

Bemærkninger til forordningsforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Motivationen til at fremlægge et ændringsforslag til lejeforordningen bygger i det væsentlige på Landsstyrets ønske om at lempe adgangen for ansatte til at overtage en personalebolig som almindelig udlejningsbolig. Endvidere er der ønske om at ændre og præcisere retsstillingen for lejere i offentlige udlejningsboliger, der ikke ønsker at overtage deres bolig som andels- eller ejerbolig, uanset at andre lejere i ejendommen har stiftet en andelsbolig- eller ejerforening.

Derudover åbner forslaget mulighed for, at udlejer over huslejen kan opkræve et mindre bidrag hos lejerne, som kan anvendes til at foretage nødvendige kvarterløft eller reinvesteringer i udlejers boliger, som ellers ikke kan dækkes over den hidtidige husleje.

Endvidere pålægges udlejer skriftligt at orientere kommunernes socialforvaltning, når en lejer modtager en udsættelsesbegæring. Dette for at sikre at socialkontorer har mulighed for at hjælpe lederen.

Endelig indeholder forordningsforslaget en række tekniske ændringer, der ikke ændrer på forordningens materielle indhold. Ændringerne er for eksempel konsekvensændringer af de ændrede regler om lejerens retsstilling i ejendomme, der bliver omdannet til andels- eller ejerboliger.

2. Forordningsforslagets hovedpunkter

Ifølge den gældende § 21, stk. 2, kan en lejer, der har boet i sin personalebolig de seneste 7 år, overtage den som en almindelig udlejningsbolig. Det er et krav, at den ansatte har været opnoteret på den almindelige boligventeliste i samme periode.

Med forordningsforslaget fjernes kravet om opnotering på den almindelige boligventeliste, da det i praksis har vist sig, at kravet i et meget stort antal tilfælde har været til hinder for, at en ansat kan overtage sin personalebolig som almindelig udlejningsbolig. Bestemmelsen er således ikke blevet anvendt efter intentionerne om, at ansatte, der har boet i en personalebolig mere end 7 år, skal have mulighed for at overtage denne som en almindelig udlejningsbolig.

Kravet om opnotering på venteliste i hele lejeperioden er ligeledes fjernet i § 21, stk. 3, for lejere, der går på pension. Disse lejere kan nu overtage deres personalebolig som almindelig udlejningsbolig, når de har boet i personaleboligen de seneste 3 år.

Der er endvidere sket materielle ændringer i reglerne om lejerens retsstilling, når udlejningsboliger i den ejendom, hvor en lejer bor, omdannes fra lejeboliger til andelsboliger. Ifølge den gældende § 24 kan en lejer, der ikke ønsker at overtage sin lejebolig som andelsbolig, vælge at forblive i sin nuværende lejebolig på de hidtidige vilkår. Forordningsforslaget indeholder stadigvæk mulighed for, at en lejer kan blive boende, dog begrænses lejerens rettigheder af omfanget af de rettigheder, som Hjemmestyret eller kommunen har i deres egenskab af andelshaver.

Endvidere gælder der nye regler for, hvordan huslejen beregnes for lejere, som ikke ønsker at overtage deres lejebolig som andelsbolig, men forbliver boende i lejligheden. Den nye husleje beregnes som et standardbeløb. Huslejens størrelse afhænger af overdragelsesprisen på ejendommen, hvori boligen er beliggende samt af størrelsen på lejerens bolig. En lejer, der ikke ønsker at blive boende, har mulighed for at tage imod Hjemmestyrets eller kommunens tilbud om en anden bolig i samme by.

Ligesom ved omdannelse fra lejeboliger til andelsboliger er der som en ny § 24a indsat en bestemmelse om lejers forhold, når der sker omdannelse fra lejeboliger til ejerboliger. Af hensyn til at få omdannet så mange hele ejendomme til ejerboliger som muligt, skal en lejer tilbydes en anden bolig, når ejendommen indeholder op til 16 boliger, hvor over halvdelen af lejerne ønsker at omdanne deres lejeboliger til ejerboliger.

Nogle boligområder trænger til kvarterløft, for eksempel i form af forebyggelses- og aktivitetsarbejde, der sætter fokus på graffiti. Andre boliger trænger til reinvesteringer for beløb udover, hvad der opkræves over den almindelige husleje, for eksempel til nye køkkener eller nye badeværelser. Der er derfor åbnet mulighed for, at udlejer kan opkræve et mindre beløb over huslejen, som kan anvendes til særlige indsatsområder. Bidraget opkræves solidarisk og fordeles efter en behovsvurdering.

