



# Præsentation til Inatsisartut anlægsudvalg

*Efterårssamlingen 2024*

Naalakkersuisoq for Boliger og Infrastruktur

# Pkt. 43

## Løjer-til-ejer - 1



”Inatsisartutlov om ændring af landstingsforordning om overtagelse af hjemmestyrets og kommunernes udlæjningsjendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig”

Initiativ	Utfordring	Tidsplan
Reglerne for førtidig indfrielse ændres, således at renten fremadrettet svarer til den af Grønlands Statistik senest opgjorte ændring i forbrugerprisindekset for de seneste 12 måneder med et tillæg på 1 procentpoint.	Kommunerne oplever at værdien af lånene under den nuværende ordning udhules, som følge af den gældende diskonteringsrente og den faktiske inflation.	Det foreslås at forslaget træder i kraft 1. januar 2025.
Salg af det offentlige ejerboliger, skal som udgangspunkt ske til en købesum svarerende til markedsværdien. Der fastsættes et minimumspris på 7.000 kr. pr. kvadratmeter.	Ud fra en rimelighedsbetragtning foreslås en mindstepris på 7.000 kr. pr. kvadratmeter. Dette skal ses i forhold til at byggeprisen kan være op mod 45.000 kr. pr. kvadratmeter, mens markedsprisen kan være meget lav i de mindste bosteder.	
Fremover betales ejerskifteafdrag på 15 % af hovedstolen på det offentlige lån.	Ved at sikre at noget af lånet til Selvstyret betales ved et ejerskifte (salg), så nedbringes de offentlige udlån hurtigere.	
Den nuværende reduktion i salgsprisen ændres til en generel procentvis reduktion. Ved salg til eksisterende lejere reduceres købesummen med 20 %. På posteder, hvor der ikke kan opnås realkreditlån reduceres købesummen med 30 %.	Den nuværende ordning er administrativt mere ressourcetung. En ens reduktion vil lette administrationen. Dertil åbner ændringen op for at flere personer, herunder unge uden væsentlig anciennitet, kan opnå nedslag i salgsprisen, hvormed overtagelsen af deres lejebolig som ejerlejlighed lettes.	
Pante- og gældsbreve udstedt til det offentlige kan ikke gøres til genstand for omsejning, pantsætning eller kreditorfølgning.	Der opleves udfordringer i forbindelse med administrationen af bortkommende pantebreve. Dette vil lette denne administration.	

# Pkt. 43

## Lejer-til-ejer - 2

NAALAKKERSUISUT  
GOVERNMENT OF GREENLAND



”Inatsisartutlov om ændring af landstingsforordning om overtagelse af hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig”

Initiativ	Udfordring	Tidsplan
Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen bemyndiges til, på eget initiativ at kunne omdanne det offentliges lejeboliger til ejerboliger.	I dag er brugen af ordningen afhængig og begrænset af at lejeren selv skal tage initiativ. Dette er ikke noget alle lejere selv har overskud og ressourcer til. Med ændringen forbedres lejernes og borgernes adgang til at købe det offentliges udlejningsboliger.	Det foreslås at forslaget træder i kraft 1. januar 2025.
I de bosteder, hvor det ikke er muligt at opnå realkreditlånning gøres det muligt at få et offentligt lån på 50% af salgsprisen.	Det kan i de mindre bosteder være en udfordring af optage realkreditlån til køb af sin egen bolig. Med bestemmelsen forbedres lejernes mulighed for at gøre brug af ordningen i de mindre bosteder.	
Unge under 30, der køber en omdannet og ledig ejerlejlighed, der udbydes offentligt til salg, sidestilles med en lejer.	Unge førstegangskøbere kan have svært ved at komme ind på boligmarkedet, da de ikke altid har den nødvendige opsparring. Med forslaget forbedres de unges muligheder. Forslaget kan anses som første skridt i implementering af boligreformens ambition om at hjælpe førstegangskøbere ind på boligmarkedet.	



