

Bemærkninger til forordningsforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Den gældende landstingsforordning om leje af boliger har været i kraft siden 2001. I den forløbne tid er forordningen blevet ændret tre gange i takt med, at indhøstede erfaringer omkring lejeforhold har vist behov herfor. I alle tilfælde er der tale om ændringer af væsentlig betydning. De gennemførte ændringer har medvirket til, at forordningen er blevet uoverskuelig for brugerne af lovgivningen. Dernæst har udviklingen indenfor lejeområdet, herunder ønsket om at indføre boligklagenævn, vist behov for en revision og sammenskrivning af hele lejeforordningen.

Det forslag, der hermed fremlægges, indeholder dels en videreførelse af en række gældende regler fra landstingsforordningen om leje af boliger, dels nogle helt nye regler om indførelse af et beboerklagenævn. I forslaget er der indarbejdet henstillinger fra Landstingets Ombudsmand med baggrund i afgørelser i forskellige klagesager om leje af boliger.

2. Forordningsforslagets hovedpunkter

I forhold til den gældende ret skal især følgende i det fremlagte forslag fremhæves:

- Præcisering af de gældende regler for anvisning af boliger til ansatte med ret til anvist bolig.
- Mulighed for lejeren for at overtage sin personalebolig som almindelig bolig efter 7 år.
- Regulering af huslejens bestanddele for enfamilie- og dobbelthuse.
- Indførelse af regler om vandregnskab.
- Indførelse af regler om opkrævning af bidrag til bekæmpelse af hærværk.
- Indførelse af nemmere adgang til boligbytning.
- Genindførelse af en generel adgang til fremleje i op til 1 år.
- Indførelse af kompensationsbetaling til de lejere, der skal flytte som følge af, at ejendommen skal renoveres eller saneres.
- Indførelse af et boligklagenævn.

Hertil kommer en række justeringer, der følger af Landsstyrets boligpolitik.

3. De økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

3.1. De økonomiske konsekvenser for det offentlige

Forordningsforslagets gennemførelse skønnes ikke i sig selv at have økonomiske konsekvenser for Landskassen. Imidlertid vil indførelse af et boligklagenævn medføre et behov for yderligere bevillinger på boligområdet. Derfor er der i forordningsforslaget indført mulighed for at pålægge de enkelte udlejere årligt at opkræve 100 kr. pr. lejemål og afregne beløbet til Hjemmestyret. Det skønnes, at der i dag er ca. 12.300 offentlige lejemål.

Omkostningerne ved at drive boligklagenævnet kan dels dækkes af lejerne ved et kollektivt bidrag, såfremt Landsstyret pålægger udlejer at opkræve dette kollektive årlige bidrag, og dels ved en mindre brugerbetaling i forbindelse med indbringelse af sager for nævnet. Endelig brugerbetaling på 500 kr. sker kun, hvis lejer ikke får helt eller delvis medhold i den indbragte sag.

Driften af boligområdet hviler i det væsentlige i sig selv. Udlejer eller boligadministrator kan over huslejen opkræve et beløb til dækning af sine omkostninger ved administrationen af boligerne. Udlejers boliger er opdelt i boligafdelinger med kostægte og selvstændig økonomi for så vidt angår drift, vedligehold og henlæggelser.

Med hensyn til renoverings- og saneringsprojekter, hvoraf følger udgifter til kompensation til lejere, der fraflytter lejlighederne i forbindelse hermed, vil udgifterne skulle indregnes i det enkelte anlægsprojekt og finansieres herigennem.

3.2. De administrative konsekvenser for det offentlige

For de offentlige brugere, det vil sige A/S Boligselskabet INI og kommuner der selv administrerer deres boliger, skønnes forordningsforslagets gennemførelse at give et lettere tilgængeligt overblik over de gældende regler på lejeområdet.

4. De økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Reglerne for privat udlejning er ikke ændret i nævneværdig grad i forhold til gældende regler. Der vil derfor ikke forventes økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

5. De miljø- og naturmæssige konsekvenser

Forordningsforslaget skønnes ikke at ville medføre konsekvenser for miljøet og naturen.

6. Administrative konsekvenser for borgere

For den enkelte borger, forstået som lejere og lejeorganisationer forventes forordningsforslaget at medføre en lettelse for så vidt angår klagemuligheden over en boligadministrator eller en udlejer. Samtidig er der i forordningsforslaget foretaget en række lempelser i forhold til lejernes råderet. Omvendt er der sket en vis stramning i forhold til de lejere, der ikke betaler boligudgifterne rettidigt.

7. Evt. andre væsentlige konsekvenser

Forordningsforslaget indebærer, at der oprettes et boligklagenævn, der er kompetent til at tage sig af tvister, mellem lejerne og de offentlige udlejere. Herved forventes sagsgangen for klagesagen at blive markant forkortet, og lejernes muligheder stærkt forbedret. Forordningsforslaget skønnes ikke at have andre væsentlige konsekvenser.

8. Forholdet til Rigsfællesskabet og selvstyre

Forordningsforslaget skønnes ikke at have konsekvenser for selvstyreprocessen. For så vidt angår Rigsfællesskabet, så er der indgået aftale om boligforsyning og boligforhold mellem Hjemmestyret og Den Danske Stats underliggende institutioner i Grønland ved Rigsombudsmanden.

9. Høring af myndigheder og organisation m.v.

Udkast til forordningsforslaget har i efteråret 2004 været til høring hos A/S Boligselskabet INI, KANUKOKA, samtlige grønlandske kommuner, Kommunernes Revision, SIK, Grønlands Arbejdsgiverforening, PPK, PIP, AK, IMAK, ASG, Siumut, Atassut, Kandidatforbundet, Demokraterne, Inuit Atagatigiit, Tele Greenland A/S, Royal Greenland A/S, Air Greenland A/S, Nukissiorfiit, Mittarfegarfiit, Politimesterembedet i Grønland, Rigsombudsmanden i Grønland, Landstingets Ombudsmand, Grønlands Landsret, Landstingets Bureau, samtlige direktorater i Grønlands Hjemmestyre, Grønlandsbanken, Sparbank Vest, Deloitte, Price Waterhouse Coopers, Ejendomskontoret Igdlo samt Grønlands Ejendoms kontor.

Direktoratet for Boliger og Infrastruktur har i forbindelse med høringen modtaget svar fra A/S Boligselskabet INI, KANUKOKA, Paamiut Kommuniat, Maniitsup Kommunea, Nuup Kommunea, Qeqertarsuup Kommunea, Ammassallip Kommunea, Kommunernes Revision, Grønlands Arbejdsgiverforening, PPK, AK, IMAK, ASG, Nukissiorfiit, Rigsombudsmanden i Grønland, Landstingets Ombudsmand, Udenrigsdirektoratet, Familiedirektoratet, Direktoratet for Fangst og Fiskeri, Skattedirektoratet, Direktoratet for Erhverv, Landbrug og Arbejdsmarked, Økonomidirektoratet, Administrationsdirektoratet, Lovkontoret, Direktoratet for Selvstyre, Råstoffer og Justitsvæsen samt Igdlo Ejendoms kontor.

De indkomne høringsvar, der indeholder kommentarer til tekniske fejl samt sproglige fejl og mangler, er uden yderligere bemærkninger rettet i udkastet til forordningsforslaget.

Andre indkomne høringsvar vedrørende udkastets materielle indhold er i det væsentlige gengivet og kommenteret nedenfor. Som det fremgår af de følgende afsnit, har flere af høringsvarene givet anledning til rettelser i udkastet til forordningsforslaget.

Direktoratet for Boliger og Infrastruktur har fundet det mest hensigtsmæssigt at kommentere høringsvarene i kronologisk rækkefølge i henhold til udkastet til forordningsforslaget.

Til udkastets § 4

De faglige organisationer AK, IMAK, PPK og ASG har i et fælles brev kommenteret udkastets § 4, der omhandler vakant indkvartering. Organisationerne står uforstående overfor, at Landsstyret har udarbejdet et udkast til en ny forordning indeholdende bestemmelser om mulighed for opkrævning af gebyrer for vakant indkvartering uden at inddrage organisationerne i udarbejdelsen heraf. Organisationerne påpeger, at der under aftaleforhandlingerne med Landsstyret i 2003 blev opnået enighed om et udredningsarbejde vedrørende vakant indkvartering. Det fremgår af resultatpapiret mellem de enkelte organisationer og Landsstyret, at overenskomstparterne har drøftet forhold om vakant indkvartering, og at organisationerne er indstillet på at medvirke til et udredningsarbejde, der skal munde ud i konkrete forslag og anbefalinger til ordninger, som kan nedbringe udgifterne til vakantindkvartering af personale. Administrationsdirektoratet samt Økonomidirektoratet, Forhandlingsafdelingen har udtrykt en lignende holdning hertil.

Idet det med forordningsforslaget ikke har været hensigten at forgrube de overenskomstmæssige forhandlinger, har direktoratet taget organisationernes kommentarer til efterretning, hvorfor muligheden for opkrævning af gebyr ved vakant indkvartering udgår fra udkastets § 4, stk. 2. § 4 har i det hele fået en ny ordlyd som følge af organisationernes fælles høringsvar.

Til udkastets § 5

A/S Boligselskabet INI ønsker en præcisering af, hvilke krav en lejer kan stille til en bolig, der er anvist i henhold til stk. 1, nr. 1-5. Af stk. 2 fremgår det, at boligen skal tilstræbes at være af passende størrelse og standard. Det er ikke ønskeligt at give en nærmere beskrivelse af boligens standard og størrelse, da det er hensigten med bestemmelsen, at anvisning af en bolig skal ske ud fra et konkret skøn, hvor der i de enkelte sager foretages en samlet vurdering. Her kan f.eks. en stor 3 rums bolig med en beskedne husleje være mere attraktiv end en lille 4 rums bolig med en større husleje.

A/S Boligselskabet INI efterlyser et udgangspunkt for fordeling af ledige boliger i de tilfælde, hvor Landsstyret ikke har fastsat et indbyrdes fordelingsforhold med den enkelte kommune efter stk. 4. Anvisning af boliger i henhold til stk. 1, nr. 1-6, skal ske forud for anvisning af boliger i henhold til nr. 7-10. Såfremt den enkelte kommune eller Landsstyret finder det påkrævet at aftale en nærmere fordelingsnøgle for boliger i henhold til nr. 7-10, kan de frit indgå en aftale herom. Hvis der ikke er indgået en aftale, sker fordelingen som anført i stk. 1, dvs. i nævnte rækkefølge.

KANUKOKA mener, at prioritetsrækkefølgen i stk. 1 bør ændres, så boliger til opfyldelse af kommunernes behov for boliger til boligsociale formål får en højere prioritet end nr. 8. Det anbefales, at den enkelte kommune indgår en aftale om ændring af det indbyrdes fordelingsforhold med Landsstyret, såfremt kommunen finder det påkrævet.

Til udkastets § 6

A/S Boligselskabet INI finder stk. 1 overflødig, da ansøgere kan afslå boligtilbud. Landsstyret er ikke enig heri, da ansøgers særlige ønsker til boligen hindrer, at ansøger modtager boligtilbud, som ikke opfylder ansøgers ønsker, og som ansøger dermed vil afslå. Bestemmelsen er ændret, så den indeholder en udtømmende opregning af de ønsker, som en boligsøgende kan anføre.

KANUKOKA mener, at stk. 3 bør ændres, så større boliger kan tilbydes boligsøgende på den almindelige venteliste uanset antallet af rum, når der lokalt viser sig vanskeligheder ved udlejning. Landsstyret er enig heri, hvorfor stk. 3 er ændret. Landsstyret finder ikke en ændring betænkelig, da bestemmelsen i § 7, stk. 1 hindrer, at der tildeles boliger til lejere, som ikke kan afholde de løbende boligudgifter.

Til udkastets § 7

Ombudsmanden har i november 2004 i en egen drift undersøgelse udtalt, at det er kritisabelt, at Landsstyret i bekendtgørelsesform har indført en regel, hvorefter udlejer kan afvise udlejning, hvis husstandsindkomsten ikke er tilstrækkelig stor til at kunne dække udgifterne til husleje, varme og el. Landsstyret har taget Ombudsmandens udtalelse til efterretning, hvorfor der nu er indsat en hjemmel i § 7, stk. 1, til at afkræve den boligsøgende oplysninger om indkomstforhold.

A/S Boligselskabet INI ønsker en præcisering af stk. 2, så det tydeliggøres, at der skal betales gebyr for hver venteliste, som ansøgeren er noteret på. Præciseringen er sket i bemærkningerne til bestemmelsen.

Til udkastets § 8

A/S Boligselskabet INI finder bestemmelsen misvisende, hvorfor Landsstyret har ændret bestemmelsens ordlyd, således at stk. 1 udgår. Stk. 2 er ændret, så det indeholder en udtømmende opregning af de ønsker, som en boligsøgende kan anføre.

Til udkastets § 10

IMAK foreslår stk. 2 ændret, så alle ansatte, der nødvendigvis skal arbejde/-forberede arbejde hjemmefra skal tildeles et rum mere end antallet af husstandsmedlemmer, såfremt de ønsker det. Landsstyret fastholder den politik, som siden 2003 er indarbejdet i lejeforordningen og som videreføres i forslaget til den ny lejeforordning. Landsstyrets politik er i sidste ende et udtryk for en økonomisk prioritering, dog er Landsstyret åben for en anden politik i den enkelte kommune, såfremt kommunen måtte ønske det.

Til udkastets § 16

IMAK finder det ikke rimeligt, at kontorchefer aflønnet efter lønramme 36 eller højere ikke længere anvises chefboliger, men blot anvises boliger forud for øvrigt personale. Landsstyret har som en del af sin politik afskaffet begrebet chefboliger til kontorchefer aflønnet efter lønramme 36 eller højere, dette skete allerede med ændringen af lejeforordningen i 2003. § 16 er en videreførelse heraf.

Til udkastets § 19 (nuværende § 18)

Bestemmelsen er ændret til § 18, stk. 3. Bestemmelsen er blevet præciseret ved at tilføje et nyt stk. 4 og 5.

Til udkastets § 20 (nuværende § 19)

Bestemmelsen er ændret til § 19.

Til udkastets § 21 (nuværende § 20)

De faglige organisationer AK, IMAK, PPK og ASG har i et fælles brev udtalt, at de står uforstående overfor, at Landsstyret uden inddragelse af organisationerne pålægger ansatte at tage imod tilbudte boliger og i nægtende fald, at slette disse fra ventelisten. Landsstyret finder bestemmelsen nødvendig for at kunne gennemføre Landsstyrets politik om nedbringelse af ventelisten til permanent personalebolig. Landsstyret har ikke stillet de faglige organisationer eller andre i udsigt, at de kunne opnå indflydelse på udformningen af reglerne om pligten til at tage imod en tilbudt bolig. Det er selvfølgelig en forudsætning, at den bolig den ansatte får anvist, lever op til lovgivningens krav om en normal istandsat bolig. Nogle boliger i den offentlige udlejningsboligmasse er i dag ældre end 40 år, disse boliger vil naturligvis

fremstå som ældre og slidte, men funktionelle boliger. Bestemmelsen er ændret til § 20.

Til ny § 21

Landsstyret har indført en regel om muligheden for at overtage sin personalebolig som almindelig udlejningsbolig. Retten gælder under nærmere beskrevne betingelser.

Til udkastets § 22

Bestemmelsen er udgået, da direktoratet allerede som rekursmyndighed for A/S Boligselskabet INI har mulighed for at behandle sager i forbindelse med anvisning af boliger til ansatte med ret til anvist bolig.

Til udkastets § 23

Teknisk set er stk. 1 i udkastet blevet til § 22, mens den øvrige del af bestemmelsen fortsat er § 23. I øvrigt er bestemmelsens ordlyd og indhold ændret, da A/S Boligselskabet INI har anført, at det er vanskeligt at administrere efter bestemmelsen i praksis.

Til udkastets § 24

Stk. 3 er ændret, så den er i overensstemmelse med den administrationspraksis, som har udviklet sig på området.

Til udkastets kapitel 3 og 4

Landsstyret har som følge af en uklarhed, der har resulteret i en retssag mellem en boligafdeling og A/S Boligselskabet INI erstattet udkastets kapitel 3 med to nye kapitler 3 og 4. De nye kapitler, indeholder en bestemmelse mere end det gamle kapitel 3, hvorfor resten af bestemmelserne i forordningen er blevet forskubbet med en paragraf. Det vil sige: § 36 er blevet til § 37, § 37 er blevet til § 38 og så videre.

Til udkastets § 36 (nuværende § 37)

A/S Boligselskabet INI har ønsket flere små justeringer i bestemmelsen, som er blevet imødekommet. I stk. 5 kan udlejeren nu anvende depositumsbeløb og særlig sikkerhed til dækning af krav mod lejeren. I udkastet kunne beløbene kun anvendes til dækning af lejeren forpligtelser i henhold til lejekontrakten, hvilket udelukkede, at udlejer kunne rette krav mod lejeren f.eks. begrundet i lejeren hæværk mod

ejendommen. Endvidere er der indsat et nyt stk. 6, hvorefter retten til at indgå en afdragsordning ikke gælder for lejere, der inden for de sidste 3 år har misligholdt et tidligere lejemål ved manglende betaling af de løbende boligudgifter.

Til udkastets § 37 (nuværende § 38)

Stk. 2 er blevet fjernet fra forordningsforslaget, da alle lejere i dag betaler husleje forud.

A/S Boligselskabet INI ønsker at få indføjet, at udlejer tillige kan bestemme betalingsmåden. Landsstyret ønsker ikke at regulere, på hvilken måde den enkelte lejer skal betale husleje, vand og varme, da Landsstyret finder det fuldt ud tilstrækkeligt, at udlejer kan bestemme betalings tid og -sted.

Til udkastets kapitel 5 (nuværende kapitel 6)

Landsstyret har modtaget flere høringssvar med kommentarer til udkastets kapitel 5, (nuværende kapitel 6). Høringssvarene har givet Landsstyret anledning til at foretage væsentlige ændringer i kapitlet, således at der ikke skal udarbejdes et fælles vandregnskab for de ejendomme, hvor der er installeret individuelle målere. Her sker der direkte afregning mellem den enkelte lejer og forsyningsselskabet, eller direkte afregning mellem den enkelte lejer og udlejer.

§§ 42 og 43 i udkastet er blevet slået sammen til § 42, § 44 er blevet til § 43, mens der er blevet indføjet en ny § 44, der omhandler betaling for vand.

Til udkastets § 40 (nuværende § 41)

A/S Boligselskabet INI ønsker mulighed for forskudte regnskaber. Bestemmelserne i kapitlet indeholder flere frister med datoangivelser. Hvis der åbnes op for forskudte regnskaber, vil det skabe forvirring ved beregning af fristerne. Desuden finder Landsstyret, at der allerede er afsat rimelig tid til udarbejdelse af årsregnskaber.

A/S Boligselskabet INI ønsker endvidere en hjemmel for udlejer til at opkræve betaling for udfærdigelse af varmeregnskab. Landsstyret har imødekommet Boligselskabets ønske med indsættelsen af et nyt stk. 3.

Nukissiorfiit og Direktoratet for Erhverv, Landbrug og Arbejdsmarked efterlyser, at udlejers udgifter til el til fælles formål kan dækkes på samme måde som udlejers udgifter til varme jf. stk. 1 Udlejers udgifter til el til fælles formål indgår allerede som en driftsudgift, som betales af lejerne over huslejen, hvorfor det ikke er nødvendigt at indføje tilsvarende regler som for varme.

Til udkastets § 41 (nuværende § 42)

Direktoratet for Erhverv, Landbrug og Arbejdsmarked mener, at udgifter til el også bør indarbejdes i udkastets § 41 (nuværende § 42). Hertil skal bemærkes, at afregning af el er et mellemværende direkte mellem forsyningsselskabet og forbrugeren.

Til udkastets § 43 (nuværende § 43)

A/S Boligselskabet INI foreslår en omformulering af bestemmelsen, så det ikke forudsættes at være en undtagelse, at Nukissiorfiit fremsender regninger så sent, at regningerne må overføres til næste regnskabsår. Landsstyret finder, at det klart fremgår af bestemmelsen, at den omhandler uforudsigelige afregninger, hvorfor bestemmelsen ikke ændres.