Desuden indeholder forordningsforslaget en præcisering af Hjemmestyrets og kommunernes tilsyn med en ekstern antaget administrator. Med præciseringen lægges der vægt på, at der skal føres et økonomisk tilsyn samt et generelt tilsyn med selve driften.

Sammen med ændringen i kapitel 14 om Boligklagenævnet er det hensigten at understrege indholdet af, og forskellene mellem Hjemmestyrets eller en kommunes tilsynsopgave og Hjemmestyrets eller en kommunes opgave som traditionel rekursinstans i sager, som ligger udenfor Boligklagenævnets kompetence.

3. De økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Forordningsforslaget forventes ikke at få væsentlige økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

Landsstyret eller kommunalbestyrelsen lægger ud for omkostninger til flytning af lejere, der ikke vil overtage deres lejebolig som andels- eller ejerbolig. Beløbet afhænger af hvor mange lejere, der ønsker at flytte, samt hvor store lejernes boliger

er. Ordningen har en meget begrænset likviditetsmæssig virkning for udlejer. Omkostningerne afholdes endeligt som en omkostning i omdannelsesprocessen, og afholdes endeligt af de kommende andels og ejerboligejere.

Konsekvensen af, at huslejberegningen ændres for de lejere, der ikke ønsker at overtage deres lejebolig som andels- eller ejerbolig, medfører ikke øgede økonomiske byrder for det offentlige, da omkostningerne til administrationen afholdes af lejerne selv over huslejen som et årligt administrationsbidrag på 4.200 kr. Ændringer i lejberegningen medfører heller ikke øgede administrative byrder for det offentlige.

4. De økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Forordningsforslaget forventes hverken at få økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

5. De økonomiske og administrative konsekvenser for borgerne

Forordningsforslaget forventes at få økonomiske konsekvenser for de lejere, der ikke ønsker at overtage deres lejebolig som ejerbolig i en ejendom, hvor der er stiftet en ejerforening. For disse lejere fastsættes huslejen for fremtiden som et administrationsbidrag på 4.200 kr., et kapitalafkast på 1,5% af ejendommens opførelsessum samt et bidrag på 405 kr. per kvadratmeter til drift, vedligeholdelse og henlæggelser. Det afhænger af den hidtidige huslejes størrelse, om det bliver en økonomisk belastning eller en økonomisk gevinst for lejerne.

Forordningsforslaget forventes tillige at få økonomiske konsekvenser for de kommende andels- og ejerboligejere, da omkostningerne til at flytte lejere, der ikke ønsker at blive andels- eller ejerboligejere endeligt afholdes som en omkostning i omdannelsesprocessen, og dermed endeligt afholdes af de kommende andels og ejerboligejere.

Forordningsforslaget forventes ikke at få administrative konsekvenser for borgerne.

6. De miljø- og naturmæssige konsekvenser

Forordningsforslaget skønnes ikke at ville medføre konsekvenser for hverken miljøet eller naturen.

7. Evt. andre væsentlige konsekvenser

Forordningsforslaget skønnes ikke at have andre væsentlige konsekvenser.

8. Forholdet til Rigsfællesskabet og selvstyre

Forordningsforslaget skønnes ikke at få konsekvenser for Rigsfællesskabet eller selvstyreprocessen.

9. Høring af myndigheder og organisationer m.v.

Udkast til forordningsforslaget har været til høring hos A/S Boligselskabet INI, Iserit A/S, KANUKOKA, Landsstyrets Sekretariat, Økonomidirektoratet og Personaledirektoratet.

Høringssvar er afgivet af A/S Boligselskabet INI, Iserit A/S, Landsstyrets Sekretariat, Økonomidirektoratet og Personaledirektoratet.

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

Andre indkomne høringssvar vedrørende udkastets materielle indhold er i det væsentlige gengivet og kommenteret nedenfor. Direktoratet for Boliger og Infrastruktur har fundet det mest hensigtsmæssigt at kommentere høringssvarene i kronologisk rækkefølge i henhold til udkastet til forslaget.