# Mulige spørgsmål til lejer-til-ejer-ordningen - 1

Spørgsmål	Svar
Hvorfor er der sat en minimums kvadratmeterpris på 7000 kr. ?	Årsagen til minimumsprisen er at omdannede ejerlejligheder uden for de større byer kan have en markedsværdi som ligger betydeligt under ejerlejlighedernes reelle anskaffelsespris.
Hvordan vil man bidrage til at udbuddet af offentlige lejeboliger til salg, ikke får negative konsekvenser for det private boligmarked?	Opførelsen af boliger er en investering af samfundets midler. Minimumsprisen skal sikre at en del af disse midler kommer tilbage til samfundet. Dertil er formålet at bidrage til en mere lige fordeling af samfundets midler, således at en gruppe borgere ikke får en gratis bolig af samfundet, mens borgere andre steder i landet skal betale en meget høj pris. Der er altså tale om en rimelighedsbetragtning. På baggrund af en konkret vurdering og med godkendelse af Inatsisartuts Finans- og Skatteudvalg kan der ske udbud af omdannede udlejningsboliger til under markedsværdien og under mindsteprisen. Forud for beslutningen om omdannelse af lejemål, er det forudsat, at der foretages en vurdering af om der er et marked for salg af ejerboliger i det pågældende bosted. Det præciseres derfor, at der som led i salget skal udarbejdes et komplet salgsprospekt. Det offentlige kan udlade salg af ledige ejerlejligheder, hvis det offentliges salg kan få væsentlig negativ betydning for markedsværdien på ejerlejligheder/boliger.
Hvilke ejendomme skal omdannes fra lejer til ejer eller andel og hvornår?	<i>Nedbringelse af Selvstyrets boligmasse</i> er et delelement i boligreformen. Ultimo 2024 præsenteres oplæg til principper for nedbringelsen, hvorefter forhandlinger om en politisk aftale igangsættes. Der vil i den forbindelse blive udarbejdet en konkret plan for, hvilke af Selvstyrets boliger det giver mest mening at begynde med.
Hvorfor får lejerner ikke boligen gratis?	Det offentliges lejeboliger udgør en værdi for det offentlige, der ville gå tabt, hvis boligerne overdrages gratis. Dertil er der en risiko for at en masse gratis boliger vil ødelægge boligmarkedet, da lejerner efterfølgende ville kunne videresælge boligen for en høj værdi. Dertil vil de nye ejere, som får en bolig gratis, efterfølgende kunne sælge boligen med en gevinst. Dertil er der risiko for at boligmarkedet ødelægges.



# Mulige spørgsmål til lejer-til-ejer-ordningen - 2

Spørgsmål	Svar
<p>Hvad er endemålet ved overdragelse/salg af det offentlige udlejningsboliger?</p>	<p>Boligområdet står overfor en lang række udfordringer, der kræver handling og politisk ansvarstagen. Tilpasning af lejer-til-ejer ordningen er en del af boligreformen. Lejer-til-ejer ordningen er en del af implementeringen af delelementet, som vedrører tilpasning af boligfinansieringsordningerne, og understøtter delelementet som vedrører nedbringelsen af Selvstyrets boligmasse.</p> <p>Hensigten med boligreformens arbejde er at bidrage til, at flest mulige borgere i fremtiden boligforsyner sig selv og ejer deres egen bolig. Formålet med ændringsforslaget af lejer-til-ejer ordningen er at bidrage til at opnå dette mål.</p>
<p>Hvordan hænger Ny lejer-til-ejer ordning sammen med renoveringsplanen?</p>	<p>Renoveringsindsatsen af Selvstyrets lejeboliger 'Sammen om sunde boliger' er ligeledes et delelement i boligreformen, og skal derfor ansues i kontekst af de øvrige delelementer, herunder nedbringelsen af Selvstyrets boligmasse og tilpasningen af lejer-til-ejer ordningen. Der vil på baggrund af de kommende principper for nedbringelsen af boligmassen og en politiske aftale, blive udarbejdet en konkret plan for, hvilke af Selvstyrets lejeboliger der skal omdannes.</p> <p>Det er ikke alle der kan eller skal købe egen bolig. Der kan være økonomiske såvel som personlige årsager til at køb af egen bolig fravælges. Boligafgiften til ejerforeningen skal være baseret på retvisende budgetter for foreningen, herunder forventede omkostninger til vedligeholdelse og renovering. De enkelte købere af en ejerbolig, må på dette grundlag vurdere, om de kan betale egetindskuddet og boligafgiften til foreningen. Selvom ambitionen for boligreformens arbejde er at flest mulige borgere skal boligforsynes sig selv, vil der forsat være behov for offentlige udlejningsboliger til personer og familier, der ikke har økonomisk mulighed for at købe en andelsbolig, en ejerlejlighed eller en ejerbolig eller som af personlige årsager fravælger køb af egen bolig. Dertil kan det i ejerforeningen træffes beslutninger, der gør at ejere løbende skal betale til renovering og vedligehold ved engangsbetalinger.</p>
<p>Hvad med de lejere der ikke har råd til at overtage deres lejebolig som ejerbolig?</p>	