Til ny § 43 (nuværende § 44)

Landsstyret har indsat en bestemmelse, der regulerer betaling for vand.

Til udkastets § 44 (nuværende § 45)

Landsstyreområdet for Selvstyre, Råstoffer og Justitsvæsen påpeger, at lovbemærkningerne ikke yder vejledning eller bidrag til forståelsen af stk. 2, 3. pkt., hvorefter fornyelse eller anden istandsættelse som følge af forringelse ved slid og ælde skal foretages så ofte, det findes påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. Landsstyret har ikke ønsket at fastsætte en specifik tidsfrist inden for hvilken, der skal foretages fornyelser eller istandsættelser af nærmere definerede dele af boligen. Bestemmelsen åbner op for et konkret skøn, hvor mange faktorer spiller ind. Dette er blevet indføjet i bemærkningerne til bestemmelsen.

Til udkastets § 47 (nuværende § 48)

Ejendomskontoret Igdlo har foreslået, at der indsættes en bestemmelse, hvorefter en lejer af et værelse ikke kan overlade brugen af værelset til andre. Landsstyret er enig heri, hvorfor der er indsat et nyt stk. 4 i bestemmelsen.

Til udkastets § 50 (nuværende § 51)

A/S Boligselskabet INI mener, at bestemmelsen bør omformuleres, så den rummer minimumsrettigheder for lejeren, mens udlejer og lejer kan aftale videre adgang til at råde over boligen. Landsstyret finder bestemmelsen hensigtsmæssig i sin nuværende formulering, da lejeren ikke altid kan antages at besidde den nødvendige viden til at kunne vurdere, om ejendommens el- og afløbskapacitet er tilstrækkelig til en given installation.

Til udkastets § 51 (nuværende § 52)

A/S Boligselskabet INI mener, at det bør fremgå af bestemmelsen, at lejerne har pligt til at søge om nødvendige licenser, og at betaling herfor skal kunne afregnes særskilt. Landsstyret mener ikke, at det hører hjemme i lejeforordningen at regulere pligten til at søge licens, men det er præciseret i et nyt stk. 4, at driften af individuel eller fælles antenne er udlejer uvedkommende og dermed et mellemværende mellem udbyder og de lejere, som har købt licens.

Til udkastets § 54 (nuværende § 55)

A/S Boligselskabet INI mener, at bestemmelsen bør omformuleres, så den rummer minimumsrettigheder for lejeren, mens udlejer og lejer kan aftale videre adgang til at råde over boligen. Landsstyret finder bestemmelsen hensigtsmæssig i sin nuværende formulering, da udlejer må antages at være nærmest til at vurdere konsekvenserne og hensigtsmæssigheden af en ønsket forbedring. Desuden indeholder bekendtgørelse nr. 23. af 22. december 2003 om udlejning af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger, kapitel 15 nærmere regler om lejerens ret til forbedringer og godtgørelse herfor.

Til udkastets § 56 (nuværende § 57)

A/S Boligselskabet INI ønsker en hjemmel for udlejer til at opkræve gebyr for behandling af ansøgning. Landsstyret har imødekommet Boligselskabets ønske med indsættelsen af et nyt stk. 2.

Til udkastets § 57 (nuværende § 58)

A/S Boligselskabet INI har flere kommentarer til bestemmelsen, hvoraf Landsstyret har imødekommet nogle af punkterne. I stk. 2 er formuleringen ændret, så "studieophold" er erstattet med "uddannelse", som passer bedre til praksis, da uddannelse rammer mere bredt, mens studieophold leder tankerne hen mod udelukkende boglige studier. I stk. 2 er "eller lignende" blevet slettet, da det har givet anledning til meget tvivl i praksis, hvad der lå heri. Landsstyret har fundet det hensigtsmæssigt at fjerne denne passus, da der samtidig er indført et nyt stk. 1, hvorefter lejeren som følge af midlertidig fravær kan fremleje sin bolig i op til 12 måneder, uden at skulle begrunde ønsket herom til udlejer.

Til udkastets § 58 (nuværende § 59)

A/S Boligselskabet INI har foreslået, at boligbytning bør kunne ske ved, at lejerne fortsætter hinandens lejemål, dvs. overtager alle rettigheder og pligter indbyrdes. Landsstyret er enig heri. Bestemmelsen er blevet omskrevet, så lejerne får mulighed

for at vælge den nye form for boligbytning. Der er tillige indsat en hjemmel for, at udlejer kan opkræve et gebyr på 250 kr. pr. lejemål for administration af boligbytning.

Til udkastets § 59 (nuværende § 60)

Nukissiorfiit har påpeget en uheldig formulering i bemærkningerne, som er blevet ændret. Endvidere er der sket en ændring i udkastets stk. 2 således, at det ikke længere er et krav, at en lejer, dennes efterlevende ægtefælle eller samlever har været opnoteret på den almindelige boligventeliste i mindst to år. I den nye formulering er tidskravet slettet.

Til udkastets § 60 (nuværende § 61)

Der er sket en præcisering af stk. 1 i udkastet. Endvidere er bemærkningerne til bestemmelsen blevet præciseret, så de giver et mere klart fortolkningsbidrag til forordningsteksten.

Til udkastes § 62 (nuværende § 63)

Bemærkningerne til udkastet er omformuleret, så de giver et mere klart fortolkningsbidrag til forordningsteksten.

Til udkastets § 64 (nuværende § 65)

A/S Boligselskabet INI og Landsstyremrådet for Selvstyre, Råstoffer og Justitsvæsen har gjort opmærksom på, at der er lovgivet i bemærkningerne. Bestemmelsen er blevet tilføjet et nyt stk. 2, og bemærkningerne er blevet rettet i overensstemmelse hermed.

Til udkastets § 66 (nuværende § 67)

Landsstyremrådet for Selvstyre, Råstoffer og Justitsvæsen har gjort opmærksom på, at bestemmelsen ikke er konsistent med den tilsvarende bestemmelse i udkastet for opsigelse af medejerboliger. Nr. 4 er blevet ændret, så den styrker lejerens retsstilling.

Til udkastets § 67 (nuværende § 68)

A/S Boligselskabet INI og Landsstyremrådet for Selvstyre, Råstoffer og Justitsvæsen har påpeget et par u hensigtsmæssigheder i bestemmelsen. Landsstyret har som følge heraf ændret stk. 1 så vurderingen af, om lejeren har overholdt

lejekontrakten, sker på tidspunktet for Hjemmestyrets eller kommunens opsigelse af lejer. Desuden er der indført et nyt stk. 5, hvorefter udlejers omkostninger til kompensation til lejerne i forbindelse med flytninger afholdes over bevilling til renovering eller sanering af ejendommen.

Til udkastets § 69 (nuværende § 70)

Ejendomskontoret Igdlo har foreslået, at der indsættes en bestemmelse, hvorefter en privat ejendomsudlejer af en bolig og lejer har mulighed for at aftale et forlænget opsigelsesvarsel for lejer på op til 3 måneder til udgangen af en måned. Landstyret er enig med ejendomskontoret i, at et opsigelsesvarsel fra lejers side på en måned oftest er for kort en tidsperiode for en privat udlejer til at finde en ny lejer i. Landsstyret har derfor ændret bestemmelsen i overensstemmelse med forslaget.

Til udkastets § 72 (nuværende § 73)

Landsstyret har tilføjet et punkt i stk. 1, hvorefter private udlejere ikke har pligt til at hæve lejeaftalen som følge af lejerens manglende betaling. Grunden hertil er, at de samme hensyn ikke gør sig gældende overfor private lejemål som for offentlige lejemål, hvor boligen er en del af en boligafdeling, og hvor boligafdelingen som følge af en lejers manglende betaling påføres udgifter, som fordeles mellem de øvrige lejere.

Til udkastets § 73 (nuværende § 74)

Der er indsat et nyt stk. 2, så bestemmelsen harmonerer med de ændringer, der er foretaget i udkastets § 72 (nuværende § 73). Gebyrreglen i stk. 3 er ændret, så der nu maksimalt kan opkræves et gebyr på 150 kr. Der kan både opkræves gebyr for udlejers fremsendelse af påkrav og for udlejers efterfølgende annullation af ophævelse. Gebyrerne kan dog aldrig overstige udlejers faktiske udgifter til administration af fremsendelse af påkrav.

Til udkastets § 74 (nuværende § 75)

Der er tilføjet en henvisning til den nuværende § 58 om fremleje, så udlejer udtrykkeligt er givet samme mulighed for at ophæve et fremleje forhold, som et almindeligt lejemål.

Til udkastets § 76 (nuværende § 77)

A/S Boligselskabet INI har anmodet Landsstyret om at indføre en alternativ ordning for normalstandsættelse af boliger på steder, hvor det kan være forbundet med væsentlige vanskeligheder for udlejer at foretage en normalstandsættelse i

forbindelse med lejeres fraflytning. Landsstyret har indsat en regel herom i stk. 4, samtidig er der foretaget andre små tilretninger af bestemmelsen i overensstemmelse med kommentarer fra Landsstyreområdet for Selvstyre, Råstoffer og Justitsvæsen.

Til udkastets § 78 (nuværende § 79)

A/S Boligselskabet INI anbefaler, at udlejer og lejer mundtligt kan aftale tidspunkt for besigtigelse af boligen, da det fungerer sådan i praksis i dag, og da der ikke er problemer hermed. Landsstyret har ændret bestemmelsen i overensstemmelse hermed. A/S Boligselskabet INI har endvidere anmodet om, at udlejer kun skal give skriftlig overslagspris til lejer i de tilfælde, hvor lejer ønsker det. Landsstyret har ændret bestemmelsen i overensstemmelse hermed.

PPK ønsker en tilføjelse til bestemmelsen, hvorefter det er udlejer, der er forpligtet til at indbringe en tvist om mangler ved fraflytning for boligklagenævnet. Landsstyret mener ikke, at det er forbundet med hverken store omkostninger eller besvær for lejer at indbringe en sag for boligklagenævnet. Lejer skal erlægge et beløb på 500 kr., som returneres, såfremt lejer får helt eller delvist medhold.

Til udkastets kapitel 13-19 vedrørende medejerboliger

Der er indkommet mange høringssvar, der på forskellig vis kritiserer kapitlerne om medejerboliger i deres nuværende formulering, hvorfor Landsstyreområdet har valgt at tage kapitlerne ud af forordningens i den nuværende form. Det er dog Landsstyrets intention, at der på et senere tidspunkt skal udarbejdes en forordning, der omhandler medejerboliger.

Til udkastets kapitel 20 (nuværende kapitel 14)

KANUKOKA finder ikke, at der skal nedsættes et boligklagenævn, da det ikke er rimeligt, at der skal gælde forskellige regler for lejere i private udlejningsboliger og for lejere i offentlige udlejningsboliger. KANUKOKA finder endvidere, at brugerbetaling ikke bør indføres som en generel lejestigning, men derimod som den enkelte brugers betaling. Formålet med nedsættelse af et boligklagenævn er, at sikre en smidig og enkel adgang for lejeren eller medejeren til at få afgjort tvister. Landsstyret har endvidere besluttet, at private lejere ikke skal have klageadgang til boligklagenævnet, da der for indeværende ikke vurderes at være behov herfor. Såfremt Landsstyret ikke opkræver en del af brugerbetalingen fra samtlige offentlige lejemål, ville beløbet for at anlægge en sag blive urealistisk høj.

Nuup Kommunea finder, at indførelsen af et boligklagenævn, er et forsinkende element i sagsbehandlingen og afslutningen af en sag, da sagerne efterfølgende kan indbringes for de almindelige domstole. Nuup Kommunea finder endvidere, at det er yderst u hensigtsmæssigt, at A/S Boligselskabet INI, som den eneste boligadministrator, får sæde i nævnet. Boligklagenævnet er ikke tænkt som et

forsinkende led, nærmere som en smidig og enkel adgang for lejeren eller medejereren til at få prøvet sin sag. A/S Boligselskabet INI er den største boligadministrator i Grønland, hvorfor A/S Boligselskabet INI er valgt til at skulle sidde i boligklagenævnet.

Til udkastets § 125 (nuværende § 82)

Grønlands Arbejdsgiverforening, PPK og IMAK har udtrykt utilfredshed med boligklagenævnets sammensætning, hvorfor Landsstyret har foretaget en mindre ændring af bestemmelsen.

Grønlands Arbejdsgiverforening anbefaler endvidere, at stk. 1 bør være en "skal" bestemmelse, i stedet for en "kan" bestemmelse. Landsstyret bestræber sig klart på at nedsætte et boligklagenævn, men da der er eksterne repræsentanter i boligklagenævnet, finder Landsstyret ikke, at det kan tvinge disse til at deltage i nævnet, derfor er bestemmelsen valgt som en "kan" bestemmelse.

Grønlands Arbejdsgiverforening kan ikke se, at der i bestemmelsen er taget stilling til, hvilke konsekvenser det har for nævnsmedlemmer eller suppleanter, der ikke møder op i boligklagenævnet. Landsstyret har ændret stk. 5, så Landsstyret bemyndiges til at tage stilling til konsekvenserne.

Til udkastets § 126 (nuværende § 83)

Landsstyreområdet for Selvstyre, Råstoffer og Justitsvæsen samt Grønlands Arbejdsgiverforening har kommenteret bestemmelsen og henvist til vederlagsloven, der allerede regulerer vederlag til medlemmer af nævn. Landsstyret har ændret bestemmelsen i overensstemmelse med kommentarerne. Nævnsmedlemmerne modtager således vederlag, dagpenge og godtgørelse for rejseudgifter efter reglerne i Landstingslov nr. 22 af 18. december 2003 om vederlag m.v. til medlemmer af Landstinget, Landsstyret, mv.

Til udkastets § 127 (nuværende § 84)

Grønlands Arbejdsgiverforening kan godt følge princippet i, at der skal betales gebyr for at indbringe en sag for boligklagenævnet, men det bør overvejes, om beløbet på 500 kr. ikke vil afskære visse indkomstgrupper fra at indbringe sager for nævnet. Landsstyret deler ikke Grønlands Arbejdsgiverforenings bekymring, da beløbet senere godtgøres klageren, såfremt denne får helt eller delvis medhold i sin klage. Reelt skal klageren således alene lægge 500 kr. ud i en periode, såfremt klagen har et reelt indhold.

Til udkastets § 129 (nuværende § 86)

Landsstyreområdet for Selvstyre, Råstoffer og Justitsvæsen påpeger, at det ikke klart fremgår af stk. 3, sidste punktum, hvorvidt klagenævnet er beslutningsdygtigt, hvis formandens suppleant og mindst to medlemmer er til stede, eller hvis formanden er tilstede med to medlemmers suppleanter. Landsstyret har ændret formuleringen i stk. 3, så det tydeligt fremgår, at boligklagenævnet er beslutningsdygtigt, når formanden eller dennes suppleant og mindst to medlemmer eller deres suppleanter er til stedet.

Til udkastets § 131 (nuværende § 88)

Landsstyreområdet for Selvstyre, Råstoffer og Justitsvæsen finder, at stk. 1, 1. pkt. forekommer overflødig, set i forhold til stk. 2. Landsstyret er enig heri, hvorfor stk. 1, 1. pkt. er slettet.

A/S Boligselskabet INI mener, at der mangler en bestemmelse om lejemål indgået i perioden 1990-1995. Landsstyret finder ikke, at der er regler for lejemål indgået i perioden 1990-1995, der kolliderer med den nye landstingsforordning, hvorfor der ikke er indsat en bestemmelse herom.

Til udkastets bilag 2 (nuværende bilag 3)

A/S Boligselskabet INI mener, at drifts-, vedligeholdelses- og henlæggelsesbidrag for forsikringer skal hæves fra 18 til 25 kr. pr. m² pr. år. Landsstyret har foretaget en generel korrektion af nøgletallene i bilag 2, så de stemmer mere overens med de faktiske udgifter.

Til bilag 3 (nuværende bilag 4)

A/S Boligselskabet INI mener, at ordensreglerne trænger til at blive revideret, da de er udarbejdet for længe siden. Ved revisionen bør der særligt lægges vægt på, at der ikke sker genfortælling af lejeforordningens regler, at ordensreglerne tilpasses de ændringer, der er foretaget mht. hunde og katte, samtidig bør forbud mod støj og truende adfærd beskrives meget mere markant. Landsstyret finder ordensreglerne hensigtsmæssige i deres nuværende formulering, da ordensreglerne generelt skal afspejle lejeforordningens regler skrevet på en let forståelig måde.

Nuup kommunea finder skærpelsen om, at der ikke må være husdyrhold i række- og kædehuse med egen indgang for u hensigtsmæssig, hvorfor kommunen anbefaler, at der blødes op herfor, så lejernes trivsel ikke forringes. Landsstyret fastholder den linje, der er lagt angående hunde- og kattehold i offentlige udlejningsboliger. Grunden hertil er, at husdyr i boligen slider uforholdsmæssigt meget herpå, ligesom det kan være til gener for naboer.

Bemærkningerne til forordningsforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Det skal generelt bemærkes, at forordningsforslaget alene gælder for leje, herunder fremleje, af hus og husrum til beboelse. Aftaler om leje af møbler eller andet tilbehør til boligen f.eks. gymnastikudstyr, edb-anlæg, joller eller snescootere reguleres ikke af lejeforordningen. En eventuel leje af udstyr eller møbler reguleres af den konkrete brugs- eller lejeaftale for disse genstande, uanset om der er tale om separat leje af genstanden eller leje af genstanden i forbindelse med leje af en bolig.

Forordningsforslaget gælder endvidere ikke for aftaler, hvor lejeren er en juridisk person, f.eks. et selskab, eller hvor lejeren er en fysisk person, som ikke selv tager fast bopæl i det lejede, f.eks. en ejendomsformidler, der har lejet en række boliger med henblik på videreudlejning.

Forordningen gælder for udlejningsboliger i ejendomme ejet af Hjemmestyret, kommunerne og private samt for boliger, der stilles til rådighed som led i et ansættelsesforhold, medmindre det fremgår af forordningens bestemmelser, at disse ikke finder anvendelse.

Leje er brug mod betaling. Lån og lignende, f.eks. leje mod et symbolsk beløb falder udenfor forordningen. Betalingen kan bestå i andet end penge, f.eks. arbejde, hvorfor udlejer ikke kan fravige forordningens bestemmelser ved at lade betalingen bestå i arbejde.

"Hus og husrum til beboelse" betyder, at alle almindeligt kendte boligformer som etagehuse, rækkehuse, kædehuse, enfamiliehuse, dobbelthuse, klubværelser, hybler og værelser, der lejes ud, falder ind under forordningen. Leje af sommerhuse falder udenfor forordningen, med mindre sommerhuset er lejerens primære bolig, hvor lejeren normalt tager døgnhvile. Leje af husbåde falder ligeledes udenfor forordningen.

Enhver brug af hus og husrum, der koster brugeren penge, er dog ikke nødvendigvis et lejeforhold. Således falder andelsboliger og ejerboliger, og forskellige former for bofællesskaber, der ejes af brugerne, udenfor begrebet lejeforhold. Hvis sådanne boliger derimod udlejes af ejer eller rettighedshaver, er der tale om et lejeforhold, der falder indenfor forordningens anvendelsesområde.

Blandede lejemål, hvor der på samme lejekontrakt udlejes lokaler såvel til beboelse som til andet end beboelse, f.eks. til erhverv, falder ind under forordningens anvendelsesområde, og betragtes som beboelseslejemål. Rene erhvervslejemål falder derimod udenfor forordningens anvendelsesområde.

Bestemmelsen præciserer, at forordningen alene gælder for lejeforhold, hvor lejer er en fysisk person. Såfremt lejer er en juridisk person, falder lejemålet uden for lejeforordningen. Eksempelvis vil et lejemål, hvor udlejer er en fysisk person og lejer

er et aktieselskab, ikke være omfattet af forordningen, mens et fremlejemål, hvor udlejer/lejer er et aktieselskab og fremlejer er en ansat, vil være omfattet af forordningen.

Til § 2

Bestemmelsen indebærer, at Grønlands Hjemmestyre skal udarbejde standard lejekontrakter til de forskellige typer boliger, så som flerfamiliehuse, enfamiliehuse, offentligt ejede udlejningsboliger samt private udlejningsboliger. Lejekontrakterne affattes på såvel grønlandsk som dansk, idet begge sprog vil være en forudsætning for autorisationen.

