

D I N B O L I G

LEJER TIL EJER-ORDNINGEN

1. udgave 2020. Departementet for Boliger og Infrastruktur.
I dette hæfte kan du blandt andet finde information om lejer
til ejer-ordningen, hvordan du ansøger, hvad en ansøgning skal
indeholde og hvilke betingelser der er for at ansøge.

INDHOLDSFORTEGNELSE

01	INDLEDNING
02	DET SKAL DU VIDE, INDEN DU ANSØGER OM LÅN
04	SÅDAN ANSØGER DU OM LÅN
06	DE FORSKELLIGE FORMER FOR OVERTAGELSE
07	TILBAGEVÆRENDE LEJERE
09	BETINGELSER FOR LEJER TIL EJER-ORDNINGEN
10	AFSLAG PÅ LÅN
11	BOLIGENS SALGSPRIS
12	NEDSLAG I SALGSPRIS EFTER ANCIENNITET
14	KØB AF LEJEBOLIG MED MARKEDSVÆRDI UNDER 275.000 KR.
16	FORKLARING AF UDTRYK

ORD MARKERET MED EN STJERNE

I dette hæfte vil du støde på ord, som er markeret med en stjerne som denne * – Stjernen betyder at du kan slå ordet op bagerst i hæftet, hvor du finder en uddybende forklaring af dets betydning.



INDLEDNING

Hvis du bor i en lejebolig, som er ejet af enten Selvstyret eller kommunen, kan du ansøge om at købe din lejebolig, via lejer til ejer-ordningen.

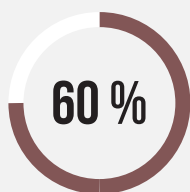
Du kan dog kun købe din lejebolig, hvis Selvstyret eller kommunen har bestemt, at den kan ovetages som ejerbolig eller ejerlejlighed (se betingelser på side 9).



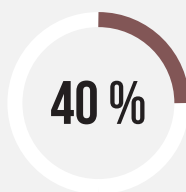
DET SKAL DU VIDE, INDEN DU ANSØGER OM LÅN

Hvis du vælger at købe din lejebolig, skal du selv kunne betale **60 %** af købesummen* kontant. Dette kan være et opsparet beløb eller ske ved bank- eller realkreditlån. Tal med din bankrådgiver om dine muligheder.

Hos Selvstyret eller kommunen kan du derefter ansøge om et lån, som dækker de sidste **40 %** af købesummen. Lånet vil være rente- og afdragsfrit i 20 år.



DU SKAL BETALE 60% AF
KØBESUMMEN VED
OVERTAGELSESTIDSPUNKTET



DU KAN ANSØGE OM LÅN PÅ
DE SIDSTE 40%

Efter de 20 år, skal lånet betales tilbage som et annuitetslån* over 15 år – det vil sige, at du kommer til at betale det samme beløb i ydelse hver måned. Lånets årlige rente er på **3 %** plus nationalbankens diskonto*.

I DE FØRSTE **20 ÅR** ER LÅNET RENTE-OG
AFDRAGSFRIT. DU SKAL DERFOR IKKE
BETALE TILBAGE PÅ DET.

LÅNET SKAL BETALES TILBAGE OVER DE
SIDSTE **15 ÅR**, MED DET SAMME BELØB
HVER MÅNED. DEN ÅRLIGE RENTE ER **3 %**

1 ÅR

20 ÅR

35 ÅR



Selvstyret eller kommunen tager sikkerhed for lånet i din bolig – det kaldes også at tage pant* i boligen. Det har betydning for dig, hvis du stopper med at betale af på lånet – i det tilfælde kan Selvstyret eller kommunen vælge at kræve din bolig på tvangsauktion.

HVIS DU VIL BETALE HELE LÅNEBELØBET

Når du har betalt af på lånet i 5 år, kan du ansøge om at få lov til at betale hele lånet af på én gang, så du ikke skal betale det faste beløb hver måned. Bliver din ansøgning godkendt, vil det resterende lånebeløb tilbagediskonteres* med en rente på **3 %** plus nationalbankens diskonto*.