# Mulige spørgsmål til Lejer-til-ejer-ordningen – 3

Spørgsmål	Svar
Skal vi sælge faldefærdige boliger?	Dele af Selvstyrets boligmasse vurderes at være i så ringe en stand, at det ikke vil være ansvarligt at overdrage boligerne og dermed ansvaret og omkostningerne til renoveringen til lejerne. Derfor foreslås det at overdragelsen af boligmassen sker løbende efterhånden som boligerne renoveres.
Del af bemærkninger fra INI.	Lejerne i både Selvstyrets og Kommunernes lejeboliger, har mulighed for at anmode om lejer-til-ejer ordningen, såfremt de ønsker at overtage deres bolig som ejerbolig før. Efter almindelige obligationsretlige regler er sælger forpligtet til at oplyse køberen om alle ikke bagatelagtige forhold, som sælger kender eller burde kende, og som en køber kan antages at lægge vægt på i beslutningen om at købe boligen. Dette gælder bl.a. ejerforeningens økonomiske stilling.
Hvordan vurderes boligerne og hvilke ejendomsmæglere vil blive brugt?	Vurderingen af boligernes værdi, vil blive udarbejdet af en ejendomsmægler. Det er sælger, der vælger ejendomsmægleren. Selvstyrets valg af mægler vil afhænge af, hvor boligens sælges. Der vil blive lagt vægt på at opgaven fordeles på tværs af landet. Omkostningerne til mægleren indgå i salget. Konkret vil der blive udarbejdet en vurdering på baggrund af billeder af boligen og en tilstandsregistrering. Tilstandsregistreringen udarbejdes af INI A/S.
Hvad er de økonomiske konsekvenser for ejerforeningens økonomi, hvis der opstår tomgang?	Naalakkersuisut og kommunalbestyrelserne vil indtræde i ejerforeningen, som ejere af de enkelte ejerlejligheder og vil derfor være ansvarlig for løbende betaling af bidrag til ejerforeningen. Når en ejerlejlighed bliver ledig, fordi en lejer fraflytter, er Naalakkersuisut og kommunalbestyrelserne ansvarlige for fortsat betaling af bidrag til ejerforeningen. Der opstår derfor ikke tomgang i forhold til ejerforeningen. Der vil opstå tomgang i forhold til boligernes ejere – her Naalakkersuisut og kommunalbestyrelserne.
Del af bemærkninger fra INI.	Naalakkersuisuts vurdering af, hvorvidt Selvstyrets boliger skal udbydes til salg, vil tage hensyn til påvirkningen af det private boligmarked og efterspørgslen på lejemarkedet. Det er imidlertid Naalakkersuisut ambition at flest mulige borgere skal eje deres egen bolig og kunne boligforsyne sig selv. Nedbringelsen af Selvstyrets boligmasse indgår som et delelement af boligreformen.
Hvad med borgere på venteliste til en offentlig lejebolig?	
Del af bemærkninger fra INI.	

# Pkt. 44



## Boligfinansiering - 1

”Inatsisartutlov om ændring af Inatsisartutlov om boligfinansiering”

Initiativ	Udfordring	Tidsplan
<p>Reglerne for førtidig indfrielse ændres, således at renten fremadrettet svarer til den af Grønlands Statistik senest opgjorte ændring i forbrugerprisindekset for de seneste 12 måneder med et tillæg på 1 procentpoint.</p>	<p>Kommunerne oplever at værdien af lånene under den nuværende ordning udhules, som følge af den gældende diskonteringsrente og den faktiske inflation.</p>	<p>Det foreslås, at forslaget træder i kraft den 1. januar 2025.</p>
<p>Det præciseres at en bolig, med boligfinansieringslån, alene kan benyttes til beboelse for ejeren og dennes husstand eller en eventuel lejer.</p>	<p>Det kan som følge af departementets ressorttilsyn af Kommunegarfik Sermersooq, konstateres at nogle boliger med offentlige boligfinansieringslån benyttes til andre formål end beboelse. Det er derfor fundet nødvendigt at præcisere lovgivningen, for at sikre, at de midler samfundet investerer i at øge boligforsyningen, også bidrager til at øge andelen af tilgængelige boliger.</p>	
<p>Det præciseres at et byggeregnskab fremover alene attesteres af en registreret eller statsautoriseret revisor eller et grønlandsk pengeinstitut.</p>	<p>Med den nuværende ordning, er der ikke bestemmelser om hvem der kan bekræfte et byggeregnskab. Der kan derfor opstå interessesammenfald mellem fx bygherre og entreprenør i forbindelse med udarbejdelse af byggeregnskabet.</p>	