Til det nuværende udkasts § nr. 5 og 6

Iserit A/S finder det dybt betænkeligt, at udlejer forpligtes til at opsigte lejere, der ikke ønsker at blive andelshavere eller ejere, hvorfor bestemmelsen er ændret i overensstemmelse med Iserit A/S' anbefalinger. Bestemmelsen er blevet delt op i 2 bestemmelser, der vedrører lejeboliger, der omdannes til henholdsvis andels- og ejerboliger. Yderligere er bestemmelserne ændret så lejere, der ikke ønsker at blive andelshavere nu kan vælge at blive boende i deres lejebolig, dog på ændrede vilkår.

I ejendomme med maksimalt 16 boliger, hvor over halvdelen af lejerne ønsker at overtage deres lejebolig som ejerbolig, kan lejere, der ikke ønsker at overtage deres lejebolig som ejerbolig blive boende, dog på ændrede vilkår.

Iserit A/S finder det ikke velovervejet, at udlejer skal tilbyde de lejere, der ikke ønsker at blive andelshavere eller ejere en tilsvarende bolig i samme by. Forslagets bestemmelser er blevet rettet i overensstemmelse hermed, hvorfor lejere, der ikke ønsker at blive andelshavere eller ejere, i stedet for en tilsvarende bolig, skal tilbydes en bolig, der passer til husstandens størrelse i samme by. Ændringen skal ses i sammenhæng med, at lejere nu har mulighed for at vælge at blive boende, i stedet for at flytte.

Til det nuværende udkasts § 1, nr. 11

A/S Boligselskabet INI foreslår, at udlejer sender en kopi af udsættelsesbegæringen til kommunens socialforvaltning frem for en kopi af ophævelsesbrevet. Bestemmelsen er rettet i overensstemmelse hermed.

Bemærkninger til forordningsforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Der er alene foretaget en teknisk ændring som konsekvens af, at reglerne om lejerens retsstilling i ejendomme, der bliver omdannet til andels- eller ejerboliger er ændret. Nu henviser bestemmelsen til § 24, stk. 1, og § 24a, stk. 1, i stedet for kun til § 24, stk. 1.

Til nr. 2

Bestemmelsen indebærer, at Landsstyret kan indgå aftale med den danske stat ved Rigsombudet om anvisning af boliger til personale, der er ansat ved en af statens institutioner.

Den 1. januar 1987 overgik ejendomsretten til den danske stats boliger i Grønland til Grønlands Hjemmestyre. Som et led i aftalen, forpligtede Landsstyret sig til at boligforsyne den danske stats ansatte i Grønland med personaleboliger. Bestemmelsen er hjemlen til, at en aftale kan indgås. Landsstyret har i kraft af aftalen fra 1987 en forpligtelse til at indgå aftale med den danske stat om anvisning af personaleboliger, imidlertid står det den danske stat ved Rigsombudet frit, om de vil indgå aftale med Landsstyret.

Bestemmelsen er udformet efter forudgående aftale med Rigsombudet, der har kompetence til at handle på den danske stats vegne i forbindelse med forsyning af personaleboliger til statens ansatte. Der er i forhold til den gældende § 11, stk. 1, foretaget den materielle ændring, at Rigsombudsmanden efter forslaget kan indgå en samlet aftale med Landsstyret på vegne af samtlige statens institutioner.

Ved statens institutioner forstås Rigsombudet, Grønlands Landsret, Politimesteren i Grønland samt statens underliggende institutioner. Til underliggende institutioner henregnes blandt andet arbejdstilsynet og søfartsstyrelsen med videre.

Til nr. 3.

Bestemmelsens stk. 2 er ophævet som en konsekvens af den radikalt ændrede boligsituation i Nuuk. I de senere år har det private boligmarked i Nuuk været under fortsat vækst, hvorfor det er blevet nemmere og mere almindeligt at boligforsyne sig selv, samtidig er der blevet færre offentligt ejede enfamilie- og dobbelthuse. Udviklingen er i tråd med Landsstyrets politik om, at det private boligmarked skal udvides. De eksisterende finansieringsordninger understøtter denne politik.

Med fjernelsen af bestemmelsens stk. 2 kan afdelingschefer for fremtiden få anvist en bolig fra en chefboligpulje, der består af reservede boliger i flerfamiliehuse. Ændringen i retstilstanden består i, at afdelingschefer for fremtiden kan anvises en reserveret chefbolig i et flerfamiliehus.

