



Medlem af Inatsisartut,

Michael Rosing (D)

/ Her

Kære Michael Rosing,

Tak for dine spørgsmål omkring "lejer til ejerordningen" og de dertil knyttede konjunkturpant.

22. juli 2014  
Sagsnr. 2014-101959  
Dok. Nr. 1638915

Postboks 909  
3900 Nuuk  
Tlf. (+299) 34 50 00  
Fax: (+299) 34 54 10  
E-mail: in@nanoq.gl  
www.naalakkersuisut.gl

**Spørgsmål 1:**

Hvor mange Lejer til Ejer køb indeholder et konjunkturpant med en restløbetid.

**Svar:**

Økonomi- og Personalestyrelsen oplyser, at der registeret 97 konjunkturpanter i boliger afhændet efter "lejer til ejer"- ordningen.

**Spørgsmål 2:**

Hvor mange af disse konjunkturpanter er nedskrevet til under 50 %.

**Svar:**

Økonomi- og Personalestyrelsen oplyser, at ud af 97 konjunkturpanter, er 43 nedskrevet til under 50%.

**Spørgsmål 3:**

Det er i dag ikke muligt at optage kreditforeningslån i friværdien i en bolig der er købt under lejer til ejer modellen hvis der stadig er en konjunkturpant i boligen. Det skyldes at kreditforeningerne ikke vil låne yderligere penge hvis der er en foranstillet fordring uanset dennes størrelse.

Vil Naalakkersuisut arbejde for at konjunkturpantet kan bagudstilles i forhold til et kreditforeningslån der optages i friværdien på en bolig, hvis lånet bliver brugt til vedligehold eller forbedringer af boligen?

**Svar:**

Spørgsmålet giver i første omgang anledning til en generel beskrivelse af ordningen, så svaret ikke står alene.

Efter Landstingsforordning nr. 12 af 19. november 2007 om overtagelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig (herefter kaldet "Lejer til ejer" ordningen af 2007), afhændes en offentlig bolig, dvs. enfamiliehus, dobbelthuse eller lejligheder, altid til markedsprisen. Dog kan der ydes konjunkturpant ved salg af lejligheder, det vil sige i ejendomme med 3 eller flere lejemål.

Størrelsen på konjunkturpantet afhænger af, hvor længe lejereren har boet i lejligheden. Der er loft på hvor stort konjunkturpantet kan være, afhængigt af antal rum i boligen.

Det fremgår af "lejer til ejer" ordningen af 2007, at der er følgende prioritering af pantsikkerhederne ved salg:

Købers finansiering af købet (realkredit eller banklån)



40 % lån fra sælger (Selvstyret eller kommunen)

#### Konjunkturpant

I praksis vil der i forbindelse med afhændelsen af en lejlighed i en ejendom blive etableret en ejerforening. Som regel bliver der registeret et pant i størrelsesorden 45.000 kr. til sikring for lejlighedsejerens betaling af ejerforeningsbidrag, som går forud for alle andre panter i boligen. Det er forskelligt, hvor meget ejerforeningsbidraget udgør pr. måned, men kan svinge fra eksempelvis 750 kr. til 3.000 kr., afhængigt af hvilke udgifter ejerforeningen afholder. Ejerforeningen har som minimum udgifter til forsikring af ejendommen, men der kan også være udgifter til renovation, renholdelse, snerydning, udendørs belysning, varme og ikke mindst kan der være afsat midler til udvendigt vedligeholdelse og fælles installationer.

Det er som regel ejerforeningen, der varetager al udvendig vedligeholdelse såsom træværk, vinduer, tag og fælles installationer til vand, varme og kloak, som ikke er inde i lejligheden.

Dermed vil den enkelte lejligheds ejers forpligtigelser begrænse sig til den indvendige vedligeholdelse og forbedringer. Det kan eksempelvis være nyt badeværelse, køkken eller nye gulve.

Som udgangspunkt er det muligt inden for den gældende "Lejer til ejer"-ordningen af 2007, at ejer optager et større lån hos realkredit eller bank til forbedring af boligen, blot at banken indestår for, at den samlede gæld i boligen ikke overstiger markedsvurderingen.

Der er således plads til, inden for den nuværende ordning, at køber i forbindelse med overtagelse af sin lejlighed, også får finansieret forbedringer eller renoveringer ved større lån hos realkredit eller bank.

Ved gensalg skal lånet fra det offentlige ligge inden for 90 % af markedsværdien. Dermed er der ligestillet krav i forhold til 20/20/60-lån, hvor de offentlige lån også skal være inden for 90 % af markedsværdien.

Afslutningsvis vil jeg bemærke, at samlet set skulle "lejer til ejer"-ordningen meget gerne være et godt alternativ i forhold til at være lejer. Derfor vil de indkomne bemærkninger give anledning til at overveje om der skal ske en uddybning eller præcisering i forbindelse med en revision af lovgivningen.

Med venlig hilsen

  
Siverth K. Heilmann