# Pkt. 44

## Boligfinansiering – 2

”Inatsisartutlov om ændring af Inatsisartutlov om boligfinansiering”



Initiativ	Udfordring	Tidsplan
<p>En offentlig långiver bemyndiges til at meddele respektpåtegning om foranstaltede lån, som led i omlægning af foranstående lån eller omprioritering af en ejendom, herunder belåning af friværdi.</p>	<p>Med den nuværende ordning er pantsikkerheden for det offentlige lån i en ejendom ikke sikret, mens borgerne kan have udfordringer med at optimere og tilpasse den samlede belåning i deres boliger.</p>	<p>Det foreslås, at forslaget træder i kraft den 1. januar 2025.</p>
<p>Kommunalbestyrelsen bemyndiges til at foretage løbende udbetalinger af lån til istandsættelse, forbedring eller udvidelse af eksisterende boliger, på grundlag af afregning fra entreprenøren for faktisk udført arbejde og leverede materialer.</p>	<p>Kommunerne har oplyst at det kan være vanskeligt, især lig de mindre bosteder, at finde entreprenører der er villige til at gennemføre renoveringsarbejder, da der går for lang tid mellem udført arbejde og betaling. Formålet med denne bestemmelse er at sikre en vis likviditet hos entreprenører i udførelsesperioden, for derved at gøre det lettere for mindre entreprenører at påtage sig opgaverne. Dette vil forbedre adgangen til ordningerne for borgere uden for de større bosteder.</p>	
<p>Pante- og gældsbreve udstedt til det offentlige kan ikke gøres til genstand for om sætning, pantsætning eller kreditorførlighed.</p>	<p>Der opleves udfordringer i forbindelse med administrationen af bortkommende pantebreve. Dette vil lette denne administration.</p>	





# Mulige spørgsmål til boligfinansieringsordningen

Spørgsmål	Svar
Vil løbende udbetalinger medføre øget administration?	Kommunerne har i forbindelse med evalueringen påpeget, at det kan være en udfordring for mindre entreprenører at påtage sig renoveringsopgaver, hvilket begrænser brugen af ordningerne. For at imødekomme denne udfordring bemyndiges kommunerne til at kunne foretage en løbende udbetaling. Kommunerne er ikke forpligtet til at foretage løbende udbetaling. Det er derfor kommunerne selv der vurderer om de ønsker at påtage sig det administrative arbejde forbundet med løbende udbetaling.
Vil ændringen af indfrielsen medfører at færre lån indfries?	Det afhænger af udviklingen i forbrugerprisindex kontra diskontoen.
Kan man udlåne sin bolig via Air bnb?	Forslaget indebærer at ejer eller en lejer alene må benytte boligen til beboelse og samtidig skal være tilmeldt folkeregisteret med fast bopæl i boligen. Udleje af et værelse til en fysisk lejer til beboelse og fast bopæl for lejer kan ske indenfor rammerne af forslaget. Benyttelse af boligen til andre formål end som fast bopæl for ejer og dennes husstand eller en lejer og dennes husstand, fx som bed and breakfast, korttidsudleje gennem airbnb falder ikke ind under beboelse og fast bopæl for ejer og dennes husstand eller en lejer og dennes husstand.
Kan man fortsat drive mindre erhverv fra sin bolig?	Adgangen til at drive mindre liberale erhverv fra en bolig med offentlige lån eller tilskud er en undtagelse fra hovedreglen om, at boligen skal anvendes til beboelse. Det er i bemærkningen åbnet for en vis kundekontakt ved eksempler som privat dagpleje og fodklinik.