SÅDAN ANSØGER DU OM LÅN

KRAV TIL ANSØGNING

Når du sender ansøgningen, skal den indeholde en erklæring fra en bank om, at du selv kan betale den del af beløbet, som du ikke kan låne til via Selvstyret eller kommunen.

INKLUDE ERKLÆRING

Banken skal også give en erklæring om at du kan finansiere de sidste **60%** af købesummen.

SELVSTYRET

Du kan sende din ansøgning ved at skrive en e-mail til **pigiuk@nanoq.gl**

Eller ring på **telefon 34 50 00**. Telefonen er åben
alle hverdage imellem kl. 08.00 – 16.00

KOMMUNEN

Du kan sende din ansøgning ved at kontakte kommunen.

Send din ansøgning via e-mail eller brev til dit lokale
borgerservicecenter eller **bygdekontor**



PROCEDURER

Når ejeren af boligen har modtaget din ansøgning, vil de selv indhente de nødvendige oplysninger om boligen. Herefter tages der stilling til, om din ansøgning kan blive godkendt eller ej.

Hvis ansøgningen bliver godkendt, sender ejeren den videre til en advokat, som færdiggør aftalen imellem dig og ejer, hvorefter der bliver udarbejdet et tilbud.

DE FORSKELLIGE FORMER FOR OVERTAGELSE

- 1 Hvis udlejningsejendommen, du bor i, kun indeholder ét lejemål, overtager du din lejebolig som en ejerbolig.
- 2 Bor du i en lejebolig, som ligger i en ejendom med mere end ét lejemål, overtager du din bolig som en ejerlejlighed.
- 3 Hvis din lejebolig er en del af en flerfamilieejendom, skal ejendommen deles op i ejerlejligheder organiseret i en ejerforening.

HVIS DET ER ET ÉNFAMILIEHUS, SENDER DET OFFENTLIGE DEREFTER:

- Skriftligt tilbud om, at du kan overtage din lejebolig som ejerbolig
- Oplysninger om din ejerboligs bygningsbeskrivelse
- Oplysninger om din ejerboligs markedsværdi
- Oplysninger om eventuelle hæftelser og servitutter, som vurderes til at ville påhvile din ejerbolig efter overtagelsen

HVIS DET ER EN EJERLEJLIGHED, FREMSENDES OGSÅ:

- Oplysninger om ejerforeningen og vedtægterne*
- Komplet salgsprospekt* med fordelingsbrøk* for ejerlejlighederne
- Driftsbudget for indeværende år i den boligafdeling, som ejerlejligheden tilhører
- Seneste godkendte regnskab for den boligafdeling, som ejerlejligheden tilhører

Du skal acceptere overtagelsen **senest 3 måneder** efter, at du har modtaget det skriftlige tilbud.

TILBAGEVÆRENDE LEJERE

Når en ejendom bliver opdelt i ejerlejligheder, sender Selvstyret eller kommunen følgende til de tilbageværende lejere:

- 1 MEDDELELSE OM, AT DE KAN OVERTAGE DERES LEJEBOLIG SOM EJERLEJLIGHED**
- 2 OPLYSNINGER OM EJERFORENINGEN OG KOPI AF VEDTÆGTERNE**



HVIS MAN SOM LEJER IKKE ØNSKER AT KØBE SIN LEJEBOLIG, KAN MAN:

- Forblive lejer i ejendommen
- Tage imod et tilbud om anden lejlighed i samme by

FORBLIVER MAN LEJER, SKAL MAN VÆRE OPMÆRKSOM PÅ AT:

- Lejen fastsættes efter de almindelige regler for beregning af huslejen i denne type lejemål
- Man er underlagt ejerforeningens vedtægter
- Man kan købe sin lejlighed på et senere tidspunkt

Når en lejlighed i ejerforeningen fraflyttes, bliver lejligheden sat til salg ved offentligt udbud og udlejes derfor ikke igen.