Til nr. 4

Bestemmelsen indebærer, at en lejer i en personalebolig har en umiddelbar ret til at overtage sin personalebolig som almindelig udlejningsbolig. I forhold til den gældende § 21, er det således ikke længere Landsstyret eller kommunalbestyrelsen, der beslutter at tilbyde lejeren denne valgmulighed. Endvidere kan lejeren som noget

nyt udnytte den umiddelbare ret til at overtage sin personalebolig som almindelig udlejningsbolig, uanset personaleboligens antal rum.

Fordelen for lejeren er, at lejeren kan blive boende i sin bolig, frem for at skulle foretage en flytning for at komme til at bo i en almindelig udlejningsbolig. Lejerens ret berører ikke de andre ansøgere på ventelisten, hverken til en personalebolig eller til en almindelig udlejningsbolig, da den tilbudte almindelige udlejningsbolig frigøres i stedet for personaleboligen. Når lejeren vælger at blive i sin personalebolig frem for at flytte til den tilbudte almindelige udlejningsbolig, frigøres der et bolignummer for lejeren arbejdsgiver, som kan bruges til at rekvirere en anden personalebolig.

Et boligtilbud sendes ofte ud til mange lejere på samme tid, hvorfor et tilbud anses for at være modtaget, når der er en reel chance for, at den ansatte vil få den offentlige udlejningsbolig, såfremt den ansatte takker ja til tilbuddet. Udlejer vurderer, om den ansatte har fået et reelt tilbud om en offentlig udlejningsbolig.

Har en lejer boet i sin personalebolig i de seneste 7 år, fastlægges det i stk. 2, at lejeren har en umiddelbar ret til at overtage sin personalebolig som almindelig udlejningsbolig. I forhold til den gældende § 21 er det således ikke længere Landsstyret eller kommunalbestyrelsen, der beslutter at tilbyde lejeren dette valg.

I den gældende § 21 er det en betingelse, at den ansatte har været opnoteret på venteliste i hele perioden. Med ændringsforslaget udgår denne betingelse. Det er underordnet, om lejeren har haft personaleboligen i kraft af flere forskellige jobs hos forskellige arbejdsgivere, når blot lejeren har boet i den samme personalebolig i de seneste 7 år. Undtagelserne til retten til at overtage en personalebolig findes i stk. 4.

Har en lejer boet i sin personalebolig i de seneste 3 år før sin pension, fastlægges det i stk. 3, at lejeren har en umiddelbar ret til at overtage sin personalebolig som almindelig udlejningsbolig. I forhold til den gældende § 21 er det således ikke længere Landsstyret eller kommunalbestyrelsen, der beslutter at tilbyde lejeren dette valg.

I den gældende § 21 er det en betingelse, at den ansatte har været opnoteret på venteliste i hele perioden. Med ændringsforslaget udgår denne betingelse. Det er underordnet, om lejeren har haft personaleboligen i kraft af flere forskellige jobs hos forskellige arbejdsgivere, når blot lejeren har boet i den samme personalebolig i de seneste 3 år før, lejeren går på pension. Undtagelserne til retten til at overtage en personalebolig findes i stk. 4.

Ønsker en lejer at overtage sin personalebolig som almindelig udlejningsbolig efter reglerne i stk. 1-3, skal lejeren henvende sig til udlejer eller til udlejers administrator, hvis en sådan er antaget.

Bestemmelsens stk. 4 er sprogligt ændret, så den fremstår mere læsevenlig.

De beskrevne muligheder i stk. 1-3, gælder ikke for lejere med personaleboliger nævnt i stk. 4. Grunden hertil er, at de i stk. 4 nævnte personaleboliger, er reserverede personaleboliger, som normalt ikke indgår i den almindelige personaleboligpulje.

Der er sket en teknisk ændring i nr. 1, således at der nu står statens institutioner som en samlet betegnelse for Rigsombudet, Grønlands Landsret, Politimesteren i Grønland samt statens underliggende institutioner, jf. ændringsforslagets § 1, nr. 2.

Under stk. 4 nr. 4, hører for eksempel boliger, der er stillet til rådighed for Landstingsmedlemmer i medfør af vederlagsloven, når Landstingsmedlemmet i lejekontrakten er anført som lejer af boligen.

Til nr. 5

Den gældende § 24 angår det forhold, at lejere ønsker at overtage deres bolig som andels- eller ejerbolig, mens ændringsforslagets § 1, nr. 4, alene angår det forhold, at lejere ønsker at overtage deres bolig som andelsbolig.