Nogle bestemmelser i forordningen er beskyttelsespræceptive overfor lejer, og kan dermed ikke fraviges til skade for denne. Stk. 2 indebærer, at aftaler mellem udlejer og lejer, der forringer lejerens retsstilling i forhold til, hvad der følger af disse bestemmelser, er ugyldige. En lejer og en udlejer kan således indbyrdes indgå en aftale, som stiller lejeren ringere end lejeforordningen bestemmer, med undtagelse af de bestemmelser, som er gjort udtrykkeligt beskyttelsespræceptive, når blot dette er fremhævet i den skriftlige aftale.

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at lejer og udlejer særskilt indgår en aftale om, at udlejer skal stilles dårligere end lejeforordningen lægger op til.

Til § 3

Udenfor forordningens anvendelsesområde falder lejeforhold, der reguleres ved særlig lovgivning. Herved tænkes f.eks. på egentlige klassificerede tjenesteboliger, hvortil der er knyttet en bopælspligt, jf. Nalunaerutit C, 5-1-9. Ophold på institutioner som f.eks. alderdomshjem og lignende oprettet i henhold til sociallovgivningen, er heller ikke omfattet af forordningens anvendelsesområde.

Landsstyret kan udtage boliger fra udlejningsboligmassen. Disse boliger følger ikke lejeforordningens regler. Landsstyret har anvisningsretten til disse boliger og beslutter, hvem de skal tildeles og på hvilke vilkår.

Til § 4

Bestemmelsen præciserer, at forordningen ikke finder anvendelse på vakant indkvartering. Såfremt der skal fastsættes ordninger for vakant indkvartering, herunder eventuel mulighed for fastsættelse og opkrævning af gebyr hos den vakant indkvarterede, skal det aftales mellem Landsstyret og de faglige organisationer ved overenskomstforhandling. Vakant indkvartering er indkvartering af fast personale med ret til anvist bolig, der venter på anvisning af personalebolig.

Bestemmelsen præciserer endvidere, at forordningen heller ikke finder anvendelse på anden midlertidig indkvartering end vakant indkvartering, uanset om der opkræves gebyr for indkvarteringen. Anden midlertidig indkvartering kan være sundhedsvæsenets indkvartering af vikarer eller korttidsansatte. Dog finder stk. 3 og 4 anvendelse på anden midlertidig indkvartering end vakant indkvartering.

Herbergsophold, hotelophold, ophold på sømandshjem, gæstehjem, indkvarteringslejre og lignende falder ligeledes udenfor forordningens anvendelsesområde.

Bestemmelsen i stk. 3, indebærer, at Hjemmestyret og kommunerne kan reducere udgifterne til anden midlertidig indkvartering, idet der skabes hjemmel til opkrævning af et gebyr hos den midlertidigt indkvarterede. Landsstyret bemyndiges til at fastsætte regler for størrelsen på gebyret samt andre med indkvarteringen forbundne omkostninger.

Det er et krav at den bolig, der anvendes til midlertidig indkvartering, skal være bestemt til indkvartering. Dette gælder også en bolig, der udgør en naturlig del af en institutions øvrige bygninger og anlæg, og hvor boligen anvendes til indkvartering af det personale, der er ansat ved institutionen, anlægget eller bedriften.

Til § 5

Bestemmelsen angiver i hvilken rækkefølge ledige boliger anvises. Forud for de boligsøgende, der er optaget på den almindelige venteliste, jf. nr. 10, skal ledige boliger i ejendomme ejet af Hjemmestyret eller kommunerne anvises til de opregnede formål i nr. 1-9.

Anvisning af boliger i henhold til stk. 1, nr. 1-6 skal altid ske forud for anvisning af boliger i henhold til nr. 7-10.

Hjemmestyret eller en kommune kan reservere en eller flere boliger fra udlejningsboligmassen med henblik på at anvende disse til særlige formål, f.eks. øremærkede boliger og chefboliger. Endvidere kan Hjemmestyret eller en kommune reservere boliger til særlige erhvervs- eller mobilitetsmæssige forhold. Dette kan f.eks. ske for at hjælpe nystartede virksomheder, for at tiltrække særlig kvalificeret arbejdskraft eller som tiltag i en samlet social- og arbejdsmarkeds politik. De reserverede boliger følger i øvrigt lejeforordningens regler.

I stk. 4 er der hjemmel til, at den enkelte kommune kan indgå en aftale med Landsstyret om det indbyrdes fordelingsforhold mellem de i stk. 1, nr. 7-10 nævnte boligformål. Bestemmelsen tænkes anvendt i tilfælde, hvor kommunen og Landsstyret for en periode f.eks. ønsker at nedbringe kommunens behov for boliger til boligsociale formål.

Til § 6

Bestemmelsen indebærer, at boligsøgende på den almindelige venteliste kan anføre særlige ønsker til boligen vedrørende pris, placering, herunder etage samt størrelse, når størrelsen står i forhold til husstandens størrelse. Opregningen er udtømmende, dvs. den boligsøgende kan ikke anføre andre ønsker. Såfremt en boligsøgende på den almindelige venteliste anfører særlige ønsker, vil der ikke blive tilbudt vedkommende en bolig, før ønsket kan opfyldes. På den måde kan særlige ønsker være medvirkende til, at der går længere tid, inden man får tilbudt en bolig.

På steder hvor der lokalt viser sig vanskeligheder ved udlejning af boliger, kan der til boligsøgende tilbydes boliger med to rum eller mere end antallet af husstandsmedlemmer. For at sikre sig, at den boligsøgende har mulighed for at afholde de løbende boligudgifter samt betale depositum, vil det i disse tilfælde være særlig aktuelt, at udlejer afkræver den boligsøgende indkomstoplysninger.

Til § 7

Bestemmelsen indebærer, at udlejer kan afkræve den boligsøgende oplysninger om indkomstforhold. Oplysningerne kan alene bruges til en vurdering af, om lejer kan erlægge de løbende boligudgifter samt depositum, der enten kan erlægges på en gang eller afdrages over en periode på ikke længere end 12 måneder.

Boligsøgende i Hjemmestyrets og kommunernes boliger skal lade sig opnotere på en venteliste, der føres af udlejer. Boliger anvises i den tidsmæssige rækkefølge, de boligsøgende har været opnoteret på ventelisten. Der føres separate ventelister for de forskellige typer af boligansøgninger. Bestemmelsen pålægger den, der administrerer ventelister, at opkræve et gebyr. Gebyrets størrelse bør være fastsat således, at det dækker de nødvendige omkostninger ved administration af ventelisten. Der opkræves gebyr i forbindelse med opnotering på ventelisten og i forbindelse med årlige genbekræftelser. Der opkræves et gebyr for hver venteliste, ansøgeren er noteret på.

Til § 8

20 procent af ledigblevne personaleboliger, skal anvises til ansatte på ventelisten til ønskeflytninger. Denne regel er indsat for at tilgodese ansattes muligheder for at få indflydelse på deres personalebolig. Bestemmelsen indebærer, at ansatte på ønskeflytningsventelisten kan anføre særlige ønsker til boligen vedrørende pris, placering, herunder etage samt størrelse, når størrelsen står i forhold til husstandens størrelse. Opregningen er udtømmende, dvs. den boligsøgende kan ikke anføre andre ønsker. Såfremt en ansat på ønskeflytningsventelisten anfører særlige ønsker, vil der ikke blive tilbudt vedkommende en bolig, før ønsket kan opfyldes. På den måde kan særlige ønsker være medvirkende til, at der går længere tid, inden man får tilbudt en bolig.

Til § 9

Bestemmelsen indebærer, at Landsstyret kan udstede bolignumre til rekvisition af personaleboliger i Hjemmestyrets udlejningsboligmasse. For at sikre, at omkostninger til administration af Hjemmestyrets bolignumre ikke pålægges lejerne, kan der opkræves et årligt gebyr til dækning af disse omkostninger hos de arbejdsgivere, der rekvirerer bolignumre. Gebyret skal blandt andet dække administrators udgifter til udsendelse af boligtilbud, ajourføring af ventelister mv.

Til § 10

Bestemmelsen indebærer, at Landsstyret kan tildele kommunalbestyrelsen et antal bolignumre til rekvirering af boliger til ansatte ved kommunen eller underliggende institutioner, der er ansat med ret til anvist bolig.

Kommunalbestyrelsen kan vedtage, at der i alle tilfælde kan anvises en ansat ved kommunen en bolig med et rum mere end antallet af husstandsmedlemmer. En sådan beslutning gælder kun, såfremt den bolig der anvises, hidrører fra kommunens egen boligpulje. Boliger fra Hjemmestyrets boligpulje er ikke omfattet af kommunalbestyrelsens mulighed for at anvise en bolig med et rum mere end antallet af husstandsmedlemmer. Grunden til sondringen mellem kommunale og hjemmestyreejede boliger er, at Landsstyret fastholder sin boligpolitik for så vidt angår sine egne boliger, mens Landsstyret er åben overfor en anden boligpolitik i den enkelte kommune, såfremt kommunen ønsker det.

Til § 11

Der skal indgås aftale mellem Landsstyret og henholdsvis Rigsombudet, Grønlands Landsret og Politimesteren vedrørende anvisning af boliger til personale, der er ansat med ret til bolig. Parterne skal bestræbe sig på, at der tilbydes den ansatte en bolig senest 3 måneder efter boligen er rekvireret. Til opfyldelse af dette, kunne aftalen f.eks. omfatte, at der friholdes et antal konkrete boliger til brug for Rigsombudet, Grønlands Landsret og Politimesteren.

Ledende medarbejdere ved Rigsombudet, Grønlands Landsret og Politimesteren har ikke adgang til samme fortrinsstilling som chefer ved Hjemmestyrets centraladministration for så vidt angår tildeling af chefboliger, men Landsstyret kan ved konkret aftale anvise chefboliger til ledende medarbejdere ved disse institutioner.

Til § 12

Der skal indgås aftale mellem Landsstyret og Landstinget vedrørende anvisning af boliger til ansatte i Landstinget og underliggende institutioner. Hjemmestyret kan opfylde sin del af aftalen ved at reservere en række boliger. Boligerne skal i øvrigt anvises efter samme regler som anvisning af boliger til ansatte i Hjemmestyrets centraladministration. Der kan indgås konkrete aftaler om tildeling af chefboliger til

ledende medarbejdere, men disse har ikke samme fortrinsstilling til chefboliger som chefer ansat i centraladministrationen.

Til § 13

Bestemmelsen angiver, i hvilken rækkefølge boliger til ansatte i Hjemmestyret med ret til anvist bolig skal anvises.

Hjemmestyrets personaleboliger er opdelt i 4 kategorier.

Det fremgår af bestemmelsen, at boliger til landsstyremedlemmer, direktører, afdelingschefer, kontorchefer og tilsvarende, anvises før boliger til øvrige ansatte ved Hjemmestyret. Det fremgår endvidere, at denne fortrinsret alene gælder chefer ansatte ved Hjemmestyrets centraladministration.

Boliger til øvrige ansatte omfatter personale ansat såvel i Hjemmestyrets centraladministration som underliggende institutioner og virksomheder samt øvrige institutioner, virksomheder og de Hjemmestyreejede aktieselskaber. Centraladministrationen omfatter de enkelte direktorater, mens underliggende institutioner og virksomheder samt øvrige institutioner, virksomheder og Hjemmestyreejede aktieselskaber f.eks. er Asiaq, Aja, Røde Kors Børnehjemmet og A/S Boligselskabet INI.

Til § 14

Hjemmestyret reserverer en pulje af boliger til anvisning til Landsstyremedlemmer og direktører for de enkelte Landsstyreområder. Der stilles ikke krav om nogen bestemt husstandsstørrelse for de enkelte boliger, som fortrinsvis skal bestå af enfamilie- og dobbelthuse. Boligerne indplaceres i en boligafdeling for sig, det vil sige, at samtlige boliger til Landsstyremedlemmer og direktører indgår i en fælles boligafdeling, da det ikke findes hensigtsmæssigt at lade dem indgå i andre boligafdelinger, primært bestående af flerfamiliehuse.

Til § 15

Hjemmestyret kan reservere en pulje af boliger til afdelingschefer og tilsvarende i centraladministrationen, der aflønnes efter lønramme 37 eller højere, men Hjemmestyret har ingen pligt hertil. Chefboliger kan bestå af lejligheder i række- eller kædehuse samt enfamilie- eller dobbelthuse. Der kan anvises bolig med to rum mere end antallet af husstandsmedlemmer, som opgøres efter reglerne i § 19.

Til § 16

Bestemmelsen angiver, at kontorchefer i Hjemmestyrets centraladministration, der aflønnes efter lønramme 36 eller højere anvises boliger forud for øvrigt personale i Hjemmestyret.

Til § 17

Bestemmelsen angiver, at øvrigt personale med ret til anvist bolig først anvises personalebolig, når behovet for anvisning af boliger til Landsstyremedlemmer, direktører, afdelingschefer og tilsvarende samt kontorchefer er opfyldt.

Boliger til øvrige ansatte omfatter personale ansat såvel i Hjemmestyrets centraladministration som underliggende institutioner og virksomheder samt øvrige institutioner, virksomheder og de Hjemmestyreejede aktieselskaber. Centraladministrationen omfatter de enkelte direktorater, mens underliggende institutioner og virksomheder samt øvrige institutioner, virksomheder og Hjemmestyreejede aktieselskaber f.eks. er Asiaq, Aja, Røde Kors Børnehjemmet og A/S Boligselskabet INI.

Til § 18

Bestemmelsen angiver, hvilken boligstørrelse, der kan tildeles ansatte med ret til anvist bolig. Boligstørrelse opgøres i antal rum og ikke i antal kvadratmeter. Eksempelvis består en 4-rums bolig af 3 soverum, 1 stue, samt toilet/bad og køkken.

Der kan anvises et eller flere rum mere end antallet af husstandsmedlemmer, såfremt der lokalt viser sig vanskeligheder ved udlejning af boliger.

Bestemmelsen indebærer, at ansatte ved Rigsombudet, Grønlands Landsret, Politimesteren i Grønland og underliggende institutioner samt ansatte ved Landstinget og underliggende institutioner og ansatte i Hjemmestyrets centraladministration, underliggende institutioner og virksomheder samt øvrige institutioner og virksomheder med ret til anvist bolig maksimalt kan få tildelt en 5-rums bolig, uanset antallet af husstandsmedlemmer berettiger den ansatte til en større bolig. Reglen er indsat af praktiske årsager, da der kun eksisterer meget få 6-rums boliger i Grønland.

Husstandens størrelse opgøres på rekvisitionstidspunktet af arbejdsgiveren, der rekvirerer bolig til sin ansatte. Derudover opgøres husstandens størrelse på anvisningstidspunktet, da der kan være sket ændringer i husstandens størrelse i tiden efter rekvisitionen men inden anvisningen. Det er husstandens størrelse på anvisningstidspunktet, der er afgørende for hvor stor en bolig, der tildeles den ansatte. Arbejdsgiveren har ansvaret for, at rekvisitionen indeholder korrekte oplysninger.

Til § 19

Bestemmelsen angiver, hvorledes husstandens størrelse opgøres i relation til anvisning af bolig.

Såvel enlige forældre som par med børn tæller i sig selv for to personer. Enlige forældre sidestilles med par, da en enlig forælder med et barn må antages at have lige så stort behov for sit eget soveværelse, samtidig med at barnet har sit eget værelse, som et par har behov for eget soveværelse samtidig med, at deres barn har sit eget værelse.

Graviditet medregnes ikke, da det er en usikker faktor.

Til § 20

Bestemmelsen indebærer, at ansatte ved Rigsombudet, Grønlands Landsret, Politimesteren, Landstinget og underliggende institutioner samt ansatte i Hjemmestyrets centraladministration og underliggende institutioner med undtagelse af direktører og Landsstyremedlemmer har pligt til at tage imod en anvist bolig. Såfremt disse ikke ønsker at tage imod en anvist bolig, har det en række nærmere beskrevne konsekvenser. F.eks. har den ansatte ikke krav på at få anvist en anden bolig.

Den ansattes pligt til at tage imod en bolig, skal ses som et naturligt modstykke til, at det offentlige som arbejdsgiver har en forpligtelse overfor den ansatte, til at anviser en bolig. Arbejdsgiverens anvisning af en bolig sker således ikke på baggrund af en konkret ansøgning fra en boligsøgende, men som følge af et ansættelsesretligt forhold. Den ansatte må følgelig have en forventning om, at anvisningen sker inden for et kort tidsrum efter den ansattes tiltræden.

Det må antages at være i de ansattes fagforeningers interesse, at deres medlemmer så hurtigt som muligt får anvist en permanent bolig og dermed kan optage en normal livsførelse.

Det tilstræbes derfor, at sikre en ansat med ret til anvist bolig en blivende personalebolig så hurtigt som muligt.

Ansatte, der finder, at den anviste bolig ikke lever op til deres forventninger, kan benytte sig af muligheden for ønskeflytning eller boligbytning eller de øvrige boligtilbud på markedet.

Til § 21

Bestemmelsen indebærer at Landsstyret eller en kommunalbestyrelsen kan beslutte, at en ansat, der bebor en personalebolig og får tilbudt en almindelig udlejningsbolig, i stedet kan vælge at overtage sin nuværende bolig på vilkår som almindelig udlejningsbolig. Fordelen for den ansatte er, at den ansatte slipper for at skulle foretage en flytning til en bolig med det samme antal rum, såfremt den ansatte

hellere vil beholde sin nuværende bolig. Den ansattes ret berører ikke de andre ansøgere på ventelisten, hverken til en personalebolig eller en almindelig udlejningsbolig, da den tilbudte almindelige udlejningsbolig frigøres i stedet for personaleboligen. Når den ansatte vælger at blive i sin personalebolig frem for at flytte til den tilbudte almindelige udlejningsbolig, frigøres der et bolignummer for den ansattes arbejdsgiver, som kan bruges til at rekvirere en anden personalebolig.

En ansat, der har beboet sin personalebolig i mere end 7 år, kan ansøge om at overtage boligen som en almindelig udlejningsbolig. Det er dog en betingelse, at den ansatte har været opnoteret på den almindelige venteliste i hele perioden.

De to beskrevne muligheder gælder ikke for boliger, der er anvist til personale ved Rigsombudet, Grønlands Landsret, politimesteren i Grønland og underliggende institutioner, boliger, der anvist til Landsstyremedlemmer og direktører i de enkelte Landsstyreområder, boliger der er anvist til kontorchefer i Hjemmestyrets centraladministration samt boliger, der er reserveret til bestemte formål eller øremærket til bestemte stillinger.

Til § 22

Bestemmelsen indebærer, at en kommune, der udnytter sin ret til at anvise en bolig til boligsociale formål, skal sikre, at kommunen ikke derved påfører en boligafdeling økonomisk tab. Denne risikoafdækning sikres dels ved, at kommunen afholder tomgangsleje, dels ved udstedelse af en tabsgaranti og dels ved, at kommunen afholder det fulde depositumsbeløb. Kommunen har dog ikke pligt til at udstede en tabsgaranti, når lejer overfor udlejer dokumenterer, at lejer har en tilstrækkelig høj indkomst til at afholde de løbende boligudgifter.

Udlejer kan endvidere nægte kommunen at foretage en boligsocial anvisning, hvis lejeren har huslejerestancer eller skyldige erstatningskrav fra tidligere lejemål hos udlejer. Udlejer kunne f.eks. have et erstatningskrav mod lejer, for det tab udlejer har lidt, ved at lejeren skulle sættes ud af sit tidligere lejemål pga. manglende huslejebetaling. Hvis kommunen betaler huslejerestancen eller erstatningskravet for lejer, kan kommunen alligevel foretage en boligsocial anvisning.

Til § 23

Udgangspunktet for boligsocial anvisning er, at lejeren kan betale huslejen, idet pågældende ikke antages at være i økonomisk nød, men alene står uden tag over hovedet, dvs. er i bolignød.