BETINGELSER FOR LEJER TIL EJER-ORDNINGEN

DE TYPER AF BOLIGER, SOM IKKE KAN OMDANNES TIL EJERBOLIGER, ER BLANDT ANDET:

- Tjenesteboliger
- Øremærkede boliger
- Vakantboliger
- Boliger, der er indrettet specielt til handicappede

DET ER IKKE LÆNGERE MULIGT AT KØBE ÉNFAMILIE- OG DOBBELTHUSE I FØLGENDE BYER:



AFSLAG PÅ LÅN

RENOVERINGSEFTERSLÆB

Hvis din lejlighed ligger i en ejendom, som har et stort renoveringsefterslæb*, kan du godt opleve at få afslag på din ansøgning om lån.

Grunden til dette er, at det umiddelbart kan se ud som om, at du får en billig bolig, men ejerforeningen kan efterfølgende beslutte, at der skal laves gennemgribende renovering, som godt kan løbe op i 1 mio. kr. pr. bolig – og det bliver dyrt for de enkelte ejere.

Der kan også være andre grunde for at give afslag på købet, som for eksempel boligens tekniske installationer.



Det er altså, når en ejendom vurderes til at være i for dårlig stand, eller på grund af tekniske installationer, at der gives afslag på købet.

BOLIGENS SALGSPRIS

Prisen på en bolig, der sælges efter lejer til ejer-ordningen, fastsættes efter markedsværdien*. Markedsværdien er den pris, som en ejendom vil kunne indbringe ved salg på det frie marked.

Det vil sige, at faktorer som udbud, efterspørgsel, beliggenhed og markeds-forhold i det pågældende område indgår i vurderingen.



KØBESUMMEN BLIVER BEREGET PÅ BAGGRUND AF:

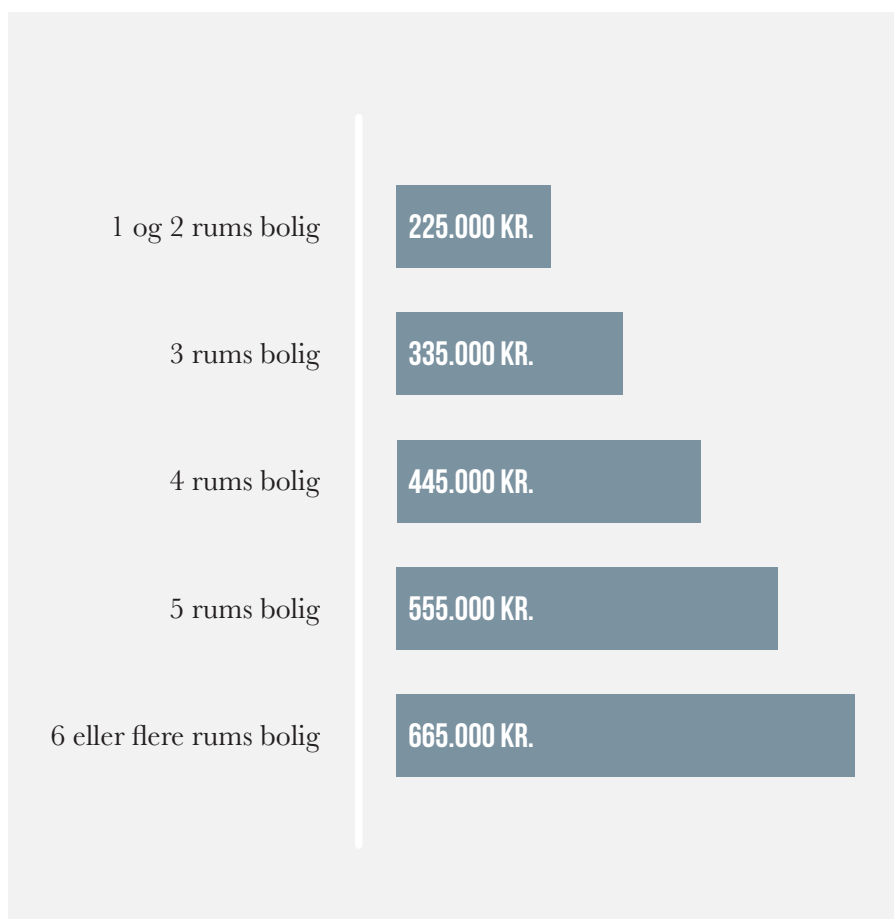
- Markedsværdien
- Plus 50.000 kroner, som dækker omkostningerne ved overtagelse af boligen



NEDSLAG I SALGSPRISEN EFTER ANCIENNITET

Bor du i en udlejningsejendom, som består af 3 eller flere lejemål, kan du få et procentvis nedslag i salgsprisen. Nedslaget afhænger af din anciennitet* som lejer.