# Pkt. 45



## Andelsboliger – 1

”Inatsisartutlov om ændring af Inatsisartutlov om andelsboliger”

Initiativ	Udfordring	Tidsplan
Det præciseres at et byggeregnskab fremover alene attesteres af en registreret eller statsautoriseret revisor eller et grønlandsk pengeinstitut.	Med den nuværende ordning, er der ikke bestemmelser om hvem der kan bekræfte et byggeregnskab. Der kan derfor opstå interessesammenfald mellem fx bygherre og entreprenør i forbindelse med udarbejdelse af byggeregnskabet.	Det foreslås at forslaget træder i kraft 1. januar 2025.
Pante- og gældsbreve udstedt til det offentlige kan ikke gøres til genstand for omsætning, pantsætning eller kreditorfølgning.	Der opleves udfordringer i forbindelse med administrationen af bortkommende pantebreve. Dette vil lette denne administration.	
Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen kan fastsætte købesummen og øvrige vilkår for overdragelse af udlejningsejendommen til andelsboligforeningen. Ejendommen skal overdrages til markedsprisen, dog minimum 7.000,00 kr. pr. m <sup>2</sup> brutto boligareal. Såfremt markedsprisen ligger under minimumsprisen kan der efter en konkret vurdering ske salg til en lavere købesum	Den nuværende ordning er for favorabel i forhold til køb af det offentliges udlejningsboliger i de mindre bosteder. Opførelsessummen ligger, i de mindre bosteder, ofte over markedsværdien, hvormed det offentlige ville miste store værdier ved salg. Dertil er der også tale om en rimelighedsbetragtning.	

# Pkt. 45



## Andelsboliger – 2

”Inatsisartutlov om ændring af Inatsisartutlov om andelsboliger”

Initiativ	Udfordring	Tidsplan
<p>Det præciseres hvordan boligarealet af en andelsbolig beregnes, når boligen indeholder indvendige trapper.</p>	<p>Dette er oplevet som et problem i forbindelse med administrationen af den nuværende ordning.</p>	<p>Det foreslås at forslaget træder i kraft 1. januar 2025.</p>
<p>Det præciseres at en andelsbolig alene ikke må anvendes til andre formål end beboelse. Anvendelse af en andelsbolig til andre formål end beboelse vil være i strid med lovens anvendelsesområde og forudsætningerne for Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsens lån til andelsboligforeningen.</p>	<p>Det kan som følge af departementets ressorttilsyn af Kommunegarfik Sermersooq, konstateres at nogle boliger med offentlige boligfinansieringslån benyttes til andre formål end beboelse. Det er derfor fundet nødvendigt at foreslå præcisering i lovgivningen for andelsboliger, for at sikre, at de midler samfundet investerer i at øge boligforsyningen, også bidrager til at øge andelen af tilgængelige boliger.</p>	
<p>Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen bemyndiges til at omdanne bestående udlejningsboliger til andelsboliger, uden at dette kræver tilslutning fra de bestående lejere.</p>	<p>I dag er brugen af ordningen afbængig og begrænset af at lejeren selv skal tage initiativ. Dette kan være en udfordring for nogen lejere. Med forslaget vil Naalakkersuisut og Kommunalbestyrelsen varetage etableringen af andelsboligforeningen og dermed gøre det overskueligt og håndterbart for den enkelte borger at træffe beslutning om køb af en andelsbolig.</p>	



# Mulige spørgsmål til andelsboligordningen - 1

Spørgsmål	Svar
Konsekvenser for landskassen, ved at der er en risiko for at andelsboligerne sælges til priser der ikke modsvarer det indbetalte egetindskud i forbindelse med stiftelsen, hvis man ikke kan afslå eksisterende lejere?	Der vil løbende blive foretaget en politisk stillingtagen til omfanget af omdannelse af det offentliges udlejningsboliger til andelsboliger  Der er indsat en bestemmelse om fastsættelse af købesummen ved salg af andele. Købesummen skal som minimum udgøre det indbetalte egetindskud. Ved salg af andele senere end 12 måneder efter andelsboligforeningens overtagelse af andelsboligerne kan der ydes et nedslag på op til 20 % af egetindskuddet.
Konsekvenser for landskassen, når Selvstyret ved salg af andele ikke har et flertal i foreningen?	Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen har bestemmende indflydelse i andelsboligforeningen så længe de ejer flertallet af andelen i andelsboligforeningen. Ved salg af mere end halvdelen af andelen mister Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen sin bestemmende indflydelse.
Hvordan vil man bidrage til at udbuddet af offentlige lejeboliger til salg ikke får negative konsekvenser for det private boligmarked?	Det er i normalvedtægten for andelsboliger bestemt, at forslag om nyt indskud og iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgifter med mere end 25 %, kræver kvalificeret flertal. Det er vurderingen, at private andelshavere næppe kan eller vil gennemføre tiltag som påfører dem selv eller det offentlige som andelshaver væsentlige forhøjelser af boligafgiften, men det kan komme på tale ved renoveringsprojekter.  Forud for beslutningen om omdannelse af lejeboliger, er det forudsat, at der foretages en vurdering af om der marked for salg af andelsboliger i det pågældende bosted.  Det offentlige kan udlade salg af ledige andelsboliger, hvis det offentlige salg kan få væsentlig negativ betydning for markedsværdien på ejerlejligheder/boliger.