I de tilfælde hvor kommunen anvender boligsocial anvisning alene med det formål at springe ventelisten over, er risikoen for kommunen minimal. Her må det forventes, at kommunens tabsgaranti ikke vil blive gjort gældende af udlejer, idet pågældende, der får boligen anvist som en boligsocial anvisning, må formodes af have tilstrækkelig økonomi til at dække de med boligen forbundne omkostninger.

I de situationer, hvor en kommune har anvist bolig til en person, der ikke alene er i bolignød men tillige også i økonomisk nød, må kommunen forvente, at kommunens tabsgaranti gøres gældende af udlejer, idet den boligsøgende formodes ikke at have tilstrækkelig økonomi til at dække de med boligen forbundne omkostninger.

Krav på baggrund af tabsgarantien kan opgøres efter ophævelse og evt. tvungen udsættelse af lejer fra lejemålet. Garantien bortfalder automatisk 12 måneder efter lejeren har fået stillet boligen til rådighed, dvs. udlejer skal ophæve lejemålet indenfor de 12 måneder. Inden for samme tidsfrist skal udlejer skriftligt overfor kommunen have gjort tabsgarantien gældende.

Er et lejemål eksempelvis stillet til rådighed for lejer den 1. december 2004, gælder tabsgarantien frem til og med den 30. november 2005. Har udlejer ikke skriftligt overfor kommunen senest den 30. november 2005 gjort gældende, at udlejer vil gøre garantien gældende, bortfalder garantien automatisk.

Såfremt udlejer den 30. november 2005 har gjort kommunen skriftligt opmærksom på, at garantien vil blive gjort gældende, idet lejemålet er ophævet pga. lejeren manglende huslejobetaling, er dette tilstrækkeligt, også selvom selve tabet ikke kan konstateres denne dato. Hvis selve tabet først kan opgøres i april 2006, efter at fogeden har udsat lejeren fra lejemålet, er det tids nok, at udlejer umiddelbart efter fogedens udsættelsesforretning sender kravet med beløbsstørrelse til kommunen.

Det er således tilstrækkeligt til at gøre garantien gældende, at der er opstået et krav inden fristens udløb, selvom tabets størrelse først kan konstateres endeligt efter fristens udløb.

Til § 24

Bestemmelsen indebærer, at en lejer, der ikke ønsker at overtage sin bolig som andels- eller ejerbolig, har krav på at få anvist en tilsvarende bolig. Boligen skal være af passende størrelse og standard og med en samlet boligudgift så vidt muligt svarende til den fraflyttede bolig. Lejeren har dog ikke pligt til at tage imod en anvist tilsvarende bolig, lejeren kan vælge at blive boende i sin hidtidige bolig på uændrede vilkår.

I tilfælde hvor lejerne i en ejendom har stiftet en andelsboligforening med henblik på at erhverve deres nuværende lejeboliger i ejendommen som andelsboliger, kan Landsstyret fravige visse bestemmelser i nærværende forordning. Formålet hermed er at understøtte omdannelsesprocessen.

Muligheden for fravigelse af §§ 5 og 65 finder anvendelse fra det tidspunkt, hvor andelsboligforeningen er stiftet og skriftligt har anmodet om at overtage ejendommen.

Under omdannelsesprocessen fra udlejningsejendom til andelsboligforening kan udlejer tillige anvise en ledigbleven bolig til en person, der er optaget på en venteliste i foreningen.

Til kapitel 3

Bestemmelserne i kapitel 3 erstatter bestemmelserne i §§ 8-9 og 12, i landstingsforordning nr. 5 af 31. maj 2001 om leje med senere ændringer. I forhold til de hidtidige gældende bestemmelser er der både foretaget materielle ændringer, som medfører en ændret retstilstand, dette gælder særligt retstillingen vedrørende enfamiliehuse- og dobbelthuse, men der er også foretaget sproglige præciseringer, hvor der ikke er tilsigtet nogen materiel ændring af retstilstanden.

Bestemmelserne er, i modsætning til §§ 8-9 og 12, i landstingsforordning nr. 5 af 31. maj 2001 om leje med senere ændringer, placeret i et selvstændigt kapitel med overskriften "Beboerdemokrati", for at synliggøre, at det primære formål med bestemmelserne er at opstille de ydre rammer for lejernes mulighed for at få indflydelse på driften af deres lejeboliger.

Til § 25

Bestemmelsen svarer med nogle sproglige præciseringer til § 8, stk. 1-3, i landstingsforordning nr. 5 af 31. maj 2001 med senere ændringer, for så vidt angår Hjemmestyrets og kommunernes flerfamiliehuse.

Hjemmestyrets og kommunernes enfamilie- og dobbelthuse opdeles ikke længere i boligafdelinger, men i drifts og vedligeholdelsesafdelinger, jf. § 30.

Bestemmelsen indebærer, at Hjemmestyrets og kommunernes flerfamiliehuse, hvorved forstås etagehuse, rækkehuse og kædehus med mindst 3 sammenbyggede boliger, opdeles i boligafdelinger. Opdelingen i boligafdelinger sker på ejerens foranledning og betingelser og ikke på lejernes foranledning.

En boligafdeling er en regnskabsteknisk enhed, hvis økonomi er adskilt fra andre boligafdelinger og drifts- og vedligeholdelsesafdelinger. En boligafdeling er ikke en selvstændig juridisk person.

I den hidtidige gældende lovgivning var det bestemt, at "Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme opdeles i boligafdelinger med selvstændig økonomi.", jf. § 8, stk. 1, i landstingsforordning nr. 5 af 31. maj 2001 med senere ændringer. Den ændrede formulering i § 25, stk. 1, præciserer, at en boligafdeling ikke er en selvstændig juridisk person.

Bestemmelsen fastlægger endvidere, at lejerne har ret til medindflydelse på boligafdelingens drift, såfremt lejerne på et afdelingsmøde vælger en afdelingsbestyrelse. Lejernes medindflydelse på boligafdelingens drift sker via

afdelingsbestyrelsen og i overensstemmelse med bestemmelserne i § 26 og § 28, stk. 4.

Endelig giver stk. 3 Landsstyret bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om opdelingen af Hjemmestyrets og kommunernes flerfamiliehuse i boligafdelinger, valg af afdelingsbestyrelser og afdelingsbestyrelsernes virksomhed, herunder afdelingsbestyrelsens anvendelse af beboermidler.

Landsstyret har fastsat nærmere regler om administration af boligafdelinger i Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 23 af 22. december 2003 om udlejning af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme.

Til § 26

§ 26, stk. 1 og stk. 2 svarer til § 9, stk. 1 og stk. 2, i landstingsforordning nr. 5 af 31. maj 2001 med senere ændringer, for så vidt angår hjemmestyrets og kommunernes flerfamiliehuse. Der er foretaget enkelte sproglige rettelser, der alene tilsigter en præcisering af, hvad der hidtil har været gældende.

§ 26, stk. 1 og stk. 2 indebærer, at der hvert år i forbindelse med budgetlægningen skal foretages en gennemgang af boligafdelingen, og at udlejer på baggrund af gennemgangen af boligafdelingen udarbejder et forslag til driftsbudget for det kommende år. Forslag til driftsbudget forelægges afdelingsbestyrelsen til udtalelse inden det endeligt godkendes af udlejer.

Afdelingsbestyrelsen kan inden for rammen af driftsbudgettet stille forslag om:

- 1) hvilke vedligeholdelsesarbejder og fornyelser udlejer bør udføre i boligafdelingen,
- 2) driften og brugen af fælleslokaler i boligafdelingen, og
- 3) etablering af fritidsaktiviteter og lignende i boligafdelingen.

Bestemmelserne har til hensigt at give afdelingsbestyrelsen mulighed for at påvirke udlejers udarbejdelse af det endelige driftsbudget, samt påvirke hvordan midlerne i boligafdelingen skal anvendes.

§ 9, stk. 3, i landstingsforordning nr. 5 af 31. maj 2001 med senere ændringer erstattes af forslaget § 26, stk. 3.

§ 26, stk. 3, indebærer, at udlejer udarbejder et årsregnskab for hver boligafdeling, der revideres og herefter forelægges afdelingsbestyrelsen til udtalelse, inden det endeligt godkendes af udlejer. Bestemmelsen medfører en ændring i forhold til § 9, stk. 3, i landstingsforordning nr. 5 af 31. maj 2001 med senere ændringer, idet årsregnskabet ikke længere fremsendes til afdelingsbestyrelsen til godkendelse men til udtalelse. Ændringen er begrundet i det forhold, at der ikke ses at være behov for, at afdelingsbestyrelsen skal godkende årsregnskabet, idet årsregnskabet er udtryk for

historiske tal, og fordi lejernes mulighed for at få indflydelse på driften af deres boliger er varetaget ved, at lejerne, via afdelingsbestyrelsen, kan påvirke udarbejdelsen af driftsbudgettet m.v., jf. § 26, stk. 1 og stk. 2.

§ 26, stk. 4, er ny og indebærer, at afdelingsbestyrelsen modtager det endeligt godkendte årsregnskab til orientering.

Til § 27

Bestemmelsen svarer med sproglige præciseringer til § 12, i landstingsforordning nr. 5 af 31. maj 2001 med senere ændringer.

Paragraffen indebærer, at lejere i privatejede boligkvarterer eller i privatejede ejendomme med mindst 6 beboelseslejligheder, der ejes af samme ejer, og som har én eller flere fælles faciliteter, som f.eks. fælles opvarmning, vaskeri, selskabsrum, beboerhus m.v., har ret til at drøfte alle spørgsmål af betydning for ejendommens drift med udlejeren, forudsat at lejerne vælger en eller flere beboerrepræsentanter.

Stk. 1 sikrer, at lejere i visse private udlejningsejendomme har mulighed for at komme i dialog med udlejer.

Forslagets stk. 2 bemyndiger Landsstyret til at kunne fastsætte regler om valg af beboerrepræsentanter og beboerrepræsentanternes virksomhed, herunder deres ret til medindflydelse på de privatejede udlejningsejendommers drift. Som led i den samlede boligreform, og den deraf forventede stigning i antallet af private udlejningsboliger, vil det være hensigtsmæssigt med regler, der sikrer lejerne en vis medbestemmelse i lighed med beboerdemokratiet i de offentlige flerfamiliehuse. Landsstyret har med hjemmel i § 27, stk. 2, mulighed for at fastsætte sådanne regler.

Til Kapitel 4

Kapitel 4 erstatter paragrafferne i §§ 10,-11 og 13, 14, 15 og -16, i landstingsforordning nr. 5 af 31. maj 2001 om leje med senere ændringer. I forhold til de hidtidige gældende bestemmelser er der både foretaget materielle ændringer, som medfører en ændret retstilstand, dette gælder særligt retstillingen vedrørende enfamiliehuse- og dobbelthuse, men der er også foretaget sproglige præciseringer og strukturelle ændringer i opbygningen af reglerne, hvor der ikke er tilsigtet nogen materiel ændring af retstilstanden.

Paragrafferne i kapitel 4 kan ikke fraviges til skade for lejerne.

Til § 28

§ 28 svarer i det væsentligste til § 10, stk. 1-3 og stk. 5, i landstingsforordning nr. 5 af 31. maj 2001 med senere ændringer, for så vidt angår Hjemmestyrets og kommunernes flerfamiliehuse.

Stk. 1 bestemmer, at huslejen i de offentligt ejede flerfamiliehuse bestemmes ud fra den forudsætning, at indtægterne i en boligafdeling skal svare til udgifterne. Huslejen er således udtryk for en balanceleje (omkostningsbestemt leje), hvor boligafdelingens indtægter skal svare til boligafdelingens udgifter.

Udgifter til driften af en boligafdeling består af flere forskellige udgiftsposter. I bilag 1 er der opregnet en række typeeksempler på driftsomkostninger. Bilag 1 er ikke udtømmende, hvorfor der kan medtages andre driftsomkostninger end dem nævnt i bilag 1, når udlejeren skal opgøre boligafdelingens samlede udgifter.

Udgifterne kan opdeles i 3 kategorier, henholdsvis ordinære udgifter, henlæggelser og ekstraordinære udgifter. Under ordinære udgifter hører kapitalafkast til boligejeren, renovation, forsikringer, bidrag til hærværksbekæmpelse, normalistandsættelser ved fraflytning, beboeraktiviteter osv. Henlæggelser skal f.eks. ske til planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser og tab ved lejeledighed og fraflytninger. Under posten ekstraordinære udgifter hører bl.a. tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger, hvortil der ikke er henlagt.

At huslejen er omkostningsbestemt medfører ikke, at de udgifter der medtages på driftsbudgettet for den enkelte boligafdeling, alene kan medtages til kostpris eller den kostægte pris for den enkelte boligafdeling. Udgifter til fremmede tjenesteydelser, f.eks. en ekstern administrators honorar, jf. § 32, medtages således fuldt ud på driftsbudgettet, det vil sige inklusiv fortjeneste til den, der leverer den fremmede tjenesteydelse. Endvidere fordeles udgiften til administrationsomkostningerne pr. lejemål pr. udlejer, jf. § 32, stk. 2.

At lejen i boligafdelinger bestående af flerfamiliehuse er omkostningsbestemt er endvidere ikke til hinder for, at det i Grønland almindeligt gældende princip om enspriser - ensprissystemet - er gældende eller, at der fastsættes regler om enspriser.

Forslagets stk. 2 indebærer, at huslejestigninger over for den enkelte lejer skal gennemføres med 3 måneders varsel for at være lovlige. Varslinger, der ikke indeholder oplysninger om huslejestigningens årsag og størrelse, er ugyldige. En varslings bør som minimum indeholde de hovedelementer, der er årsagen til, at huslejen stiger. Som årsag kan nævnes stigende administrationsomkostninger, forhøjet kapitalafkast, stigende omkostninger til primær drift eller stigende omkostninger til henlæggelser. Udlejer kan også løfte sin oplysningspligt ved at vedlægge et summarisk budget for det kommende år, der viser hovedposterne i budgettet for henholdsvis indeværende og det kommende år.

Ifølge paragraffens stk. 4 kan afdelingsbestyrelsen stille forslag om, at der skal udføres rimelige forbedrings- og moderniseringsarbejder, som f.eks. ombygninger, herunder energibesparende foranstaltninger og tekniske installationer.

Afdelingsbestyrelsen kan også stille forslag om, at der skal opføres kollektive anlæg, herunder vaskerier, fælleslokaler, legepladser, parkeringspladser m.v.

Det er en forudsætning, at afdelingsbestyrelsen samtidig tiltræder den lejeforhøjelse, der er en følge af afdelingsbestyrelsens forslag. Forslaget eller forslagene skal godkendes på et møde for samtlige beboere i boligafdelingen.

Forslagets stk. 5 bemyndiger Landsstyret til at kunne fastsætte regler om henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og til fornyelse af tekniske installationer, om legeberegning og varsling af lejeregulering.

Til § 29

Der påhviler som udgangspunkt en pligt for bygningsejeren til at installere vandmålere i Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme, da det findes uhensigtsmæssigt, at lejernes forbrug af vand påhviler hele boligafdelingen. Situationer hvor lejere, der sparer på vandet, kommer til at bidrage til storforbrugende lejeres vandregninger, hindres således ved indførelse af bestemmelsen. Indførelsen af brugerbetaling forventes at medføre en reduktion af vandforbruget, hvilket stemmer overens med Landsstyrets overordnede politik om gennemførelse af lovgivning, der tager hensyn til miljøet.

Stk. 2 indebærer, at pligten til at installere individuelle vandmålere for det første ikke gælder, hvis installationen rent teknisk vil være uhensigtsmæssig. Her tænkes for eksempel på vandforsyning der føres lodret i installationsskakte i etagehuse således, at der går en streng igennem alle køkkener, alle badeværelser (separat for håndvask og brus) samt eventuelle andre tapsteder.

Til § 30

§ 30, stk. 1, er ny og indebærer, at Hjemmestyrets og kommunernes enfamilie- og dobbelthuse opdeles i drifts- og vedligeholdelsesafdelinger. Tidligere var Hjemmestyrets og kommunernes enfamilie- og dobbelthuse opdelt i boligafdelinger, jf. § 8, stk. 1, i landstingsforordning nr. 5 af 31. maj 2001 om leje med senere ændringer. Ændringen er en konsekvens af, at lejere, i de boligafdelinger, der hidtil bestod af enfamilie- og dobbelthuse, ikke har ønsket at udnytte muligheden for at få medindflydelse på boligafdelingens drift ved valg af afdelingsbestyrelser. Dette skyldes primært, at enfamilie- og dobbelthuse ikke er placeret samlet, hvilket har betydet, at der ikke mellem lejere i en boligafdeling bestående af enfamilie- og dobbelthuse har været et socialt fællesskab. På denne baggrund ses det at være mere hensigtsmæssigt at opdele enfamilie- og dobbelthuse i drifts- og vedligeholdelsesafdelinger, hvor fællesskabet alene består i, at lejerne deler visse omkostninger.

En drifts og vedligeholdelsesafdeling er, ligesom boligafdelinger for flerfamiliehuse, en regnskabsteknisk enhed, hvis økonomi er adskilt fra andre drifts- og vedligeholdelsesafdelinger og boligafdelinger.

Endvidere indebærer § 30, stk. 1, at kommunerne skal opdele deres enfamilie- og dobbelthuse i én eller flere drifts- og vedligeholdelsesafdelinger. Hjemmestyrets enfamilie- og dobbelthuse samles i én drifts- og vedligeholdelsesafdeling, med undtagelse af landstyremedlems- og direktørboliger, jf. § 14, stk. 1, der samles i en selvstændig drifts- og vedligeholdelsesafdeling.

Bestemmelserne i stk. 2-4 medfører, at huslejen i de offentligt ejede enfamilie- og dobbelthuse som udgangspunkt fastlægges ud fra den forudsætning, at indtægterne i en drifts- og vedligeholdelsesafdeling skal svare til udgifterne. Huslejen er således som udgangspunkt udtryk for en balanceleje (omkostningsbestemt leje), hvor drifts- og vedligeholdelsesafdelingens indtægter skal svare til drifts- og vedligeholdelsesafdelingens udgifter.

At huslejen er omkostningsbestemt bevirker ikke, at de udgifter der medtages på driftsbudgettet for den enkelte drifts- og vedligeholdelsesafdeling alene kan medtages til kostpris eller den kosttægte pris for den enkelte drifts- og vedligeholdelsesafdeling. Udgifter til fremmede tjenesteydelser, f.eks. en ekstern administrators honorar, jf. § 32, stk. 1-6, medtages således fuldt ud på driftsbudgettet, det vil sige inklusiv fortjeneste til den der leverer den fremmede tjenesteydelse. Endvidere fordeles udgiften til administrationsomkostningerne pr. lejemål pr. udlejer, jf. § 32, stk. 1-6.

At lejen i drifts- og vedligeholdelsesafdelinger bestående af enfamilie- og dobbelthuse er omkostningsbestemt, er endvidere ikke til hinder for, at det i Grønland almindeligt gældende princip om enspriser - ensprissystemet - er gældende, eller at der fastsættes regler om enspriser.

Stk. 3, indebærer, at udgifter til driften af en drifts- og vedligeholdelsesafdeling består af flere forskellige udgiftsposter. I bilag 2 er der opregnet en række typeeksempler på driftsomkostninger. Bilag 2 er ikke udtømmende, hvorfor der kan medtages andre driftsomkostninger end dem nævnt i bilag 2, når udlejer skal opgøre boligafdelingens samlede udgifter.

Stk. 4, indebærer, at huslejestigninger over for den enkelte lejer skal gennemføres med 3 måneders varsel for at være lovlige. Varslinger, der ikke indeholder oplysninger om huslejestigningens årsag og størrelse, er ugyldige. En varslings bør som minimum indeholde de hovedelementer, der er årsagen til, at huslejen stiger. Som årsag kan nævnes stigende administrationsomkostninger, forhøjet kapitalafkast, stigende omkostninger til primær drift eller stigende omkostninger til henlæggelser. Udlejer kan også løfte sin oplysningspligt ved at vedlægge et summarisk budget for det kommende år, der viser hovedposterne i budgettet for henholdsvis indeværende og det kommende år.