Generelt forudsættes det i bestemmelsen, at en omdannelse fra lejeboliger til andelsboliger sker efter reglerne i den gældende andelsboligforordning, hvorfor det er fundet unødvendigt at henvise til andelsboligforordningen i bestemmelsen.

Stk. 1 åbner mulighed for, at Landsstyret kan fravige §§ 5 og 65 i lejeforordningen fra det tidspunkt hvor andelsboligforeningen skriftligt har ansøgt Hjemmestyret eller kommunen om at overtage deres lejeboliger som andelsboliger. Formålet med bestemmelsen er at understøtte omdannelsesprocessen. I praksis betyder det, at rækkefølgen på anvisninger, jf. § 5 kan fraviges, ligesom Hjemmestyret eller kommunen kan bestemme, at en lejer, som er involveret i omdannelsen, ikke har pligt til at opsiges sin bolig i forbindelse med opsigelse af sit ansættelsesforhold. En fravigelse af anvisningsreglerne i § 5 medfører, at Hjemmestyret eller kommunen vil kunne tilbyde en ledig bolig til én, som er optaget på andelsboligforeningens venteliste til en ledigbleven bolig. Andelsboligforeningen kan opnotere personer på venteliste til en ledigbleven andelsbolig, såfremt den opnoterede persons husstands størrelse svarer til den kommende andelsboligs størrelse, jf. § 6, stk. 2, i lejeforordningen.

Ifølge stk. 2 har Hjemmestyret eller kommunen pligt til at tilbyde en lejer, der ikke ønsker at overtage sin lejebolig som andelsbolig, en anden bolig i samme by. Størrelsen på den tilbudte bolig afhænger af størrelsen af lejerens husstand på tidspunktet for Hjemmestyrets eller kommunens fremsættelse af tilbud og ikke af størrelsen på lejerens nuværende bolig. I henhold til den gældende lejeforordnings § 24, stk. 1, har udlejer pligt til at tilbyde lejerens en tilsvarende bolig. Ordet "tilsvarende" er fjernet i forslaget, da lejerens aktuelle husstands størrelse er afgørende for, hvor stor en bolig lejerens skal tilbydes. Lejerens pligt til at opfylde øvrige betingelser for anvisning af bolig, jf. den gældende § 24, stk. 2, er ikke sprogligt videreført i forslaget. I forslaget er denne betingelse omformuleret, så der nu står "Boligens størrelse skal ved fremsættelse af tilbuddet stå i forhold til husstandens størrelse, jf. § 6, stk. 2 og 3". Den gældende formulering om, at lejer

skal opfylde de øvrige betingelser for anvisning af en bolig, henviser alene til kravet om at lejers husstand skal stå i forhold til boligens størrelse, hvorfor det er fundet mere korrekt at skrive det direkte i forordningsteksten, så der ikke er tvivl om hvilke betingelser der henvises til.

Stk. 3 fastslår, at lejere kun har krav på at få anvist en anden bolig, såfremt de har overholdt deres lejekontrakt. Lejekontrakten er overholdt, såfremt der ikke foreligger væsentlig misligholdelse, der giver udlejer ret til at hæve lejemålet efter reglerne i kapitel 11 i lejeforordningen.

Ifølge stk. 4 har en lejer, der tager imod tilbuddet om en anden bolig, som noget nyt, ret til kompensation fra Hjemmestyret eller kommunen, såfremt lejeren tager imod tilbuddet i umiddelbar tilknytning til omdannelsesprocessen. Det vil sige, inden andelsboligforeningen og Hjemmestyret eller kommunen endeligt aftaler købsprisen. Den fraflyttende lejer har ret til økonomisk kompensation i form af et grundbeløb på 1.200 kr. samt 1.000 kr. per beboelsesrum, som dækker rimelige omkostninger i forbindelse med flytningen. For beregning af kompensationsbeløbets størrelse henvises til bemærkningerne til § 68, stk. 4.

Beløbet udredes i første omgang af bygningens ejer til den fraflyttende lejer, mens standardbeløbet endeligt indgår som en omkostning i omdannelsesprocessen. Denne regel er medtaget af hensyn til at kunne få færdiggjort omdannelsessagen indenfor en acceptabel tidsmæssig ramme. Når lejere tilbydes en kompensation for at flytte, antages det, at flere vil vælge at flytte, da en rimelig del af flytteomkostningerne dækkes.