UANSET DET PROCENTVISE NEDSLAG I SALGSPRISEN, KAN NEDSLAGET IKKE OVERSTIGE DISSE BELØB:



KONJUNKTURPANT

Selvstyret eller kommunen registrerer et konjunkturpant* i lejligheden svarende til beløbet på nedslaget i prisen.

Der registreres ikke konjunkturpant på under 50.000 kroner.

Konjunkturpantet bliver nedskrevet årligt de næste 10 år, og afregistreres igen efter nedskrivningsperiodens udløb.

DET VIL SIGE

Hvis en køber får et nedslag på 335.000 kroner, vil konjunkturpantet* også udgøre 335.000 kroner.

Pantet bliver herefter nedskrevet med 1/10 de næste 10 år – det vil sige 33.500 kroner pr. år – hvorefter pantet bliver slettet.

Sælges boligen efter eksempelvis 6 år, skal sælgeren tilbagebetale konjunkturpant til boligens tidligere ejer for de sidste 4 år – altså 4 x 33.500 kr. i alt 134.000 kr. Ejeren vil enten være Selvstyret eller kommunen.

NEDSLAG PÅ: 335.000 KR. = KONJUNKTURPANT PÅ: 335.000 KR.

Nedskrives med 1/10 hvert år:

-33.500 kr.	-33.500 kr.	-33.500 kr.	-33.500 kr.	-33.500 kr.	-33.500 kr.	-33.500 kr.	-33.500 kr.	-33.500 kr.	-33.500 kr.
301.500 kr.	268.000 kr.	234.500 kr.	201.000 kr.	167.500 kr.	134.000 kr.	100.500 kr.	67.000 kr.	33.500 kr.	0 kr.
1 ÅR	2 ÅR	3 ÅR	4 ÅR	5 ÅR	6 ÅR	7 ÅR	8 ÅR	9 ÅR	10 ÅR

KØB AF LEJEBOLIG MED MARKEDSVÆRDI UNDER 275.000 KR.

Hvis din lejebolig er et énfamilie- eller dobbelthus og ejes af Selvstyret eller kommunen, og samtidig har en markedsværdi* på under **275.000 kr.**, kan du ansøge om overtagelse mod kontant betaling.

Hvis du ikke har mulighed for selv at betale salgsprisen, er der mulighed for at indgå en afdragsordning* for køb af ejendommen. Denne afdragsordning kan maksimalt løbe over **60 måneder**, hvor du skal betale mindst **4.000 kr. om måneden**. Lånet er både rente- og gebyrfrit.

Det vil sige: Hvis markedsprisen er **240.000 kr.**, skal prisen betales ved en månedlig betaling på **4.000 kr.** over **5 år**. Hvis du stopper med at betale til afdragsordningen, tilskrives der en månedlig rente på **3 %** plus nationalbankens diskonto*.

SELVSTYRET

Du kan sende din ansøgning ved at skrive en e-mail til **pigiuk@nanoq.gl**

Eller ring på **telefon 34 50 00**. Telefonen er åben
alle hverdage imellem kl. 08.00 – 16.00

KOMMUNEN

Send din ansøgning via e-mail eller brev til dit lokale
borgerservicecenter eller **bygdekontor**

LOVGIVNING

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

Inatsisartutlov nr. 26 af 17. november 2017 om ændring af landstingsforordning om overtagelse af Hjemmestyrets og Kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig (undtagelse for Selvstyrets énfamilie- og dobbelthuse i Ilulissat, Aasiaat, Sisimiut, Nuuk og Qaqortoq samt mulighed for overtagelse mod kontant betaling).