§ 30, stk. 5 er ny og medfører, at udlejer kan vælge ikke at fastsætte huslejen på baggrund af reglerne i stk. 2-4, men på baggrund af de i bilag 3 anførte normtal med tillæg af udgifter til kapitalafkast til bygningsejeren, jf. § 31, og udgifter til administration, jf. § 32, uanset de faktiske udgifter i drifts- og vedligeholdelsesafdelingen. Bestemmelsen er en modifikation til udgangspunktet om, at lejen i enfamilie- og dobbelthuse fastsættes ud fra den forudsætning, at indtægterne i en drifts- og vedligeholdelsesafdeling skal svare til udgifterne.

§ 30, stk. 5 indebærer endvidere, at huslejestigninger over for den enkelte lejer skal gennemføres med 3 måneders varsel for at være lovlige. Varslinger, der ikke indeholder oplysninger om huslejestigningens årsag og størrelse, er ugyldige. En varslings bør som minimum indeholde de hovedelementer, der er årsagen til, at huslejen stiger. Som årsag kan nævnes stigende administrationsomkostninger, forhøjet kapitalafkast eller forhøjede normsatser. Udlejer kan også løfte sin oplysningspligt ved at vedlægge et summarisk budget for det kommende år, der viser hovedposterne i budgettet for henholdsvis indeværende og det kommende år.

Stk. 6 er ny og fastlægger, at udlejer med et skriftligt varsel på 3 måneder til udgangen af et kalenderår kan gå fra at fastsætte huslejen på baggrund af reglerne i stk. 2-4 (balanceleje på baggrund af driftsbudget) til reglerne i stk. 5 (leje på baggrund af normtal) eller omvendt.

Medfører ændringen af beregningsmetode en huslejestigning, skal varslingen indeholde oplysning om grunden til forhøjelsen og forhøjelsens størrelse angivet i kroner pr. måned for at være gyldig.

Også stk. 7 er ny og indebærer, at visse udgifter skal afholdes direkte af lejer. Bestemmelsen finder anvendelse uanset, om lejen fastsættes på baggrund af reglerne i stk. 2-4 (balanceleje på baggrund af et driftsbudget) eller på baggrund af reglerne i stk. 5 (normtal).

Bestemmelsen medfører således, at lejerne fremover selv skal indgå aftale om afhentning af renovation, tømning af septiktank og tilkørsel af vand, og at lejerne kun kommer til at betale for eget forbrug af f.eks. el, vand og varme. Lejerne afholder direkte de udgifter, der er nævnt i § 30, stk. 7.

Bestemmelsen i § 30, stk. 8, bemyndiger Landsstyret til at fastsætte nærmere regler for henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og fornyelse af tekniske installationer, om lejberegning og om varslings af lejeregulering.

Til § 31

Paragraffen svarer med få ændringer til § 10, stk. 4 og § 11, i landstingsforordning nr. 5 af 31. maj 2001 med senere ændringer. Bestemmelsen gælder både for hjemmestyrets og kommunernes flerfamiliehuse, jf. § 28, og enfamilie- og dobbelthuse, jf. § 30.

Det årlige kapitalafkast til Hjemmestyret og kommunerne udgør 1,5 % af en ejendoms opførelsessum.

Paragraffen anviser reglerne for, hvorledes en ejendoms opførelsessum opgøres. Opførelsessummen danner basis for beregning af det årlige kapitalafkast til Hjemmestyret og kommunerne.

I stk. 2 er der indført et minimum på 7.000 kroner pr. kvadratmeter og et maksimum på 15.000 kroner pr. kvadratmeter for den opførelsessum, der kan anvendes til beregning af kapitalafkast. Baggrunden herfor er et ønske om at sikre, at forskellen i kapitalafkast ikke bliver for stor mellem ældre og nyere boligbyggeri.

Opførelsessummen i en renoveret ejendom fastsættes på grundlag af en teknisk-økonomisk vurdering af ejendommen efter endt renovering, jf. stk. 3. Hermed fastlægges den pågældende ejendoms værdi i dagens priser. § 321, stk. 2, finder også anvendelse ved fastsættelsen af opførelsessummen for renoverede ejendomme.

Ifølge forslaget's stk. 4 fastsættes opførelsessummen i en købt ejendom som købesummen med tillæg af eventuelle senere værdiforbedrende ombygninger, renoveringer eller forbedringer. I tilfælde hvor en renovering af et købt ejendom ikke tilføjer ejendommen en øget værdi, skal udgifterne til renoveringen ikke tillægges ejendommens købesum. Bestemmelsen i § 321, stk. 2, finder også anvendelse ved fastsættelsen af opførelsessummen for købte ejendomme.

I ejendomme der overdrages vederlagsfrit, som gave, ifølge testamente, ved ekspropriation eller ved mageskifte, fastsættes opførelsessummen på grundlag af en teknisk økonomisk vurdering, jf. stk. 7. § 31, stk. 2, finder dog tillige anvendelse.

Forskellen mellem en ejendoms teknisk- økonomiske værdi og markedsværdi består i, at den teknisk- økonomiske vurdering alene tager hensyn til genopførelsesprisen i materialer, arbejds løn og finansielle omkostninger, dvs. ejendommens værdi i søm og skruer, mens markedsværdien er et udtryk for, hvad ejendommen kan sælges for. Markedsværdien vil således være højere end den teknisk- økonomiske værdi på de steder, hvor der er stor efterspørgsel efter ejendomme, og omvendt lavere på de steder, hvor der er stort udbud af ejendomme men en beskeden eller måske slet ingen efterspørgsel.

I stk. 5 er det bestemt, at der, såfremt opførelsessummen i en bolig er fastsat til minimumsgrænsen på 7.000 kr. pr. kvadratmeter, og boligen samtidig er uden nogle basale installationsgrupper, er mulighed for yderligere reduktion i opførelsessummen med 1.000 kr. pr. kvadratmeter for hver manglende installationsgruppe.

I stk. 6 er det bestemt, at hvis summen af isolering af gulv, loft og vægge er under 250 mm mineraluld, gives der fradrag i opførelsessummen, jf. stk. 5, nr. 6. Er der anvendt andre isoleringsmaterialer, omregnes isoleringsevnen til mineraluld, så der kan ske en ensartet vurdering af isoleringsevnen.

Bestemmelsen i § 30, stk. 7, indebærer, at Landstyret kan fastsætte nærmere regler for, hvordan den teknisk- økonomiske vurdering efter stk. 3 og stk. 4 skal foretages.

Til § 32

§ 32 er ny og om omhandler administrationsbidraget i Hjemmestyrets og kommunernes flerfamiliehuse og enfamilie- og dobbelthuse.

Stk. 1, omhandler den situation, hvor udlejer selv varetager administrationen af sine udlejningsejendomme. En udlejer, det vil sige Hjemmestyret eller en kommune, kan opkræve et administrationsbidrag hos lejerne til dækning af alle indirekte som direkte omkostninger forbundet med administrationen. Bestemmelsen medfører, at en udlejer, som selv varetager administrationen af sine udlejningsejendomme, ikke kan beregne sig et forretningsmæssigt provenu for administrationen af ejendommene.

Hjemmestyret og kommunerne kan antage en ekstern administrator, f.eks. A/S Boligselskabet INI. Honoraret til den eksterne administrator kan opkræves af udlejer hos lejerne som administrationsbidrag. Den eksterne administrators honorar fastsættes efter aftale mellem udlejer og den eksterne administrator.

Bestemmelsen indebærer tillige, at når en ekstern administrator antages, betragtes administrationsydelsen som en fremmed tjenesteydelse, og den eksterne administrators honorar medtages derfor fuldt ud, det vil sige inklusiv fortjeneste, på driftsbudgettet for den enkelte boligafdeling eller drifts- og vedligeholdelsesafdeling, ligesom udgifter til andre fremmede tjenesteydelser.

Der er tale om en præcisering af den retsstilling som har været gældende siden landstingsforordning nr. 12 af 28. oktober 1993 om etablering af et boligselskab og landstingsforordning nr. 3 af 13. juni 1994 om leje af boliger med tilhørende bekendtgørelser trådte i kraft.

Stk. 3-5, vedrører både de situationer, hvor udlejer har antaget en ekstern administrator og de situationer, hvor udlejer selv forestår administrationen af sine udlejningsejendomme.

Administrationsbidraget i Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme fastsættes på baggrund af en enspris pr. lejemål for alle udlejers udlejningsejendomme, uanset hvor i Grønland udlejningsejendommene måtte være beliggende, og hvilken type udlejningsejendomme der er tale om.

Administrationsbidraget, der opkræves for administrationen af Hjemmestyrets udlejningsejendomme, altså både flerfamiliehuse og enfamilie- og dobbelthuse, er således det samme for alle lejemål, uanset om nogle ejendomme, boligafdelinger eller drifts- og vedligeholdelsesafdelinger er billigere at administrere end andre.

Stk. 3-5, medfører en ændring af den hidtidige retstilstand for så vidt angår beregningen af administrationsbidraget i de udlejningsejendomme som administreres

af A/S Boligselskabet INI. A/S Boligselskabet INI har hidtil, i overensstemmelse med ensprissystemet, beregnet administrationsbidraget på baggrund af en enspris for alle lejemål i Grønland. Administrationsbidraget i de udlejningsejendomme som administreres af A/S Boligselskabet INI, og andre, skal i fremtiden fastsættes som en enspris pr. lejemål pr. udlejer.

Endvidere indebærer bestemmelserne, at administrationsbidraget kan opdeles i et grundbidrag for en grundydelse og et tillægsbidrag for en n tillægsydelse. Grundbidraget fastsættes til enspris pr. lejemål pr. udlejer. Tillægsbidraget fastsættes til en enspris pr. lejemål i de boligafdelinger og drifts- og vedligeholdelsesafdelinger, hvor udlejer har valgt tillægsydelsen.

Ifølge paragraffens stk. 6 kan Landstyret fastsætte nærmere regler om administration og drift af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme.

Efter stk. 7 kan udlejer opkræve et bidrag hos lejere i Hjemmestyrets eller kommunernes flerfamiliehuse til dækning af de omkostninger, der er forbundet med bekæmpelse af hærværk i boligafdelingen.

Til § 33

§ 33 svarer til § 13, i landstingsforordning nr. 5 af 31. maj 2001 med senere ændringer.

Omkostningsbestemt husleje betyder, at lejen fastsættes på grundlag af et huslejbudget, hvor rimelige og nødvendige driftsudgifter, henlæggelser, kapitalafkast og investeringspræmie medtages.

Stk. 2 og 3 indebærer, at en investor kan få sine dokumenterede udgifter til finansiering og drift af den udlejede ejendom (investering) dækket, uanset om investeringen er finansieret ved låneoptagning eller for investors egne midler. Desuden kan udlejer beregne sig en forrentning af den udlejede ejendoms teknisk-økonomiske værdi. Den teknisk-økonomiske vurdering er udtryk for selve ejendommens værdi til forskel fra markedsværdien, der viser, hvad ejendommen kan handles til på den pågældende lokalitet.

Er investeringen (ejendommen) fremmedfinansieret ved prioritetslån, består finansierings-omkostningerne af de årlige renter. Har investor foretaget investeringen for egne midler, kan investor beregne en rente, som skal svare til investeringens finansieringsomkostninger til investor.

Den beregnede finansieringsomkostning kan sidestilles med et alternativt afkast efter skat af en investering med en tilsvarende risiko, hvor renten er det mistede afkast. Den beregnede rente er imidlertid højere end den lange obligationsrente,

fordi boligen har en længere levetid,

fordi investeringen er finansieret med opsparede midler, det vil sige en slags egenkapital, som forrentes højere end eventuel lånekapital, og

fordi det er risikabelt at investere i boliger.

En beregnet finansieringsomkostning på 10% ville f.eks. bestå af følgende elementer:

- 1) En risikofri rente på en lang statsobligation (5%).
- 2) En tidspræmie for investeringens lange tidshorisont (2%).
- 3) En præmie for generel ejerrisiko, manglende likviditet og transaktionsomkostninger (2%).
- 4) Kalkulerede afskrivninger (1%).

Såfremt en ejendom på 85 m² er opført eller handlet til 1.160.250 kr. (13.650 kr./m²), og investor har egenfinansieret handelen, vil investeringen årligt skulle udrede 116.025 kr., såfremt investors beregnede finansieringsomkostning er på 10%.

Hertil kommer de årlige driftsudgifter og henlæggelser på f.eks. 29.133,75 kr. (342,75 kr./m²). Endeligt kan investor opkræve en forrentning af ejendommens teknisk- økonomiske værdi svarende til halvdelen af diskontoen, hvilket, når diskontoen er 4,75 %, svarer til 27.555,94 kr. $((1.160.250 * 4,75 \%) / 2)$.

Omkostninger i alt pr. år: $116.025,00 + 29.133,75 + 27.555,94 = 172.714,69$ kr., svarende til 14.392,89 kr. i husleje pr. måned ($172.714,69 / 12$). Såfremt investors beregnede finansieringsomkostning var det halve, dvs. 5 %, ville huslejen pr. måned blive 9.558,52 kr.

Udlejer har efter stk. 5 mulighed for at regulere huslejen enten som følge af pris- og takststigninger eller som følge af forbedringer af den udlejede ejendom. Huslejestigninger skal varsles skriftligt og samtidigt overfor samtlige lejere i ejendommen og med 3 måneders varsel. Huslejevarslinger, der ikke indeholder oplysninger om huslejevarslingens årsag og størrelse, er ugyldige.

Til § 34

Bestemmelsen svarer til § 14 i landstingsforordning nr. 5 af 31. maj 2001 med senere ændringer.

Stk. 1 indrømmer lejeren en mulighed for at gøre indsigelse imod udlejerens varsling af lejeforhøjelser, som lejeren ikke kan godkende. Lejeren skal indenfor en frist på 2 uger efter modtagelse af varslet om lejeforhøjelsen fremsætte begrundet og skriftlig indsigelse imod forhøjelsen. Fastholder udlejer kravet om lejeforhøjelse skal udlejer

inden 6 uger efter modtagelse af lejers indsigelse anlægge sag ved retten med krav om fastholdelse af lejeforhøjelsen.

Sagsanlægget har ikke opsættende virkning, jf. stk. 2, men lejen skal efterfølgende reguleres i overensstemmelse med rettens afgørelse og med tilbagevirkende kraft, såfremt der er opkrævet for meget i leje.

I stk. 3 er det bestemt, at har reguleringen ikke fundet sted senest 3 måneder efter rettens afgørelse, kan lejeren få sit krav forrentet efter reglerne i lov om renter med forsinket betaling m.v.

Til § 35

§ 35 svarer til § 15, i landstingsforordning nr. 5 af 31. maj 2001 med senere ændringer.

Den maksimale leje for et værelse beregnes i forhold til antallet af værelser i boligen. Bestemmelsen gælder kun for værelser til beboelse, der er defineret i Grønlands Bygningsreglement, 1982 med tillæg som værelser med et rumindhold på mindst 12,5 m³, et gulvareal på mindst 6 m² inklusive faste skabe, som findes i og hører til rummet. Loftshøjden skal i etagehuse være mindst 230 cm og i enfamilie, rækkehuse, kædehuse og lignende mindst 210 cm.

Stk. 2 indebærer, at lejeforhøjelser kan gennemføres med 1 måneds varsel for værelser, der er en del af udlejerens egen bolig. For andre værelser, det vil sige for værelser i boliger, som ikke er en del af udlejers egen bolig, er varslet 3 måneder. Varsel om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt for at være gyldigt.

Til § 36

Bestemmelsen indebærer, at reglerne i §§ 30-35 er beskyttelsespræceptive overfor lejeren.

Til § 37

Bestemmelsen indebærer, at boligadministrator kan kræve et gebyr for udfærdigelse af lånedokumenter, samt et månedligt gebyr til dækning af opkrævning af de månedlige rater. Yderligere kan administrator opkræve et rykkergebyr for manglende betaling.

Formålet med bestemmelsen er at skabe så gennemsigtig administration som muligt. Dette indebærer bl.a., at de lejere, der efterspørger en ydelse, også selv betaler for den.

Dette gælder dog ikke for de personer, hvis aktuelle skattepligtige indkomst omregnet til skattepligtig årsindkomst berettiger til boligsikring. En boligsøgende, der ønsker at blive fritaget for gebyr, skal dokumentere at husstandens forventede årsindkomst ligger under grænsebeløbet, f.eks. ved fremvisning af de sidste 3 måneders lønsedler, foreløbigt perioderegnskab, erklæring eller meddelelse fra en forvaltning eller på anden anerkendt vis.

Til afgørelse af om lejerens kan fritages for gebyr, anvendes grænsebeløbene for boligsikring på lejerens aktuelle årsindkomst og ikke på lejerens indkomst fra det seneste slutlignende år. Grunden hertil er, at det er lejerens aktuelle indkomst, der bør være afgørende for, om lejerens kan fritages for gebyr.

Grænsebeløbet udgør for tiden følgende beløb, jf. Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 12 af 28. maj 2003 om grænsebeløb, egenandele og minimums- og maksimumsbeløb for boligsikring.

Kr. 180.000 for en husstand uden børn.

Kr. 372.000 for en husstand med 1 barn.

Kr. 396.000 for en husstand med 2 børn.

Kr. 408.000 for en husstand med 3 børn.

Kr. 416.000 for en husstand med 4 børn.

Kr. 428.000 for en husstand med 5 børn.

Kr. 444.000 for en husstand med 6 eller flere børn.

Grænsebeløbene vil ændres i takt med udstedelse af ny bekendtgørelse på området.

Afgiver en lejer urigtige oplysninger om sine økonomiske forhold og derved opnår en gebyrfri afdragsordning, betragtes dette som misligholdelse af depositumslånet, og hele det resterende depositumsbeløb forfalder omgående til betaling.

Udlejer kan i forbindelse med fraflytning anvende depositum og særlig sikkerhed, jf. § 50, stk. 5 til dækning af krav mod lejerens. Depositum og særlig sikkerhed kan anvendes til dækning af alle økonomiske krav, som en udlejer måtte få overfor lejer i forbindelse med lejemålet.

Til § 38

Bestemmelsen fastlægger lejerens pligt til at betale husleje og andre af lejeforholdet afledte ydelser til det tidspunkt, der er fastsat i lejekontrakten, og på det betalingssted udlejer har pligt til at anvise, samt på den betalingsmåde udlejer har valgt. Har

udlejer alligevel ikke anvist et betalingssted, skal lejen betales på udlejerens forretningssted.

Til § 39

Bestemmelsen præciserer lejerens pligt til at betale husleje frem til lejeforholdets ophør, enten fordi det er opsagt, eller fordi det er tidsbestemt.

Til § 40

Bestemmelsen sætter en grænse for, hvor stort et beløb en privat udlejer kan kræve i forudbetalt depositum, indskud og leje tilsammen.

Til § 41

En udlejer, der leverer varme og varmt vand til lejereren, har krav på at få sine udgifter refunderet af lejereren. Udlejereren skal udarbejde et særskilt varmeregnskab, hvoraf lejerens andel af de samlede udgifter skal fremgå, således at disse kan sammenholdes med lejerens a conto indbetalinger.

Stk. 2 indebærer, at lejereren modtager månedlige a conto regninger, selvom lejerens forbrug årligt opgøres individuelt. Udlejer kan ifølge stk. 3 opkræve et administrationsbidrag for udfærdigelse af varmeregnskabet, og Landsstyret kan ifølge stk. 4 fastsætte regler for udarbejdelse af varmeregnskab, fordeling af udgifterne mellem lejerne, betaling og efterregulering af varmebidrag.

Til § 42

Bestemmelsen fastsætter, hvilke frister der gælder for udlejerens fremlæggelse af varmeregnskab, samt konsekvenserne for udlejereren såfremt fristerne ikke overholdes. I praksis foregår fremlæggelsen på udlejernes forretningssted, f.eks. på INIs filialkontorer og på kommunekontorerne. Fremlæggelsen kan f.eks. annonceres ved opslag på de lokale opslagstavler eller ved indrykning af annoncer i de landsdækkende aviser eller lokale ugeaviser.

Har udlejer ikke fremlagt varmeregnskabet senest den 30. juni, har lejereren ret til at få forrentet et tilgodehavende efter det endelige regnskab med den til enhver tid værende højeste indlånsrente i et grønlandsk pengeinstitut. Indlånsrenten fastsættes ved en henvendelse til de enkelte pengeinstitutter i Grønland, der oplyser deres indlånsrente.