I øvrigt kan lejeren på ethvert tidspunkt vælge at få tilbudt en anden bolig af udlejer. Dette af hensyn til det overordnede formål, at gennemføre en fuldstændig omdannelse af hele ejendommen til andelsboliger. Tager lejer imod tilbuddet om en anden bolig efter ejendommen er omdannet til andelsboliger, følger det modsætningsvis af stk. 4, at lejeren ikke har ret til kompensation i forbindelse med flytningen. Størrelsen på den tilbudte bolig afhænger af størrelsen af lejerens husstand på tidspunktet for Hjemmestyrets eller kommunens fremsættelse af tilbud, uanset på hvilket tidspunkt lejeren vælger at få tilbudt en anden bolig.

Fraflytning sker i overensstemmelse med kapital 12, hvorfor lejer skal foretage normalistandsættelse af sit fraflyttede lejemål, i det omfang det påhviler lejeren.

Fortsætter lejeren sit lejeforhold i ejendommen, jf. stk. 5, vil den fremtidige husleje, som noget nyt, blive fastsat efter principper forskellig fra de der gælder for Hjemmestyrets og kommunernes øvrige udlejningsboliger. Huslejen er dog sammensat således, at den ligger tæt op ad den leje, som allerede betales. Med henblik på at kunne følge det øvrige lejeniveau for tilsvarende boliger, er der skabt hjemmel til, at lejens størrelse kan ændres ved tekstanmærkning på den årlige Landstingsfinanslov. Huslejens størrelse består blandt andet af et årligt administrationsbidrag på 4.200 kr. Administrationsbidraget ligger tæt op af det, Hjemmestyret i dag betaler A/S Boligselskabet INI i bidrag for administration af Hjemmestyrets flerfamiliehuse. Huslejen består endvidere af et kapitalafkast på 1,5%

af ejendommens overdragelsespris. Kapitalafkastet svarer til kapitalafkastet fastsat i § 31, stk. 1. Endelig består huslejen af et skønsmæssigt årligt fastsat driftsbidrag på 405 kr. per kvadratmeter.

Stk. 6 er ny, og omhandler den lejer, som ikke har ønsket at overtage sin lejebolig som andelsbolig, men som fortsat er lejer i Hjemmestyrets eller kommunens udlejningsbolig. Det specielle er nu, at Hjemmestyret og kommunerne i kraft af deres egenskab som andelshaver er underlagt visse begrænsninger i forhold til boligen.

Helt overordnet består den store forskel i, at Hjemmestyret og kommunerne ikke længere ejer boligerne og derfor ikke længere kan råde over disse uden begrænsninger. Hjemmestyret og kommunerne er andelshavere i andelsboligforeningen.

Råderetten med videre er reguleret i andelsboliglovgivningen, den pågældende andelsforenings vedtægter samt almindelige principper for drift af andelsboligforeninger.

Bestemmelsen tager højde for den situation, hvor lejer kræver, at et givent stykke vedligeholdelsesarbejde bliver udført, og det er uomtvisteligt, at arten af vedligeholdelsesarbejde påhviler udlejer. Der er herefter 2 muligheder:

1) Enten er der tale om et vedligeholdelsesarbejde, som Hjemmestyret eller kommunen kan lade udføre umiddelbart, idet vedligeholdelsesarbejdet henhører under den type arbejde, der kan udføres på boligen, uden at andelsboligforeningen (bestyrelsen eller generalforsamlingen) skal inddrages. Der kunne for eksempel være tale om udskiftning af et blandingsbatteri.

2) I den anden situation, vil det krævede vedligeholdelsesarbejde være en del af den fælles installation for andelsboligforeningen. For eksempel udskiftning af radiatorer, varmeanlæg eller fælles udsugning. I dette tilfælde vil Hjemmestyret eller kommunen ikke umiddelbart kunne udføre vedligeholdelsesarbejdet uden at komme i strid med almindelige principper for drift af en andelsbolig, hvorefter enten andelsboligforeningen (bestyrelsen eller generalforsamlingen) forudgående må inddrages.

