrafttrædelsesbestemmelser og overgangsbestemmelser**

**§ 90.** Landstingsforordningen træder i kraft den 1. juli 2008.

Stk. 2. Samtidig ophæves:

1) Landstingsforordning nr. 1 af 31. oktober 1991 om andelsboliger.

2) Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 35 af 27. august 1990 om godkendelsesprocedure ved andelsboligbyggeri.

3) Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 13 af 25. juni 1992 om normalvedtægt for andelsboligforeninger.

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 landstingsforordning.

**§ 91.** For andelsboligforeninger, der er opført eller overtaget før den 1. juli 2008, anvendes den efter de hidtil gældende regler beregnede maksimalpris per 31. december 2007 som grundlag for den videre maksimalprisberegning.

**§ 92.** Andelsboligforeninger, som den 1. juli 2008 har fået tilsagn om lån fra Hjemmestyret og kommunen, uden at lånet endnu er udbetalt, kan efter ansøgning hos Landsstyret få tilladelse til at optage realkreditlån, udover 6.000 kroner per kvadratmeter boligareal.

**§ 93.** Andelsboligforeninger, som den 1. juli 2008 har fået tilsagn om lån fra Hjemmestyret og kommunen, uden at lånet endnu er udbetalt, kan efter ansøgning hos Landsstyret og kommunalbestyrelsen få erstattet lånetilsagnet med et lånetilsagn efter reglerne i denne landstingsforordning.

*Grønlands Hjemmestyre, den 16. maj 2008*

Hans Enoksen

/

Kim Kielsen