Bestemmelsen fastlægger tillige tidsfrister og regler for, hvordan udlejer skal orientere lejereren om ekstrabetaling eller tilbagebetaling, samt regler for lejerens ret til at gøre indsigelse mod varmeregnskabet og konsekvenserne for udlejereren, såfremt

formalia ikke er overholdt. De anførte tidsfrister er indarbejdet gennem flere år. I modsætning til reglerne i den danske lejelov indebærer formuleringen, at fristen er overholdt, såfremt udlejer har afsendt besked til lejerne. Afsendelsestidspunktet er valgt som fristidspunkt frem for lejers modtagelse af besked, hvilket skal ses i sammenhæng med, at postforsendelser erfaringsmæssigt foregår ustabilt i Grønland, især til bygder og yderdistrikter.

Til § 43

Bestemmelsen regulerer de situationer, hvor der efter udarbejdelse og fremlæggelse af varmeregnskab fremkommer afregninger fra eksterne leverandører, f.eks. fra Nukissiorfiit. Det kan både være tilbagebetalinger og efterbetalinger. I tilfælde af uforudsete afregninger er der mulighed for at overføre udgiften til det følgende varmeregnskabsår.

Det forudsættes, at der ikke blot er tale om forkerte periodiseringer af f.eks. kvartalsregninger, men derimod om uventede og uforudsigelige afregninger. Bestemmelsen fastlægger desuden, hvordan der skal ske regulering mellem lejerne, såfremt det efter udløbet af lejerens indsigelsesfrist viser sig, at der er sket fejlagtig udgiftsfordeling mellem lejerne.

Til § 44

Bestemmelsen regulerer, hvem der kan afregne vand med den enkelte lejer. Der sondres mellem om vandet leveres direkte fra forsyningsselskabet, eller om udlejer leverer vand til lejer.

Leverer forsyningsselskabet vand til lejer, sker det efter forsyningsselskabets almindelige leveringsbetingelser.

Er det udlejer, der leverer vand til lejer, har udlejer krav på at få sine udgifter refunderet af lejer. Der sondres mellem om ejendommen er forsynet med individuelle afregningsmålere eller ej. I begge tilfælde er det reguleret, hvad udlejer kan opkræve.

Landsstyret kan fastsætte nærmere regler om aflæsning og opkrævning af vandforbrug samt udfærdigelse af vandregnskab.

Til § 45

Bestemmelsen indebærer, at ejeren har pligt til at holde sine udlejningsboliger forsvarligt ved lige. Ejeren har ikke pligt til at foretage bestemte vedligeholdelsesarbejder til bestemte tidspunkter, men ejeren har pligt til at foretage fornyelser og istandsættelser, så ofte, som det findes påkrævet under hensyn til

ejendommens og det lejedes karakter. Hvor ofte dette skal ske, bygger på ejerens konkrete skøn.

Lejeren kan således i forbindelse med overtagelse af en bolig kræve, at den er forsvarligt vedligeholdt og fremstår normalistsat, samt at installationer er i god og brugbar stand. Lejeren har ikke krav på, at udlejer foretager særlige vedligeholdelsesarbejder i forbindelse med indflytning.

Når lejeren har overtaget boligen normalistsat, har lejeren ansvaret for og afholder udgifterne til den indvendige vedligeholdelse i lejeperioden for så vidt angår hvidtning af lofter, maling og /eller tapetsering af vægge samt lakering af gulve. Lejeren har i lejeperioden pligt til at foretage sin del af vedligeholdelsen i boligen så tit, at den ikke forringes ud over, hvad der følger af almindelig slid og ælde.

Til § 46

Bestemmelsen indebærer, at reglerne om vedligeholdelse i § 45 i Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger finder tilsvarende anvendelse ved privat udlejning. Parterne kan dog fravige dette ved aftale.

Til § 47

Bestemmelsen indebærer, at udlejer skal stille det lejede til rådighed i god og forsvarlig stand ved lejerens indflytning. Dvs. at vægge, lofter og gulve skal være normalistsat, lejligheden skal være rengjort, og ruder, skabslåger og døre skal være hele, ligesom låsene i dørene skal være brugbare.

Bestemmelsen præciserer, at der i forbindelse med indflytningen skal foretages besigtigelse af det lejede, hvorunder der udarbejdes en indflytningsrapport. Lejeren skal gøre sine indsigelser mod rapporten gældende indenfor 2 uger efter indflytningen, medmindre der er tale om skjulte fejl og mangler.

Såfremt der ikke foretages indflytningssyn, kan udlejer ikke pålægge lejer at udbedre mangler, som lejer har gjort opmærksom på inden 14 dage efter lejerens indflytning.

Til § 48

Bestemmelsen fastlægger, at lejeren skal benytte det lejede på forsvarlig måde, ligesom lejeren ikke må overlade brugen af det lejede til andre eller anvende det til andre formål end beboelse uden udlejers samtykke.

Lejeren skal kontinuerligt behandle det lejede på forsvarlig måde. Der sondres mellem skader på den del af det lejede, som det påhviler udlejer at holde i god og forsvarlig stand, og på den del af det lejede, som det påhviler lejeren at vedligeholde.

Sker der en skade som følge af et hændeligt uheld på den del, som udlejeren er ansvarlig for, skal lejereren informere udlejeren herom, således udlejeren har mulighed for at udbedre skaden.

Lejeren må ikke anvende det lejede til andet end det aftalte. Der må således ikke drives erhverv fra boligen, hvad enten der er tale om salg af personlige intime ydelser, catering, diner transportable, frisør, dagpleje, handel med øl, vin, spiritus eller euforiserende stoffer. Den skitserede form for erhverv indebærer enten en tilstrømning af kunder eller et uforholdsmæssigt slid på det lejede.

Bestemmelsen indebærer endvidere, at lejereren uden ugrundet ophold skal give meddelelse til udlejer i tilfælde af lejerens permanente fraflytning af lejemålet. Manglende meddelelse til udlejer medfører, at udlejer kan ophæve lejemålet.

Til § 49

Bestemmelsen indebærer, at lejereren har pligt til at give udlejer adgang til boligen i de tilfælde, der er nævnt i bestemmelsen. Udlejeren skal give lejereren varsel om iværksættelse af arbejder, medmindre der er tale om uopsættelige reparationer, f.eks. i tilfælde af vandskade, fejl i installationer, ildløs og andet, der kan true ejendommen eller beboerne. Istandsættelser skal udføres til mindst mulig ulempe for lejereren og andre beboere og skal færdiggøres uden ugrundet ophold.

Til § 50

Bestemmelsen præciserer, at såvel lejereren, dennes husstand samt andre, der af lejereren er givet adgang til det lejede, skal overholde ejendommens ordensregler. Lejereren er ansvarlig overfor udlejeren for de skader, som den nævnte persongruppe måtte påføre det lejede.

Afdelingsbestyrelsen har mulighed for med udlejers godkendelse at vedtage supplerende ordensregler. Det kunne f.eks. være, at der ikke må tørres tøj inde i boligen, at der ikke må bruges værktøj om søndagen eller at radio- og fjernsynsantenner ikke må placeres på ejendommen.

Som udgangspunkt er det ikke tilladt at holde hund eller kat i Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme. De lejere, som på tidspunktet for denne forordnings ikrafttræden lovligt holdt hund eller kat i en udlejningsbolig, har ret til fortsat at holde hunden eller katten, indtil husdyret afgår ved døden, eller lejereren på anden vis opgiver at holde husdyret.

Lejere i enfamilie og dobbelthuse kan dog skriftligt ansøge udlejer om hunde- eller kattehold. Til dækning af eventuelle skader som husdyret måtte påføre det lejede eller fællesarealer, kan udlejer opkræve en særlig sikkerhed svarende til 3 måneders husleje. Afgår husdyret ved døden eller opgiver lejereren på anden vis at holde husdyr,

kan udlejer efter et syn af ejendommen og det lejede beslutte, at betingelserne for at tilbageholde lejerens sikkerhed ikke længere er til stede og genudbetale beløbet.

Til § 51

Bestemmelsen indebærer, at lejereren efter forudgående skriftlig tilladelse fra udlejer kan foretage forskellige installationer i det lejede, såfremt der ikke allerede er forberedt installationer hertil, f.eks. vaskemaskine, tørretumbler eller opvaskemaskine.

Udlejeren kan modsætte sig lejerens ønske, såfremt udlejer godtgør, at ejendommens indretning og kapacitet med hensyn til elforsyning og afløb ikke er tilstrækkelig til de ønskede installationer.

Lejeren skal i alle tilfælde ansøge udlejer om tilladelse, inden der foretages en installation.

Til § 52

Bestemmelsen indebærer, at en enkelt lejer eller en boligafdeling i fællesskab efter forudgående indhentet tilladelse fra udlejer kan anbringe radio- og fjernsynsantenner på ejendommen eller etablere bredbånd eller kabelforbindelse til modtagelse af radio- og fjernsynsprogrammer efter udlejerens anvisning.

Dette gælder dog ikke, såfremt udlejer godtgør, at de pågældende installationer vil være til ulempe for andre lejere eller for ejendommen, ligesom retten ikke gælder, såfremt lejerne kan få adgang til det ønskede gennem udlejerens fælles kabel- eller antenneanlæg eller gennem et af lejerne etableret fællesanlæg.

Bestemmelsen indebærer, at lejerne har pligt til at indhente udlejerens skriftlige tilladelse forud for etablering af installationerne. Udlejer kan kræve, at lejerne stiller depositum i forbindelse med installationen til sikkerhed for retablering af ejendommen efter nedtagning.

Lejernes aftale med licensudbyderen er udlejer uvedkommende, dvs. at alene de lejere i en boligafdeling, som har ønsket at modtage f.eks. satellitfjernsyn, skal betale herfor.

Til § 53

Bestemmelsen indebærer, at en lejer, der har behov for særlige hjælpemidler, har ret til at lade disse installere efter forudgående skriftlig tilladelse herom fra udlejer. Det kan være installationer som kaldeanlæg, ombygning eller særlig indretning af lejemålet, f.eks. af badeværelse og køkken, etablering af ramper ved indgangsparti og trapper.

Bestemmelsen indebærer desuden, at udlejer kan stille krav om, at der skal ske reetablering af det lejede ved fraflytning, herunder at der stilles garanti fra kommunalbestyrelsen for betaling af reetableringsudgifterne.

Til § 54

Bestemmelsen indebærer, at lejereren er ansvarlig for skade, der er forårsaget af installationer, som lejereren har foretaget i det lejede. Udlejereren kan forlange, at lejereren i forbindelse med installationernes etablering stiller sikkerhed, der kan benyttes til opfyldelse af et eventuelt erstatningskrav. Garantien skal ses i sammenhæng med udlejers mulighed for at kræve depositum til sikkerhed for reetablering af antenne efter § 52 og udlejers mulighed for at kræve garanti af kommunalbestyrelsen efter § 53.

Til § 55

Bestemmelsen indebærer, at lejereren efter en forudgående skriftlig tilladelse fra udlejereren har ret til at foretage forbedringer i og udenfor det lejede. Forbedringer kan f.eks. være energibesparende foranstaltninger, vandbesparende foranstaltninger, flytning, fjernelse og opsætning af skillevægge, installation af særlig sanitet m.v. Forbedringerne må ikke fratage boligen dens anvendelighed som bolig for forskellige typer af boligsøgende.

Såfremt forbedringerne påfører boligafdelingen særlige drifts- og vedligeholdelsesudgifter, forhøjes lejerens husleje tilsvarende. Lejereren kan endvidere indhente tilladelse til at udføre arbejder udenfor boligen, der forbedrer det lejedes værdi, f.eks. etablering af udhus, terrasse o.l. Selve ændringen af boligen skal være en objektiv forbedring, dvs. den skal opleves som en forbedring af flertallet af potentielle lejere og ikke kun af den pågældende lejer.

Gennemfører en lejer en forbedring uden udlejers tilladelse, kan forbedringen efter omstændighederne betragtes som uforsvarlig behandling af det lejede, og lejereren er erstatningsansvarlig herfor.

Lejereren har ved fraflytning ret til at få godtgjort afholdte dokumenterede udgifter i forbindelse med forbedringen. Godtgørelsen beregnes efter regler, der fastsættes af Landsstyret. Dog kan der ikke ydes godtgørelse for særligt energiforbrugende installationer eller for luksusprægede arbejder.

Til § 56

Bestemmelsen indebærer, at udlejer kan foretage modregning af sine krav overfor lejer, f.eks. fraflytningsregning, huslejerestance, varmeregulering m.v., i forbindelse med udlejers udbetaling af godtgørelse til lejereren. Godtgørelsen nedskrives lineært i løbet af en periode på 100 måneder fra lejerens udførelse af forbedringen.

Den godtgørelse, som lejereren kan få udbetalt af udlejer, nedskrives over en periode på 100 måneder fra lejerens udførelse af forbedringen. Følgende eksempel illustrerer, hvorledes godtgørelsen beregnes:

En lejer udfører en forbedring på sin bolig til kr. 20.000.

Lejeren fraflytter sin bolig 30 måneder efter forbedringen er færdigudført.

Udlejer skal godtgøre lejereren med $\text{kr. } 20.000 / 100 \text{ måneder} = \text{kr. } 200 \text{ pr. måned}$. Godtgørelsen skal kun udbetales for de måneder, hvor lejereren ikke bor i boligen ud af de 100 måneder efter forbedringens udførelse.

Lejeren flytter efter 30 måneder, hvorefter lejereren skal godtgøres for de 70 måneder, hvor lejereren ikke bebor boligen, og derved ikke får fordel af den forbedring, som lejereren har tilført boligen.

Lejeren skal derfor godtgøres med $70 \text{ måneder} \times \text{kr. } 200 = \text{kr. } 14.000$

En ny lejer overtager den fraflyttede lejers forbedringer af det lejede og skal i den forbindelse betale værdien af forbedringen på overtagelsestidspunktet. Dette sker ved en lejeforhøjelse, der modsvarer forbedringens restværdi. Lejeforhøjelsen stopper ved ophør af nedskrivningsperioden på 100 måneder. En tredje lejer, der overtager forbedringen inden for de 100 måneder, behandles på samme måde som den forudgående lejer.

Det er den lejer, der foretager forbedringen, der afholder alle omkostninger i forbindelse hermed. Fraflytter denne lejer det lejede inden nedskrivningsperioden på 100 måneder er udløbet, godtgør udlejer det ikke nedskrevne beløb til lejereren. De efterfølgende lejere skal kun dække udlejerens eventuelle udlæg i forbindelse med refusion af forbedringen.

Til § 57

Bestemmelsen indebærer, at Landsstyret får bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om, hvilke forbedringer og øvrige arbejder, lejereren må udføre og om størrelse, beregning og udbetaling af godtgørelse. Der er fastsat regler herom i bekendtgørelse nr. 23 af 22. december 2003.

Endvidere giver bestemmelsen mulighed for, at udlejer kan opkræve et gebyr for behandling af ansøgning, jf. §§ 51 og 55. Gebyret skal dække udlejers udgifter ved behandling af ansøgningen, og er udtryk for, at den der efterspørger en ekstra ydelse skal betale herfor.

Til § 58

Bestemmelsens stk. 1 indebærer, at en lejer, der har overholdt sin lejekontrakt, har ret til at fremleje boligen i indtil 12 måneder, når lejerens fravær fra boligen er midlertidigt. Lejeren har ikke mulighed for at fremleje sin bolig for et kortere tidsrum end 3 måneder, hvilket skyldes, at det er forbundet med en vis administration at udfærdige en fremlejekontrakt. Desuden er der indsat en yderligere begrænsning, således at lejeren kun kan fremleje sin bolig i 12 måneder i alt inden for en periode på 5 år. Bestemmelsen skal forhindre, at lejeren kontinuerligt fremlejer sin bolig uden at have en reel tilknytning hertil. Retten til at fremleje sin bolig i mellem 3 og 12 måneder er ny. Bestemmelsen er indsat for at give lejeren mere frihed, f.eks. til at prøve at bo sammen med en kæreste i en begrænset periode, samtidig med at retten til at flytte tilbage til sin egen lejebolig bevares, hvis lejeren efter periodens udløb måtte ønske det.

Uanset ovennævnte tidsbegrænsninger kan en lejer, der har overholdt sin lejekontrakt, søge om at fremleje sin bolig i tilfælde af midlertidig fravær, der rækker ud over 12 måneder. Dog kan udlejer modsætte sig fremlejeforholdet, såfremt antallet af beboere i boligen ikke kommer til at stå i rimeligt forhold til boligens størrelse. Udlejeren kan i øvrigt modsætte sig fremleje, hvis der er rimelig grund hertil, f.eks. hvis boligen ønskes fremlejet til en eller flere personer, der tidligere har misligholdt en lejeaftale med udlejer og ikke har erstattet udlejers tab i forbindelse hermed.

Ved bedømmelse af, hvorvidt der er tale om et midlertidigt fravær over 12 måneder, vil der normalt kunne opnås tilladelse til fremleje ved anbringelse på anstalt på baggrund af en tidsbestemt foranstaltning, ved sygdomsbehandling i en anden by eller i udlandet, ved midlertidig forflyttelse i jobbet eller udstationering, selv om den er initieret af lejeren selv eller ved uddannelsesophold af enhver art.

Lejeren må ikke modtage betaling fra fremlejer, der overstiger lejerens egne samlede udgifter til boligen med tillæg af et mindre beløb for fremleje af møbleret bolig. Bestemmelsen er indsat for at hindre, at lejeren fremlejer sin bolig for at tjene penge herpå.

Bestemmelsen indebærer desuden, at lejeren i stedet for tilladelse til fremleje kan opsigte boligen mod at få garanti for, at få anvist en anden bolig ved fraværperiodens ophør.

Til § 59

Bestemmelsen regulerer lejerens ret til at lade sig opnotere på en ønskeflytningsliste og foretage boligbytning. Lejeren kan med fordel lade sig opnotere på ønskeflytningsventelisten, såfremt lejeren ikke selv har fundet en anden lejer at foretage boligbytning med. Dermed er udlejer orienteret om, at lejeren ønsker en boligbytning, når der dukker en aktuel bolig op. Har lejeren derimod allerede selv fundet en anden lejer, som gerne vil foretage en boligbytning, er det ikke nødvendigt, at lade sig opnotere på ønskeflytningsventelisten for at gennemføre en boligbytning.

Det er en forudsætning, at de lejere, der ønsker at bytte boliger, hver især har overholdt lejekontrakten. Udlejers behandling af ansøgning om boligbytning bør ikke overskride 14 dage.

Udlejer opkræver et gebyr på 250 kr. pr. lejemål for boligbytning. Gebyret betales i forbindelse med boligbytningen, og dækker udlejers omkostninger for udfærdigelse af nye lejekontrakter og administration i forbindelse hermed.

Lejerne kan vælge to alternative fremgangsmåder ved boligbytning.

Den første simple fremgangsmåde går ud på, at lejerne fortsætter hinandens lejemål. De indtræder i hinandens rettigheder og pligter og i hinandens lejekontrakter. Groft sagt kan man sige, at navnene øverst på de respektive lejekontrakter streges ud og byttes om. Har lejerne betalt forskellige beløb i depositum, er det udlejer uvedkommende, lejerne forudsættes selv at foretage en afregning. Lejerne har krav på at modtage en vejledning fra udlejer om retsvirkningerne af at indtræde i hinandens lejemål, da det kan få større økonomiske konsekvenser for lederen senere hen, hvis det viser sig, at den ene lejer f.eks. har slidt meget på sin bolig, mens den anden lejer har passet godt på sin. Fremgangsmåden kan kun benyttes, hvis begge lejemål er indgået den 1. januar 2002 eller senere. Denne tidsmæssige begrænsning er indsat for at hindre, at der byttes boliger, som er gamle og meget slidte med forholdsvis nye boliger.

Denne fremgangsmåde er meget simpel, men omvendt kan lederen komme i en situation, hvor denne på et senere tidspunkt kommer til at hæfte for udgifter, som den anden lejer har påført den bolig, som lederen har byttet sig til.

Den anden fremgangsmåde går ud på, at der oprettes nye lejekontrakter. De tidligere lejekontrakter skal opsiges, og boligerne skal normalistsandsættes eller fremstå normalistsandsatte ved boligbytningen. Lejerne skal indbetale nyt depositum for deres nye lejemål, og udlejer foretager en afregning af lejernes tidligere indbetalte depositum for deres gamle lejemål.