Da tanken omkring andelsboliger bygger på den demokratiske grundtanke, vil der kunne opstå en situation, hvor Hjemmestyret eller kommunen, af andelsboligforeningen (bestyrelsen eller generalforsamlingen), vil blive nægtet, at udføre det af deres lejer krævede vedligeholdelsesarbejde. Det er denne sidstnævnte situation, som bestemmelsen tager stilling til, idet lejer ikke kan få bedre rettigheder end Hjemmestyret eller kommunen i deres egenskab af andelshaver. I det nævnte tilfælde, må lejer derfor tåle, at der ikke sker udskiftning af dennes radiator, varmeanlæg eller fælles udsugning.

De installationer, som kan betegnes som fælles for andelsboligforeningen, vil typisk berøre alle andelshavere i andelsboligforeningen. Byrden for lejeren af

Hjemmestyrets eller kommunens andel vil derfor typisk være begrænset, idet der blandt andelshaverne vil være en fælles interesse i at få denne type arbejde udført.

Stk. 7 fastslår, at en lejer til enhver tid kan overtage sin lejebolig som andelsbolig. Andelsboligforeningen har pligt til at sælge boligen til lejeren, såfremt lejeren udtrykker ønske herom. Salget sker i overensstemmelse med andelsboligforeningens vedtægter.

Til nr. 6

§ 24 i den gældende forordning regulerer både lejers forhold når der sker omdannelse til andelsbolig og ejerbolig.

Ændringsforslagets § 1, nr. 5, er således udskilt fra den gamle § 24, idet forslaget kun angår det forhold, at lejere ønsker at overtage deres bolig som ejerbolig.

Det forudsættes i stk. 1, at en omdannelse fra lejeboliger til ejerboliger sker efter reglerne i den gældende lejer til ejer forordning, hvorfor det er fundet unødvendigt at henvise til lejer til ejer forordningen i stk. 1.

Stk. 1 opstiller 2 kriterier for at kunne finde anvendelse. For det første skal der være tale om en ejendom indeholdende op til 16 boliger. For det andet skal over halvdelen af lejerne i ejendommen have stiftet en ejerforening med henblik på at overtage deres respektive boliger.

Når Hjemmestyret eller kommunen modtager ansøgningen fra disse lejere om overtagelse af deres lejeboliger som ejerboliger, er der indsat hjemmel til, at §§ 5 og 65 kan fraviges. I praksis betyder dette, at de almindelige anvisningsregler kan fraviges, ligesom Hjemmestyret eller kommunen kan bestemme, at en lejer, som er involveret i omdannelsen, ikke har pligt til at opsiges sin bolig i forbindelse med opsigelse af sit ansættelsesforhold. En fravigelse af anvisningsreglerne i § 5 medfører, at en ledig bolig vil kunne anvises til én, som tilkendegiver ønske om at erhverve sin lejebolig som ejerbolig.

Ovennævnte fravigelser fra de almindelige udgangspunkter har således til hensigt, at få en fuldstændig omdannelse af samtlige lejemål i en ejendom gennemført så hurtigt og smidigt som muligt.

Stk. 2 indeholder en henvisning til forslaget § 24, stk. 2-6, der finder tilsvarende anvendelse på omdannelse fra lejeboliger til ejerboliger. Når situationen er omfattet af stk. 1, er retsstillingen således ens for de tilbageværende lejere, uanset hvilken boligform der omdannes til.

Stk. 3 omhandler to grupper af lejere. For det første de lejere i ejendomme, hvor der er mere end 16 boliger og for det andet lejere i ejendomme med op til 16 boliger, men hvor ikke over halvdelen i ejendommen, har stiftet en ejerforening og har anmodet om at overtage deres lejebolig som ejerbolig.

For disse to grupper gælder, at lejere som ikke ønsker at overtage deres lejebolig som ejerbolig ikke har krav på at få anvist en anden bolig, men må fortsætte i deres lejemål på hidtidige vilkår. Herunder hører, at lejen fastsættes ud fra reglerne om lejefastsættelse i Hjemmestyrets eller kommunerne udlejningsejendomme. Lejeboligerne henhører således fortsat under en boligafdeling. Reglen er medtaget af praktiske hensyn. Det ville fremkalde store problemer i de større byer, såfremt for mange boliger på én gang kunne kræves at blive anvist til de lejere, som ikke ønsker at overtage deres lejebolig til en ejerbolig.

Til nr. 7

§ 26, stk. 3 og 4, foreslås ophævet, da samme forhold også reguleres i § 9, stk. 1, nr. 2, i bekendtgørelse om udlejning af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme.