# Mulige spørgsmål til andelsboligordningen - 2

Spørgsmål	Svar
Skal vi sælge faldefærdige boliger?	<p>Dele af Selvstyrets boligmasse vurderes at være i så ringe en stand, at det ikke vil være ansvarligt at overdrage boligerne og dermed ansvaret og omkostningerne til renoveringen til lejerne. Derfor foreslås det, at overdragelsen af boligmassen sker løbende efterhånden som boligerne renoveres.</p> <p>Boligafgiften til andelsboligforeningen skal være baseret på retvisende budgetter for andelsboligforeningen og herunder forventede omkostninger til vedligeholdelse og renoveringssefferslæb. De enkelte købere af en andelsbolig, må på dette grundlag vurdere om de kan betale egetindskuddet og boligafgiften til andelsboligforeningen.</p> <p>Efter almindelige obligationsretlige regler er sælger forpligtet til oplyse køberen om alle ikke bagatelagtige forhold, som sælger kender eller burde kende, og som en køber kan antages at lægge vægt på i beslutningen om at købe boligen. Dette gælder bl.a. andelsforeningens økonomiske stilling.</p> <p><i>Nedbringelse af Selvstyrets boligmasse</i> er et delelement i boligreformen. Ultimo 2024 præsenteres oplæg til principper for nedbringelsen, hvorefter forhandlinger om en politisk aftale igangsættes.</p> <p>Der vil i den forbindelse blive udarbejdet en konkret plan for, hvilke af Selvstyrets boliger det giver mest mening at begynde med.</p>
Hvilke ejendomme skal omdannes til lejer til ejer eller andel og hvornår?	<p>Naalakkersuisut og kommunalbestyrelserne vil indtræde i andelsforeningen, som ejere af de enkelte andele og vil derfor være ansvarlig for løbende betaling af bidrag til andelsboligforeningen. Når en andel bliver ledig, fordi en lejer fraflytter, er Naalakkersuisut og kommunalbestyrelserne ansvarlige for fortsat betaling af bidrag til andelsboligforeningen. Der opstår derfor ikke tomgang i forhold til andelsboligforeningen. Der vil opstå tomgang i forhold til andelenes ejere – her Naalakkersuisut og kommunalbestyrelserne.</p>
Hvad er de økonomiske konsekvenser for andelsforeningens økonomi, hvis der opstår tomgang?	
Del af bemærkninger fra INI.	



# Mulige spørgsmål til andelsboligordningen – 3

Spørgsmål	Svar
Hvad er endemålet ved overdragelse/salg af det offentlige udlejningsboliger?	<p>Boligområdet står overfor en lang række udfordringer, der kræver handling og politisk ansvarstagen. Tilpasning af andelsboligordningen er en del af boligreformen. Andelsboligordningen er en del af implementeringen af delelementet, som vedrører tilpasning af boligfinansieringsordningerne, og understøtter delelementet som vedrører nedbringelsen af Selvstyrets boligmasse.</p> <p>Hensigten med boligreformens arbejde er at bidrage til, at flest mulige borgere i fremtiden boligforsyner sig selv og ejer deres egen bolig. Formålet med ændringsforslaget er at bidrage til at opnå dette mål.</p>
Hvordan hænger andelsboligordning sammen med renoveringsplanen?	<p>Renoveringsindsatsen af Selvstyrets lejligheder 'Sammen om sunde boliger' er ligeledes et delelement i boligreformen, og skal derfor ansues i kontekst af de øvrige delelementer, herunder nedbringelsen af Selvstyrets boligmasse og tilpasningen af andelsboligordningen. Der vil på baggrund af de kommende principper for nedbringelsen af boligmassen og en politiske aftale, blive udarbejdet en konkret plan for, hvilke af Selvstyrets lejligheder der skal omdannes.</p> <p>Det er ikke alle der kan eller skal købe egen bolig. Der kan være økonomiske såvel som personlige årsager til at købe af egen bolig fravælges. Boligafgiften til andelsforeningen skal være baseret på retvisende budgetter for foreningen, herunder forventede omkostninger til vedligeholdelse og renovering. De enkelte købere af en andelsbolig, må på dette grundlag vurdere om de kan betale egetindskuddet og boligafgiften foreningen. Selvom ambitionen for boligreformens arbejde er at flest mulige borgere skal boligforsynes sig selv, vil der forsat være behov for offentlige udlejningsboliger til personer og familier, der ikke har økonomisk mulighed for at købe en andelsbolig, en ejerlejlighed eller en ejerbolig eller som af personlige årsager fravælger køb af egen bolig.</p>
Hvad med de lejere, der ikke har råd til at overtage deres bolig som andelsbolig?	