Lejerne kan skriftligt erklære, at de selv vil gennemføre normalistsandsættelse af deres nye lejemål i forbindelse med indflytningen. Denne fremgangsmåde kan med fordel vælges af lejerne i situationer, hvor begge lejemål fremstår forholdsvis pæne, og hvor begge lejere gerne vil spare udgifterne til en normalistsandsættelse, fordi de hver især godt kan leve med lidt slidte gulve eller vægge med et par pletter. Boligerne betragtes som normalistsandsatte fra udlejers side, hvis lejerne erklærer at de selv vil stå for normalistsandsættelse ved indflytningen. Udlejer kan dog modsætte sig en lejers ønske om selv at ville gennemføre istandsættelse af det nye lejemål, hvis der er forløbet mere end 5 år fra lejemålet sidst er blevet istandsat. Bestemmelsen er indsat for at beskytte en lejer mod på et senere tidspunkt ved fraflytning af den boligbyttede bolig at blive præsenteret for en høj regning fra udlejer, der hidrører fra forhold fra før den tid lederen flyttede ind, men mens den anden lejer boede der.

Denne fremgangsmåde er i forhold til den første fremgangsmåde lidt mere formel, men omvendt sikrer den lejerens, at der ikke senere hen dukker uforudsigelige udgifter op.

Et eksempel på boligbytning efter stk. 4, nr. 2: Såfremt A, der bor i L1, og B, der bor i L2, ønsker at bytte boliger, skal de begge opsige deres nuværende lejemål og underskrive nye kontrakter. Dvs. A skal opsige lejemålet L1 og underskrive ny lejekontrakt på L2. B skal opsige lejemålet L2 og underskrive ny lejekontrakt på L1.

Det skal bemærkes, at begge underskriver i tillid til, at hele arrangementet gennemføres. Såfremt A umiddelbart efter, at denne har underskrevet den nye lejekontrakt på L2, opsiger sit nye lejemål L2, har det ingen indflydelse på gyldigheden af B's nye lejeaftale på L1.

Lejekontrakterne bør underskrives senest en uge før boligbygningen fysisk gennemføres. Boligbygning kan gennemføres på en hvilken som helst dag i måneden.

Såfremt lejerne foretager en boligbygning efter reglerne i stk. 4, nr. 2, og vælger, at boligerne skal normalistsandsættes, kan der forekomme ekstraudgifter i forbindelse med normalistsandsættelsen, som følge af, at boligerne er beboede. Eventuelle ekstraudgifter til normalistsandsættelse af boligerne afholdes af den fraflyttende lejer.

Udlejer skal give samtykke til boligbygning, såfremt en af lejerne eller begge lejere bor i en personalebolig. Bestemmelsen er særlig møntet på boligbygninger i byer, hvor Hjemmestyret og kommunerne ikke har en fælles personaleboligpulje, og hvor Hjemmestyret eller kommunerne ønsker, at deres personaleboliger kun skal anvendes til personale ansat det pågældende sted. I disse tilfælde kan udlejer nægte at give samtykke til en boligbygning mellem f.eks. en ansat ved kommunen og en ansat ved Hjemmestyret.

Bestemmelsen indebærer, at Landsstyret kan fastsætte nærmere regler for boligbygninger.

Til § 60

Bestemmelsen regulerer en efterlevende ægtefælles eller samlevers ret til at fortsætte og overtage afdødes lejemål. Det er en forudsætning for en samlevers ret til at overtage lejemålet, at pågældende i mindst 2 år har haft fælles husstand med lejerens. For ægtefæller gælder der ikke noget tidsmæssigt krav.

Har lejerens haft en almindelig udlejningsbolig, har den efterlevende ægtefælle eller samlever ret til at fortsætte lejemålet på hidtidige vilkår. Der gælder ikke noget krav om, at husstandens størrelse nu skal stå i passende forhold til boligens størrelse, da kravet oftest ikke kan opfyldes, fordi husstandens størrelse er blevet decimeret med en person. F.eks. kan en efterlevende ægtefælle godt overtage en 4 rums almindelig udlejningsbolig, selvom parrets to børn er flyttet hjemmefra.

Bestemmelsen indebærer endvidere, at en ægtefælle eller samlever kan få anvist en personalebolig som almindelig lejebolig, hvis lejer, den efterlevende ægtefælle eller samleveren forinden har ladet sig opnotere på den almindelige boligventeliste. Kravet om opnotering på den almindelige boligventeliste udspringer af, at lejer, den efterlevende ægtefælle eller samlever skal have vist interesse for, at boligforsyne sig selv via det offentlige, når personaleboligen på et tidspunkt skal fraflyttes. Her gælder ligeledes heller ikke noget krav om, at husstandens størrelse nu skal stå i passende forhold til boligens størrelse,

Reglerne finder tilsvarende anvendelse, såfremt en lejer flytter på plejehjem eller lignende.

Bestemmelsen gælder ikke kun for ægteskabslignende samlivsforhold eller tilfælde, hvor der er fælles børn. Bestemmelsen finder også anvendelse i de tilfælde, hvor f.eks. søskende eller børn og forældre bor sammen, eller hvor der er tale om bofællesskab, uden at der foreligger slægtskab mellem beboerne.

Til § 61

Bestemmelsen indebærer, at lejere i tilfælde af separation eller skilsmisse eller omstødelse af ægteskab kan aftale, hvem der skal fortsætte lejemålet. Kan parterne ikke opnå enighed herom, kan de få myndighedernes afgørelse af, hvem der har ret til at fortsætte lejemålet. Der er opregnet nogle momenter, som domstolene skal lægge vægt på, såfremt de træffer afgørelse om, hvem der skal have ret til at fortsætte lejemålet. Domstolen er dog ikke udelukkende bundet af de momenter, der er opregnet i bestemmelsen.

Der gælder ikke noget krav om, at husstandens størrelse efter separationen, skilsmissen eller omstødelsen af ægteskabet skal stå i passende forhold til boligens størrelse, da kravet oftest ikke kan opfyldes, fordi husstandens størrelse er blevet decimeret med mindst en person. F.eks. kan en separeret eller skilt person overtage en 4 rums bolig, selvom parrets to børn er flyttet hjemmefra.

Bestemmelsen gælder, uanset om kun den ene ægtefælle står på lejekontrakten eller begge ægtefæller har underskrevet lejekontrakten.

Det fremgår endvidere af bestemmelsen, at såfremt lejer har forladt sin ægtefælle, har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet på lejekontraktens hidtidige vilkår.

Til § 62

Bestemmelsen indebærer, at personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand, ved ophævelse af samlivet, kan aftale indbyrdes, hvem af dem der skal fortsætte lejemålet på lejekontraktens hidtidige vilkår. Udlejer kan modsætte sig aftalen, hvis der er vægtige grunde hertil, f.eks. hvis den, der skal fortsætte lejeforholdet, tidligere har misligholdt en lejeaftale med udlejer.

Der gælder ikke noget krav om, at husstandens størrelse efter samlivets ophævelse skal stå i passende forhold til boligens størrelse, da kravet oftest ikke kan opfyldes, fordi husstandens størrelse er blevet decimeret med mindst en person. F.eks. kan den ene tidligere samlever overtage en 4 rums bolig, selvom parrets to børn er flyttet hjemmefra.

Bestemmelsen gælder, uanset om kun den ene samlever står på lejekontrakten eller begge samleverne har underskrevet lejekontrakten.

Såfremt de samlevende ikke kan blive enige om, hvem der skal fortsætte lejemålet, kan de få domstolene til at afgøre spørgsmålet efter samme kriterier som afgørelser, der træffes efter § 61.

Til § 63

Bestemmelsen regulerer de tilfælde, hvor lejerne har boet i en øremærket bolig eller i en handicapbolig. Lejerens efterlevende eller tidligere ægtefælle eller samlever har ikke ret til at overtage den øremærkede bolig eller handicapboligen, da den type boliger netop er bestemt til at skulle anvendes til de nævnte formål. I stedet kan de anvises en anden bolig forud for den almindelige venteliste.

Særlige omstændigheder kan dog tale for, at lejerens efterlevende eller tidligere ægtefælle eller samlever alligevel har ret til at overtage lejerens øremærkede bolig eller handicapbolig, f.eks. hvis denne selv har ret til en øremærket personalebolig eller en handicapbolig, men blot ikke har udnyttet retten, da lejereren har haft en tilsvarende ret.

Til § 64

Bestemmelsen regulerer lejerens frie opsigelsesadgang. Tjener boligen som fælles bolig for lejereren og dennes familie, eller er det en bolig, hvortil ægtefællernes eller den andens ægtefælles virksomhed er knyttet, kan lejereren ikke opsiges lejeaftalen på egen hånd. Det er et krav, at lejerens opsigelse skal være skriftlig.

Til § 65

Bestemmelsen fastslår, at lejeretten til en personalebolig ophører ved ansættelsesforholdets ophør og skal fraflyttes i forbindelse hermed.

Den ansatte har pligt til at opsiges boligen, og den ansatte skal betale de løbende ydelser, der knytter sig til lejemålet, indtil lejemålet ophører med sædvanligt opsigelsesvarsel. Bestemmelsen er meget relevant, da der er adskillige eksempler på, at en lejer ikke har opsagt sin personalebolig i forbindelse med ansættelsesforholdet ophør, da lejereren har troet, at arbejdsgiveren havde pligten til at opsiges boligen, da det i sin tid var arbejdsgiveren, der rekvirerede boligen til den ansatte.

Ophører ansættelsesforholdet f.eks. den 30. juni skal lejerens opsige lejemålet senest den 31. maj. Opsiges lejemålet først den 30. juni skal lejerens betale husleje m.v. til den 31. juli, men den ansatte har ikke ret til at blive boende i personaleboligen i juli måned. Udlejer skal dog bestræbe sig på, at genudleje boligen i juli måned. Hvis det lykkes eller burde lykkes udlejer at genudleje boligen i juli, skal udlejers lejeindtægt ved genudlejning i juli fragå i udlejers krav mod lejerens.

Til § 66

Bestemmelsen indebærer, at udlejer med sædvanligt opsigelsesvarsel frit kan opsige enkeltværelser i udlejerens egen bolig. Desuden kan en ejer af et dobbelthus, hvori ejeren selv bebor den ene bolig, frit opsige lejerens i den anden bolig i dobbelthuset. Opsigelse skal foreligge skriftligt.

Til § 67

Bestemmelsen fastslår i hvilke situationer, en udlejer kan opsige lejerens. Bestemmelsen giver udlejer mulighed for at opsige lejer, når udlejerens og dennes husstand selv ønsker at tage varigt ophold i lejemålet. Det kan være i tilfælde af, at en udlejer pludseligt må afbryde et længerevarende udlandsophold, og selv har brug for at kunne bo i boligen ved tilbagekomsten. Kravet om varigt ophold indebærer, at udlejer ikke kan opsige en lejer under påskud af, selv at skulle bruge det lejede for umiddelbart derefter at genudleje boligen.

Er udlejer en juridisk person, f.eks. et selskab eller en offentlig myndighed, kan denne ikke opsige lejemålet med den begrundelse, at udlejer selv skal tage varigt ophold i det lejede. Der kan dog være andre specielle og tungtvejende grunde til, at udlejer har behov for at kunne opsige en lejer.

Der kan være tale om væsentlige offentlige eller erhvervsmæssige hensyn, f.eks. kunne udlejer ønske at sælge en ejendom, og dette vil blive gjort umulig, såfremt et lejemål skal respekteres. Der kan desuden være hensyn til udlejers sygdom eller alder, der gør det nødvendigt, at boligen skal anvendes til en funktionær, der skal bo i ejendommen for at varetage ejendommens drift.

Udlejer kan tillige opsige lejerens, hvis denne ikke iagttager god skik og orden, uden at det er af sådan en karakter, at lejerforholdet kan ophæves. Bestemmelsen er indsat for at give udlejer mulighed for at opsige en lejer, der f.eks. gentagne gange larmer eller chikanerer de andre beboere i en sådan grad, at forholdet i sig selv ikke er slemt nok til, at udlejer kan hæve lejeaftalen.

Bestemmelsen er udtømmende.

Til § 68

Bestemmelsen fastslår Hjemmestyrets og kommunernes pligt til at anvise erstatningsboliger, når ejendommen må fraflyttes på grund af renoveringen eller saneringen. Ved sanering forstås nedrivning.

Udlejer skal tilbyde de lejere, der har overholdt lejekontrakten en erstatningsbolig. Lejerne har efterfølgende fortrinsret til at vende tilbage til henholdsvis de renoverede boliger eller til de nye boliger, der opføres i det boligområde, hvor de sanerede boliger lå.

Fortrinsretten til at vende tilbage til en renoveret bolig eller en ny bolig gælder under følgende betingelser: Lejeren skal have overholdt sin lejekontrakt på tidspunktet for udlejerens tilbud om tilbageflytning, og lejeren skal i øvrigt opfylde betingelserne for anvisning af en bolig, dvs. husstandens størrelse skal stå i forhold til den bolig, der anvises. Udlejer kan ikke påberåbe sig forhold af uvæsentlig betydning. Det påberåbte forhold skal i princippet være så graverende, at der i givet fald ville være hjemmel til helt at kunne afvise anvisning af en bolig eller til at kunne ophæve et løbende lejemål.

Som kompensation for lejers omkostninger ved flytning til og fra en erstatningsbolig, hvad enten det sker som følge af renovering eller sanering, yder udlejer lejeren et kompensationsbeløb. Udlejers udgifter til kompensationsbeløb afholdes over den bevilling, der er afsat til renovering eller sanering af ejendommen. Beløbet belaster således ikke den enkelte boligafdelings økonomi.

Kompensationsbeløbet er uafhængigt af lejerens faktiske flytteomkostninger og udgør afhængigt af boligen størrelse:

Lejlighedsstørrelse	Kompensationsbeløb
1 rums	2.200
2 rums	3.200
3 rums	4.200
4 rums	5.200
5 rums	6.200
6 rums	7.200

Til § 69

Bestemmelsen fastslår, at udlejers opsigelse altid skal være skriftlig, begrundet og med oplysning om mulighed for indsigelse. Såfremt lejeren ikke kan godkende opsigelsen, skal der inden 6 uger efter opsigelsens modtagelse fremsættes skriftlig indsigelse overfor udlejer, hvorefter udlejer må anlægge sag ved domstolene, såfremt opsigelsen fastholdes. I Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger har en indsigelse mod en opsigelse som følge af renovering eller sanering ikke opsættende

virkning, hvorfor lejerens må fraflytte det lejede til det angivne tidspunkt. Ligeledes har en indsigelse mod en opsigelse som følge af, at der skal ansættes en ny ejendomsfunktionær, heller ikke opsættende virkning.

Til § 70

Bestemmelsen indebærer, at udlejers opsigelsesvarsel er mindst 3 måneder til udgangen af en måned. Dog kan enkeltværelser i udlejerens egen bolig opsiges med 1 måneds varsel.

Opsigelsesvarslet fra lejerens side er 1 måned til udgangen af en måned. Dog kan udlejer af en privat bolig og dennes lejer aftale, at opsigelse fra lejers side skal ske skriftligt med mindst 3 måneders varsel til udgangen af en måned. Dette gælder alene, når udlejer lejer en hel bolig, herunder en beboelseslejlighed i et dobbelthus. Vilkåret skal fremhæves særskilt i lejekontrakten for at være gyldigt. En privat udlejer af et værelse kan således ikke efter aftale med lejerens forlænge lejerens opsigelsesvarsel fra en måned til op til 3 måneder.

Baggrunden for at private udlejere skal have mulighed for at aftale et længere opsigelsesvarsel for lejer, i modsætning til offentlige udlejere, er, at private udlejere ikke formodes at drive udlejningsvirksomhed på samme professionelle plan som offentlige udlejere og dermed har større risiko for at lide et tab, fordi de er længere tid om at finde en ny lejer.

Lejerens skal betale de med lejemålet forbundne ydelser indtil udløbet af opsigelsesvarslet. Hvis lejerens fraflytter inden opsigelsesvarslets udløb, skal udlejer bestrebe sig på at genudleje det lejede, for at begrænse lejerens udgifter. Den husleje, som udlejer får i lejeindtægt ved genudlejning i perioden inden opsigelsesvarslets udløb, skal fragå i udlejers krav over for lejer. Har lejer f.eks. betalt 3 måneders husleje forud, skal lejer have sine penge igen, hvis udlejer lejer boligen ud igen i de 3 måneder, som den forudbetalte husleje skulle dække som opsigelsesperioden. Hvis udlejer ikke har genudlejet boligen i opsigelsesperioden, men burde have genudlejet boligen, skal lejer på samme vis godtgøres sine udgifter af udlejer. Bedømmelsen af, om udlejer burde have genudlejet boligen i opsigelsesperioden, skal ske efter almindelige juridiske bonus pater betragtninger.

Til § 71

Bestemmelsen indebærer, at en tidsbestemt lejeaftale ophører uden opsigelsesvarsel til det aftalte tidspunkt. Parterne kan dog aftale, at lejeaftalen skal kunne opsiges i selve lejeperioden. I de tilfælde, hvor lejerens adfærd er belastende for udlejer og andre i ejendommen, kan udlejer ophæve lejeaftalen. Udlejer kan dog ikke hæve lejeaftalen, hvis det forhold, der lægges lejerens til last, er af uvæsentlig betydning. Forhold af væsentlig betydning kan ses i kapitel 11 om udlejers ret til at hæve lejeaftalen.

Bestemmelsen indebærer endvidere, at hvis lejerens fortsætter det tidsbestemte lejemål udover det oprindeligt aftalte tidsrum, og det sker med udlejers viden, overgår lejemålet til at være et almindeligt lejemål med de dertil knyttede retsvirkninger. Det vil sige, at lejer og udlejer nu får et opsigelsesvarsel. Reglen er indsat for at beskytte den lejer, der har fået lov til at fortsætte et tidsbegrænset lejemål. I sådanne tilfælde ville det være urimeligt, hvis udlejer pludselig kan sige lejer op med dags varsel, og omvendt må lejer acceptere, selv at skulle overholde et opsigelsesvarsel.

Til § 72

Bestemmelsen indebærer, at opsigelsesreglerne i §§ 67-71 er beskyttelsespræceptive i forhold til lejer.

Til § 73

Bestemmelsen regulerer de situationer, hvor lejerens adfærd er så belastende for udlejer og andre i ejendommen, at udlejer kan hæve lejeaftalen. Forhold, der lægges lejerens til last af uvæsentlig betydning, kan således ikke medføre, at udlejer har en hæveadgang efter bestemmelsen. Udlejeren er forpligtet til skriftligt at meddele lejerens påbud om at bringe forholdet i orden. Såfremt lejerens bringer forholdet i orden inden den angivne frist, kan udlejeren ikke hæve lejeaftalen.

Bestemmelsen indebærer endvidere i stk. 1, at en offentlig udlejer i visse tilfælde har pligt til at hæve lejeaftalen. Dette gælder i tilfælde af manglende huslejebetaling, manglende vand- eller varmebetaling eller manglende betaling af depositum. Grunden hertil er, at manglende betaling af husleje, vand- eller varme eller depositum altid anses som en væsentlig misligholdelse af lejeaftalen, da de øvrige lejere i boligafdelingen påføres udgifter ved en enkelt lejers manglende betaling, derfor har udlejer pligt til at ophæve lejeaftalen og begrænse de øvrige lejers udgifter. Samme hensyn gør sig ikke gældende, når udlejer er en privatperson, da en privat lejebolig ikke indgår i en boligafdeling. En privat udlejer har derfor ikke pligt til at ophæve en lejeaftale som følge af manglende betaling, men udlejer har stadig mulighed herfor.

Til § 74

Bestemmelsen præciserer fremgangsmåden og udlejerens rettigheder og pligter i forbindelse med lejeaftalens ophævelse som følge af for sen betaling af husleje, vand, varme eller depositum. Der sondres mellem en offentlig og privat udlejer ud fra samme begrundelse som under bemærkningerne til § 73.

Bestemmelsen indeholder hjemmel til at opkræve gebyr for påkrav i forbindelse med for sen betaling. Gebyret er pligtig pengeydelse i lejeforholdet. Gebyret kan maksimalt andrage 150 kr.