Inatsisartutlov nr. 15 af 27. november 2018 om ændring af landstingsforordning om overtagelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme som ejerlejlighed eller ejerbolig (Førtidig indfrielse af lån)



FORKLARING AF UDTRYK

AFDRAGSORDNING

En afdragsordning er blot et andet udtryk for et lån. Afdraget er det beløb man ifølge låneaftalen skal betale af på lånet hver måned. Afdraget gør, at gælden bliver mindre.

ANCIENNITET

Anciennitet er et udtryk for, hvor længe man som lejer har boet i en offentlig udlejningsbolig.

ANNUITETSLÅN

Et annuitetslån er et lån, hvor man betaler samme ydelse igennem hele lånets løbetid. Det vil sige, at man indbetaler det samme beløb hver måned, indtil lånet er betalt færdigt. I starten vil en stor del af det månedlige beløb bestå af renter. Men i takt med at lånet bliver betalt af, bliver rentebeløbet mindre, og selve afdraget bliver højere. Fordelen ved et annuitetslån er, at man nemmere kan lægge et budget, da man ved præcis, hvor meget man skal betale hver måned.

EJERFORENING

En ejerforening oprettes, når en eller flere bygninger opdeles i ejerlejligheder. Ejerforeningen tager sig af ejerlejlighedsejernes fælles interesser. Ejerforeningens ansvar og opgaver fremgår af ejerforeningens vedtægter.

FORDELINGSBRØK

Angiver ejerlejlighedens andel af ejerforeningens samlede areal.

KONJUNKTURPANT

Konjunkturpant er en måde, hvorpå sælger af boligen (kommunen) sikrer sig imod, at køberen af boligen ikke videresælger den købte bolig på det frie marked umiddelbart efter overtagelsen, med et overskud der svarer til det nedslag, som sælger (kommunen) har tildelt køberen. Ved benyttelse af konjunkturpant vil sælger (kommunen) derfor få en andel af nedslaget tilbage, hvis køberen inden for de første ti år efter købet sælger boligen på det frie marked.

KØBESUMMEN

Købesummen er den samlede pris, der skal betales ved køb af en bolig.

MARKEDSVÆRDIEN AF HUS

Markedsværdien af et hus er den værdi, som huset vurderes at kunne blive solgt for på det frie marked.

NATIONALBANKENS DISKONTO

Rentesats som Nationalbanken anvender ved beregning af renter af udlån til pengeinstitutter.

PANT I BOLIGEN

At tage pant i boligen er bankens måde at sikre sig selv på, når de har givet et boliglån til en låntager. Hvis låntageren stopper med at betale tilbage på sit lån, har banken ret til at sætte boligen på tvangsauktion og på den måde få så mange af deres penge tilbage som muligt.

RENOVERINGSEFTERSLÆB

Hvis en bolig eller bygning over en årrække ikke er blevet vedligeholdt i henhold til det behov, der er blevet konstateret, opbygges et renoveringsefterslæb.

SALGSPROSPEKT

I et salgsprospekt samles alle væsentlige informationer omkring boligkøbet, så køber ikke selv skal indhente oplysninger andre steder. Et salgsprospekt er således en form for varedeklaration på boligen, så køber kan træffe købsbeslutningen på et velinformeret grundlag.

TILBAGEDISKONTERING

Ved tilbagediskontering omregnes fremtidige beløb til deres nutidsværdi. Fremtidige omkostninger til f.eks. en betaling af et lån er mindre end omkostningerne ville være i dag (nutidsværdi), idet priserne løbende udvikler sig i opadgående retning (inflation).

VEDTÆGTER

Vedtægt er et sæt regler, som har det formål, at de fungerer som retningslinjer, blandt andet for en forening. Det skal eksempelvis være skrevet i vedtægterne, hvordan bestyrelsen skal sammensættes og hvornår der skal indkaldes til den årlige generalforsamling.

HÆFTET "DINBOLIG" KAN OGSÅ HENTES PÅ:
WWW.NAALAKKERSUISUT.GL OG WWW.SULLISSIVIK.GL

HER KAN DU OGSÅ OGSÅ LÆSE OM:

- **ANDELSBOLIGLOVEN**
- **MEDBYGGERLOVEN**
- **BOLIGFINANSIERINGSLOVEN**