# Mulige generelle spørgsmål til ændringsforslagene

Spørgsmål	Svar
Hvorfor skal forslagene hastes igennem?	Forslagene har gennemgået den normale proces for lovforslag, herunder været igennem den normale tid for høringer.  Der til er forslagene udarbejdet på baggrund af et omfattende forarbejde i form af <i>Evaluering af finansieringsordningerne på boligområdet del 1 og 2</i> , samt input fra partierne modtaget under forhandlingerne om boligreformen.



# Beregningseksempler for omdannelse af lejeboliger til andelsboliger, på initiativ fra Naalakkersuisut og kommunalbestyrelserne

Departementet for Boliger og Infrastruktur





Udgifter for andelsboligforeningen og andelshaver ved omdannelse af lejeboliger til andelsboliger, på initiativ fra Naalakkersuisut og kommunalbestyrelserne

Udgifter for andelsboligforeningen:

- Købssum - andelsboligernes markedspris.
- Eventuelle omkostninger i forbindelse med optagelse af bank- eller realkreditlån, for eksempel oprettelses- eller administrationsgebyrer.

Udgifter for andelshaver:

- Eget indskud på 5% af købssummen.



## Udgifter og indtægter for Selvstyret og kommunerne ved omdannelse af lejeboliger til andelsboliger, på initiativ fra Naalakkersuisut og kommunalbestyrelserne

### Udgifter:

- Advokatbistand til udarbejdelse af stiftelsesdokumenter og vedtægter, skøde, registrering og eventuel oprettelse af ejerlaug for ejendommens forsyninger.
- Stempelomkostninger for udstedelse af skøde og offentligt lån.
- Ejendomsmægler.
- Rådgiver i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport.
- Eventuelle omkostninger i forbindelse med indbetaling af indskud i andelsboligforeninger, hvor kommunen eller Selvstyret indgår som andelshaver på grund af restlejere.

### Indtægter:

- Købesum:
  - 5% fra andelshavernes eget indskud – udbetales i forbindelse med overtagelse.
  - 30-50% fra andelsboligforeningens realkredit- eller banklån – udbetales i forbindelse med overtagelse.
  - 45-65 % fra offentligt lån – lånene er rente- og afdragsfrie i op til 30 år fra ejendommens overtagelse, hvorefter de afvikles som annuitetslån op til 15 år med en forrentning svarende til Nationalbankens diskonto plus 3 procentpoint.



## Muligheder for offentlig finansiering for andelsboligforeninger ved omdannelse på initiativ af Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen

Andelsboligforeningen kan ansøge om offentlige lån fra kommunerne eller  
Selvstyret:

- Lån kan maksimalt ydes op til **110 m2 af boligens boligareal**.
- Lån kan maksimalt ydes op til en samlet udgift på **20.000 kr./m2**.
- Lån kan kun ydes, såfremt den enkelte andelskøber indskyder et **eget indskud på 5%** af de samlede udgifter.
- Der kan ydes lån på op til:
  - **45%** af de samlede udgifter i Nuuk.
  - **55%** af de samlede udgifter i Qaqortoq, Sisimiut, Aasiaat og Ilulissat.
  - **60%** af de samlede udgifter i Maniitsoq og Tasiliq.
  - **65%** af de samlede udgifter i andre bosteder.

Den resterende del af de samlede udgifter skal andelsforeningen selv finansiere ved for eksempel et fælles realkredit- eller banklån.