Bestemmelsen indeholder endvidere hjemmel til at opkræve gebyr for efterfølgende annullation af ophævelse. Gebyret er pligtig pengeydelse i lejeforholdet. Gebyret kan maksimalt andrage 150 kr.

Grunden til, at udlejer kan opkræve gebyr for annullation af ophævelse, er, at en gruppe lejere i offentlige udlejningsboliger konsekvent betaler husleje lige efter de har modtaget en ophævelse, som følge af manglende betaling. Udlejers annullation af disse ophævelser, belaster administrationen.

Udlejers gebyr må dog maksimalt svare til udlejers omkostninger ved fremsendelse af påkrav eller annullation af ophævelse og den deraf følgende virksomhed.

Til § 75

Bestemmelsen indebærer, at såfremt en lejer udøver en adfærd, der er til alvorlig fare eller gene for ejendommen, dens beboere og andre, der færdes eller arbejder i ejendommen, kan udlejeren straks ophæve lejeaftalen. Udlejerens ret gælder, uanset om det er lejeren selv, dennes husstand eller andre, lejeren har givet adgang til det lejede, der udøver en adfærd, der er til gene eller fare. Der er tale om tilfælde, hvor det ikke giver mening, at personen indrømmes en frist til at ophøre med sin adfærd.

Til § 76

Bestemmelsen præciserer lejerens pligt til straks at fraflytte det lejede og til at betale pligtige pengeydelse i lejeforholdet indtil det tidspunkt, lejeren kunne fraflytte med sædvanligt opsigelsesvarsel. Lejeren har ligeledes pligt til at erstatte udlejerens eventuelle tab, som følge af lejerens misligholdelse af lejeaftalen. Hvis lejeren f.eks. ikke frivilligt flytter ud af boligen straks, påføres udlejer et tab ved at skulle vente på, at fogeden sætter lejeren ud. Tabet som udlejer påføres i forbindelse hermed, bliver et erstatningskrav mod lejeren, som udlejer kan modregne i et eventuelt depositum indbetalt af lejer.

Bestemmelsen præciserer desuden, at udlejer skal bestræbe sig på at begrænse lejerens udgifter, idet udlejer skal forsøge at genudleje det lejede hurtigst muligt, efter lejeren er flyttet. Den husleje, som udlejer får i lejeindtægt ved genudlejning indtil det tidspunkt, hvor lejeren kunne flytte med sædvanligt opsigelsesvarsel, skal fragå i udlejers krav over for lejer. Hvis udlejer ikke har genudlejet boligen i perioden, men burde have genudlejet boligen, skal lejer på samme vis godtgøres sine udgifter af udlejer. Bedømmelsen af, om udlejer burde have genudlejet boligen i perioden, skal ske efter almindelige bonus pater betragtninger.

Landsstyret er ifølge bestemmelsen bemyndiget til at fastsætte regler for ophævelse af lejemål i Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme.

Til § 77

Bestemmelsen indebærer, at der ved fraflytning skal foretages en normalistsandsættelse af boligen. En normalistsandsættelse omfatter hvidtning af lofter, maling og/eller tapetsering af vægge samt rengøring. Desuden skal gulvene fremstå nylakerede, dvs. gulvene skal lakeres, hvis det er nødvendigt. Såfremt lejeren selv har mulighed for at foretage eller forestå normalistsandsættelsen i håndværksmæssig forsvarlig kvalitet, har lejeren ret til at foretage normalistsandsættelsen inden udløbet af opsigelsesvarslet.

Bestemmelsens formål er, at det lejede ved fraflytning skal afleveres i samme vedligeholdelsesstand, som det var i ved indflytningen. Dette betyder også, at såfremt boligen ikke var normalistsandsat ved indflytningen, skal lejeren blot aflevere boligen i den samme stand, som den var i ved indflytning.

Bestemmelsen indebærer, at en lejer selv kan forestå normalistsandsættelsen, hvorved forstås, at lejeren selv udfører istandsættelsen eller antager håndværker til at udføre istandsættelsen. For lejere, der har beboet deres lejemål i mindre end 100 måneder og derfor stadig skal betale for en del af normalistsandsættelsen, kan det være en økonomisk fordel selv at kunne indhente tilbud, forudsat at markedsforholdene tilsiger det. Såfremt udgiften kan holdes på et lavt niveau, vil det alt andet lige medføre en besparelse for såvel lejeren som boligafdelingen, idet de to parter skal deles om udgiften til normalistsandsættelsen.

Udlejer har mulighed for at fravige reglerne om, at der skal ske normalistsandsættelse af et lejemål ved fraflytning. I stedet kan udlejer kræve, at lejeren ved fraflytning betaler et fast beløb, der udgøres af 50 kr. pr. rum pr. måned. For en 2 rums bolig, betaler lejeren således 1.200 kr. om året for normalistsandsættelse, mens en lejer betaler 2.400 kr. for en 4 rums bolig om året. Udlejer må maksimalt opkræve beløb til normalistsandsættelse af lejer for en periode på 100 måneder. Efter udløbet af 100 måneder, hvor boligen ikke er blevet normalistsandsat, skal den enten normalistsandsættes, eller også har udlejer ikke ret til at kræve yderligere udgifter til normalistsandsættelse hos fremtidige lejere.

Reglen er tiltænkt at skulle anvendes i bygder og yderdistrikter, hvor det er forbundet med store omkostninger at foretage en normalistsandsættelse. Udlejer kan have svært ved at transportere materialer bygden, hvis der f.eks. er stori. Udlejer kan også have svært ved at skaffe kvalificeret håndværkerbistand til bygden.

De nærmere regler for normalistsandsættelsen, herunder om tekniske standarder, materialevalg og krav til arbejdets udførelse, fastsættes af Landsstyret.

Til § 78

Bestemmelsen fastslår, at udlejeren gradvist overtager vedligeholdelsespligten over en periode på 100 måneder. Ved fraflytning inden udløbet af de 100 måneder, fordeles udgiften til normalistsandsættelsen forholdsmæssigt mellem udlejer og lejer.

Til § 79

Bestemmelsen præciserer, at der skal foretages besigtigelse af lejemålet i forbindelse med lejerens fraflytning. Endvidere præciseres lejerens ret til at deltage i besigtigelsen. Deltagelse kan ske ved lejerens personligt eller ved repræsentation. Udlejer skal anmode lejerens om at deltage i besigtigelsen med mindst 7 dages varsel. Bestemmelsen præciserer desuden, at der skal udarbejdes en besigtigelsesrapport, som skal underskrives af deltagerne i besigtigelsen. Lejerens skal have kopi af besigtigelsesrapporten udleveret og skal efterfølgende have besked om prisen for de arbejder, som udlejerens mener, lejerens skal bære, såfremt lejerens anmoder udlejer herom.

Til § 80

Bestemmelsen fastslår udlejerens ret til at lægge besigtigelsesrapporten til grund, såfremt lejer eller dennes repræsentant undlader at deltage i besigtigelsen. Ligeledes fastslår bestemmelsen udlejerens ret til at anvende lejerens depositum til dækning af lejerens forpligtelser i henhold til rapporten og lejekontrakten. Såfremt udlejer i forbindelse med lejerens fraflytning vil påberåbe sig misrøgt eller hærværk, skal udlejer særskilt dokumentere dette, f.eks. i form af vidner, fotografier eller videooptagelser.

Til § 81

Bestemmelsen indebærer, at der formaliseres en tilsynsforpligtelse for Hjemmestyret eller en kommune, der har antaget en ekstern boligadministrator. Hjemmestyret eller en kommune, der har antaget ekstern administrator, kan opfylde sin tilsynsforpligtelse ved at lade administrators revisor udarbejde en erklæring om, at boligadministrator varetager sin virksomhed i overensstemmelse med nærværende landstingsforordning og bestemmelser, der er udstedt i medfør af forordningen. Dette fritager dog ikke Hjemmestyret eller en kommune for ansvaret for de fejl og forsømmelser, en ekstern administrator har begået.

Hjemmestyret eller en kommune, der selv varetager administrationen af sine boliger, skal lade egen revisor udarbejde en erklæring om, at administrationen varetages i overensstemmelse med nærværende landstingsforordning og bestemmelser, der er udstedt i medfør af forordningen. Det forventes, at erklæringerne udarbejdes og fremsendes til Landsstyret i forbindelse med administrators aflæggelse af sit eget regnskab.

Bestemmelsen indebærer endvidere, at Landsstyret kan fastsætte nærmere regler om selve tilsynsfunktionen, herunder om udarbejdelse af materiale til tilsynsbrug.

Til § 82

Bestemmelsen indebærer, at der kan nedsættes et boligklagenævn. Formålet med nævnet er at skabe et forum, der kan træffe afgørelser i tvister, der kan opstå mellem udlejer og lejer. Nævnets kompetence er fastsat til de erfaringsmæssigt væsentligste områder.

Boligklagenævnet skal bestå af en formand og derudover tre sagkyndige medlemmer. Med "sagkyndige" menes, at medlemmerne skal have et indgående kendskab til den lovgivning, som vedrører det offentlige byggeri og til forholdene i boligudlejningssektoren.

Stk. 3 indebærer, at udnævnelsen af formand, medlemmer og suppleanter sker for indtil 4 år.

Formanden skal enten have særlig viden på boligområdet eller have juridisk kandidateksamen og må ikke have særlig tilknytning til ejer-, bolig- eller lejerorganisationer eller være erhvervmæssigt interesseret i ejendomshandler.

Er nævnsmedlem eller suppleant indkaldt til nævnsmøde på behørig vis, er de pligtige til at give møde. Landsstyret har hjemmel til at fastsætte de nærmere regler for konsekvenserne af at udeblive fra et møde i Boligklagenævnet.

KANUKOKA, som repræsenterer kommunerne og derved også ejerne af ca. 5.000 udlejningsboliger, skal indstille en repræsentant og en suppleant. A/S Boligselskabet INI, som administrerer mere end 90 % af de offentlige udlejningsboliger, skal indstille en repræsentant og en suppleant. IPK (lejernes landsorganisation) skal indstille en repræsentant og en suppleant. Det skal bemærkes, at IPK er og har været inaktiv i de seneste 3 år, hvorfor retten til at indstille en repræsentant og en suppleant overdrages på skift til organisationerne SIK, IMAK og PPK i nævnte rækkefølge. Dvs. hvis IPK ikke indstiller et medlem, overgår retten til SIK. Næste gang der skal indstilles et medlem, får IPK igen tilbudet, såfremt de heller ikke denne gang udpeger et medlem, overgår retten til IMAK osv.

Til § 83

Det forudsættes, at det Landsstyreområde, hvorunder boligområdet hører, yder sekretariatsbistand. Det vil typisk være en juridisk fuldmægtig, der udpeges som sekretær for Boligklagenævnet og tager sig af al sagsforberedelse, jf. nærmere herom nedenfor.

Landsstyret afholder udgifterne til nævnets virksomhed og for at sikre Boligklagenævnets økonomi, kan Landsstyret pålægge udlejer årligt at opkræve hvert enkelt offentligt lejemål et bidrag på 100 kr. Det er udlejer af de enkelte lejemål, der er ansvarlig for opkrævning og afregning af bidraget til Boligklagenævnet.

Bestemmelsen indebærer, at en af Boligklagenævnets opgaver er at udgive en årsberetning, der blandt andet indeholder en statistisk oversigt over indbragte og færdigbehandlede klager samt de enkelte afgørelser i kort summarisk form.

Til § 84

Bestemmelsen indebærer, at boligklagenævnet kan træffe afgørelse inden for de sagsområder, der følger af stk. 1. Bestemmelsen er udtømmende.

En sag, der indbringes for nævnet, skal være ledsaget af en skriftlig fremstilling af, hvad klageren ønsker, at nævnet skal tage stilling til. Det kunne f.eks. være, at klageren mener, at lakeringen af gulvet i den lejlighed, som klageren lige er flyttet ind i, er udført for dårligt, idet lakken efter blot 4 ugers normal brug er begyndt at falde af i flager. Det kunne også være en klage over afslag på fremleje i forbindelse med behandling af en stedsøns kræftsygdom, der skal behandles i udlandet.

Der er indført en bestemmelse, hvorefter klager skal betale 500 kr. for at indbringe en sag for nævnet. Beløbet er ikke tænkt som betaling for sagens behandling men som en rimelig betaling, der har til formål at hindre helt ubegrundede klager i at blive indbragt for nævnet. Såfremt klager får helt eller delvis medhold i sin klage, godtgøres beløbet på de 500 kr. til klager.

Til § 85

Flertallet af klagesagerne vedrørende sagsområderne oplyst i § 84, stk. 1, vil formentlig være forholdsvis ukomplicerede og dermed ikke kræve meget dokumentation i form af indhentelse af supplerende oplysninger eller egentlige synsforretninger. Omvendt formodes et fåtal af klager, at omhandle ret komplicerede forhold, der ofte er forbundet i flere led, altså en slags oprydningssklage eller bunkeklager, hvor der klages over flere forhold, idet lejereren måske føler sig generelt dårligt behandlet. I sådanne sager består nævnets opgave i at genskabe tilliden mellem lejer og udlejer. Nævnet kan komme i den situation, at en realitetsbehandlet klage alene vil kunne udløse en indstilling, idet den fremsatte klage ikke kan underbygges med egentlig dokumentation på grund af sin beskaffenhed. Ydermere kan der være tale om klager eller forhold, hvor udlejer ikke på overbevisende måde kan sandsynliggøre, at der ikke er grundlag for klagen.

På den baggrund skal sekretariatet bl.a. gennemgå de indkomne klager og tage stilling til, om de kan realitetsbehandles. Optages en sag til realitetsbehandling, udfærdiger sekretariatet en sagsfremstilling med vurdering af, om sagen yderligere bør undersøges eller belyses. På baggrund af sagsfremstillingen træffer formanden beslutning om, hvorvidt sagen er tilstrækkeligt belyst til, at formanden bistået af sekretariatet kan udfærdige en indstilling, der kan forelægges nævnet til afgørelse. Formanden kan også træffe afgørelse om, at der skal foretages nærmere undersøgelser i forbindelse med indstilling i den konkrete sag.

For at sikre, at sager belyses bedst muligt, kan formanden bistået af nævnets sekretariat af egen drift foretage besigtigelse. Sagens parter skal indkaldes hertil med mindst en uges varsel. Udgifterne til besigtigelse afholdes af Landsstyret.

Forberedelsen af en sag for Boligklagenævnet er skriftlig, hvorfor parterne ikke ved fremmøde kan afgive forklaring for nævnet.

Afviser nævnet at realitetsbehandle klagen, kan klager ikke indbringe denne afgørelse for andre administrative myndigheder, men må gå til domstolene med sagen.

En indstilling kan være opbygget i flere led, således at nævnet kan træffe afgørelse med forskellige intensitet eller styrke. Eksempelvis kunne en klage over kvaliteten af gulvlakering medføre én af nedenstående afgørelser:

- a) omlakering af gulvet,
- b) vedligeholdelse af gulvet er ikke overgået til lejereren, eller
- c) skaden er så ringe, at den blot noteres som en mangel ved indflytning, og gulvet skal ikke fremstå som nylakeret ved fraflytning.

Såfremt en sag optages til realitetsbehandling, skal visse tidsfrister overholdes. Den part, der klages over, skal underrettes om klagen senest 2 uger efter, at sagen er optaget til realitetsbehandling. Herefter har den anden part 3 uger til at afgive svarskrift. Er sagen af særlig vanskelig karakter, kan sekretariatet forlænge svarfristen.

Til § 86

Efter sekretariatet har modtaget svarskriftet, udfærdiger sekretariatet en sagsfremstilling med en vurdering af, om sagen er tilstrækkeligt belyst. Finder formanden ikke sagen tilstrækkeligt belyst, træffer han beslutning om, hvilke nærmere undersøgelser, der skal foretages. Sekretariatet skal inden for 3 uger foretage de yderligere undersøgelser. Bliver en af parterne afkrævet supplerende oplysninger, som led i de yderligere undersøgelser, og besvarer parten ikke inden 3 ugers fristen er udløbet, kan det lægges parten til last. Efter udløbet af de 3 uger har sekretariatet en frist på 4 uger til udfærdigelse af en ny sagsfremstilling med en indstilling, der forelægges formanden. Godkender formanden indstillingen, fremlægger han sagen med sin indstilling for boligklagenævnet til afgørelse.

Det vil fremgå af forretningsordenen for nævnet med hvilken frist, formanden skal udsende sager, der skal behandles på et nævnsmøde. Det må i almindelighed kræves, at sagerne med indstilling fremsendes til nævnsmøderne senest 4 uger, inden sagerne behandles på et møde.

Såfremt sagen helt eller delvis skal oversættes, vil det være en vægtig grund til at forlænge fristerne under sagens behandling.

Samlet kan sagsbehandlingstiden, fra klagens optagelse til realitetsbehandling og indtil Boligklagenævnet har truffet en afgørelse, vare op til 20 uger:

1 uge til registrering og vurdering, § 85, stk. 1.

2 uger til underretning, § 85, stk. 3.

3 uger til høring, § 85, stk. 3.

3 uger til undersøgelser, § 85, stk. 5.

1 uge til besigtigelse, § 85, stk. 6.

4 uger til sagsfremstilling, § 86, stk. 1.

4 uger til nævnsmedlemmer.

2 uger til afgørelse, oversættelse og udsendelse.

Nævnets afgørelser har bindende virkning overfor Hjemmestyret og kommunerne som udlejer af boliger. Såfremt Hjemmestyret eller en kommune har antaget ekstern administrator, har nævnets afgørelser ligeledes bindende virkning for denne. Afgørelsernes bindende virkning medfører, at udlejer har pligt til at efterkomme afgørelsen. Nævnets afgørelser er derimod ikke eksigible, det vil sige, at afgørelserne ikke kan tvangsfuldbyrdes. Dette indebærer, at endelige nævnsafgørelser skal indbringes for domstolene for at tilvejebringe et grundlag for tvangsfuldbyrdelse, hvis udlejeren ikke overholder afgørelsen.

Boligklagenævnet er beslutningsdygtigt, når formanden og mindst to medlemmer eller deres suppleanter er fremmødt. Boligklagenævnet træffer afgørelse ved almindelig stemmeflerhed. Er stemmerne 2 mod 2, afgør formandens stemme sagens udfald.

Boligklagenævnets afgørelse meddeles klageren og de øvrige parter skriftligt, med sagsfremstilling og begrundelse for afgørelsen.

Boligklagenævnets afgørelser kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, hvilket vil sige, at klager er nødt til at gå til de almindelige domstole, såfremt klager er utilfreds med boligklagenævnets afgørelse og ønsker at gøre noget herved.

Til § 87

Bestemmelsen foreslår, at forordningen træder i kraft den 1. juli 2005

Landstingsforordning nr. 5 af 31. maj 2001 om leje af boliger er siden vedtagelsen ændret ved Landstingsforordning nr. 18 af 12. november 2001, Landstingsforordning nr. 2 af 21. maj 2002 og Landstingsforordning nr. 3 af 15. april 2003.

Bekendtgørelser udstedt i medfør af de nævnte landstingsforordninger forbliver dog i kraft, indtil de særskilt ophæves eller ændres.

Til § 88

Der findes på nuværende tidspunkt eksisterende lejemål indgået før ikrafttrædelse af den første lejeforordning pr. 1. januar 1990, og eksisterende lejemål indgået i perioden fra 1. januar 1990 til 1. januar 1995, hvor den anden lejeforordning trådte i kraft.

Bestemmelsen skal sikre, at der etableres en enstrengt regulering af leje af boliger, dog således, at der for lejemål indgået i de forskellige perioder, ikke sker forringelse af disse lejemåls særlige rettigheder.

For så vidt angår lejemål indgået før ikrafttræden af den første lejeforordning pr. 1. januar 1990 indebærer bestemmelsen, at lejerne hverken har ansvar for den indvendige vedligeholdelse i boperioden eller normalistsættelse ved aflevering af det lejede ved fraflytning.

Bestemmelsen indebærer endvidere, at i private lejemål, der er indgået før denne forordnings ikrafttræden, videreføres aftaler om lejefastsættelse uændret, indtil de pågældende lejemål ophører.