## Tænkt eksempel på omdannelse til en andelsboligforening i Nuuk på initiativ fra Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelse

Andelsboligforening i Nuuk bestående af 6 boliger, med et samlet areal på 486 m<sup>2</sup>:

- Markedspris = 9.720.000 kr. = 20.000 kr. / m<sup>2</sup>

Finansiering:

- 45% ved offentlig lån = 4.374.000 kr.
- 5% eget indskud fra andelshavere = 486.000 kr. = 81.000 kr. per andelshaver.
- 50% ved for eksempel bank- eller realkredit lån = 4.860.000 kr. + eventuelle oprettelses- og administrationsgebyrer fra bank- eller realkreditinstituttet.



Tænkt eksempel på omdannelse af lejeboliger til en andelsboligforening i Qasigiannguit på initiativ fra Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelse

Andelsboligforening i Qasigiannguit bestående af 7 boliger, med et samlet areal på 600 m<sup>2</sup>:

- Markedspris 480.000 kr. = 800 kr./m<sup>2</sup>

Finansiering:

- 65% ved offentlig lån = 312.000 kr.
- 5% eget indskud fra andelshavere = 24.000 kr. = 3.428,6 kr. per andelshaver.
- 30% ved for eksempel bank- eller realkredit lån = 144.000 kr. + eventuelle oprettelses- og administrationsgebyrer fra bank- eller realkreditinstituttet.



## Andelsboligafgift

En boligafgift opkræves af andelsboligforeningens medlemmer til afholdelse af foreningens udgifter.

- Andelsboligforeningens udgifter afhænger af det serviceniveau, man i foreningen har bestemt i forhold til for eksempel snerydning eller administration, hvor man kan vælge at benytte en administrator eller gøre det selv.
- Dertil afholdes udgifter til forsikringer, forbrugsafgifter, varmebidrag og vedligeholdelse, samt finansielle omkostninger til for eksempel realkredit- eller banklån.
- Størrelsen på de finansielle omkostninger afhænger af andelsboligforeningens lån.



## Eksempel på andelsboligafgift for en andelsboligforening i Nuuk, hvor Naalakkersuisut i dag er andelshaver

Andelsboligforeningen er omdannet i 2002 og består af 8 boliger med et samlet areal på 816 m<sup>2</sup>:

- 4 stk. 5-rums lejligheder med et nettoareal på 115 m<sup>2</sup>.
- 2 stk. 4-rums lejligheder med et nettoareal på 97 m<sup>2</sup>.
- 2. stk. 3-rums lejligheder med et nettoareal på 81 m<sup>2</sup>.

Samlet boligafgift for perioden 1. juli 2023 – 30. juni 2024 = 564.753 kr.

Boligafgift / m<sup>2</sup> = 692,1 kr.

- Boligafgift for en 5-rums lejlighed = 79.591,4 = 6.632,6 kr. / måned.
- Boligafgift for en 4-rums lejlighed = 67.133,6 = 5.594,5 kr. / måned.
- Boligafgift for en 3-rums lejlighed = 56.060 = 4.671,7 kr. / måned.

Dertil vil andelsboligejeren skulle afholde omkostninger til eventuelle egne lån optaget i forbindelse med betaling af eget indskuddet.



## Sammenligning med husleje i lejeboliger ejet af Selvstyret i Nuuk

Eksempel baseret på:

- Husleje i 5-rums lejlighed med et nettoareal på 115 m<sup>2</sup> = 5.922 kr.
- Husleje i 4-rums lejlighed med et nettoareal på 97 m<sup>2</sup> = 5.057 kr.
- Husleje i 3-rums lejlighed med et nettoareal på 81 m<sup>2</sup> = 4.289 kr.

	Samlet husleje i dag	Eksempel på en andelsboligafgift
5-rums lejlighed med et nettoareal på 115 m <sup>2</sup>	Husleje 5.922 kr. / Måned ekskl. forbrug Husleje inklusiv vand og varme forbrug = 7.341 kr. / måned	Andelsboligafgift = 6.632,6 kr. / måned inklusive forbrugsafgifter og varmebidrag.
4-rums lejlighed med et nettoareal på 97 m <sup>2</sup> .	Husleje 5.057 kr. / Måned ekskl. forbrug Husleje inklusiv vand og varme forbrug = 6.255 kr. / Måned	Andelsboligafgift = 5.594,5 kr. / måned inklusive forbrugsafgifter og varmebidrag.
3-rums lejlighed med et nettoareal på 81 m <sup>2</sup>	Husleje 4.289 kr. / Måned ekskl. forbrug Husleje inklusiv vand og varme forbrug = 5.289 kr. / Måned	Andelsboligafgift = 4.671,7 kr. / måned inklusive forbrugsafgifter og varmebidrag.