Imidlertid er der en uoverensstemmelse mellem § 26, stk. 3 og 4, på den ene side og § 9, stk. 1, nr. 2, i bekendtgørelsen på den anden side. Det fremgår af § 26, stk. 3, at afdelingsbestyrelsen skal have årsregnskabet til udtalelse inden det endeligt godkendes af udlejer, og af § 26, stk. 4, at afdelingsbestyrelsen skal have det endelige årsregnskab til orientering, når det endeligt er godkendt af udlejer. Samtidig fremgår det af bekendtgørelsen, at afdelingsbestyrelsen skal have det sidst reviderede årsregnskab til godkendelse.

Da årsregnskabet er udtryk for historiske tal, og da lejernes mulighed for at få indflydelse på driften af deres boliger er varetaget ved, at lejerne, via afdelingsbestyrelsen, kan påvirke udarbejdelsen af driftsbudgettet, jf. lejeforordningens § 26, stk. 1 og 2, ses der ikke at være et behov for, at afdelingsbestyrelsen skal have årsregnskabet til udtalelse, inden det endeligt godkendes af udlejer. I øvrigt findes det mere hensigtsmæssigt, at samtlige punkter, der behandles af afdelingsbestyrelsen, er samlet i en enkelt bestemmelse i bekendtgørelsen, ligesom det er mest hensigtsmæssigt, at afdelingsbestyrelsen behandler økonomiske forhold af betydning for boligafdelingen på det årlige afdelingsmøde.

Til nr. 8

Udlejer kan opkræve et bidrag hos lejerne til dækning af udlejers omkostninger til kvarterløft eller reinvesteringer i udlejers boliger. Bestemmelsen er ny og skaber hjemmel for udlejer til at opkræve et solidarisk bidrag hos lejerne.

Kvarterløft kan gennemføres af udlejer ved anvendelse af de opkrævede bidrag til forebyggelses- og aktivitetsarbejde. Udlejer kan tillige opzoome et boligområde, hvorved forstås, at der skabes de bedste rammer for at mennesker i byer og bygder, på tværs af sociale, kulturelle, etniske og aldersmæssige forhold, når de griber muligheden for at forene deres viden, idéer og kræfter i fælles initiativer og aktiviteter, som kan skabe øget livskvalitet, positivitet, livsindhold, fællesskab og sammenhold i det lokale miljø.

Herudover vil bidraget også kunne anvendes til reinvesteringer i udlejers boligmasse, for eksempel i form af nye køkkener, nyt toilet- og badeværelsesinventar eller

renovering af tag og altaner. Bidraget der opkræves indgår i en fælles pulje til anvendelse på alle udlejers boliger, idet fordelingen sker efter en behovsvurdering. Bidrag opkrævet i for eksempel Sisimiut eller en bygd kan derfor godt anvendes på boliger i Nuuk, og omvendt.

Bidrag opkrævet i medfør af stk. 7 kan alene anvendes i den pågældende boligafdeling, mens bidrag opkrævet i medfør af stk. 8 kan anvendes på samtlige udlejers boliger. Forskellen i anvendelsen af bidragene skal ses på baggrund af, at hærværk finder sted på bygningsniveau, hvorfor lejere i boligafdelinger, hvori der begås hærværk, må betale herfor. Reinvesteringer og kvarterløft foregår derimod på bygningsejersniveau, hvor ejeren af bygningerne træffer beslutning om, hvilke af ejerens flerfamiliehuse der har behov for kvarterløft eller reinvesteringer. Hjemmestyret eller kommunerne fastsætter selv som bygningsejer, hvilke kriterier de vil lægge vægt på, når de vurderer om deres boliger trænger til kvarterløft eller reinvesteringer.

Bidragets størrelse fastsættes ved tekstanmærkning på den årlige Landstingsfinanslov.

Til nr. 9

Ændringen indeholder alene en konsekvensrettelse på baggrund af indsættelsen af et nyt stk. 5, jf. forslaget nr. 10.

Til nr. 10

Som noget nyt er der indsat et stk. 5, som bestemmer, at den gældende lejeforordnings §§ 58 og 59 om henholdsvis fremleje, ønskeflytning og boligbytning ikke gælder for boliger, der af udlejer er reserveret til bestemte formål, eller for boliger, der er særligt indrettet og tildelt som boliger for handicappede.

Reglerne i stk. 5 er på nuværende tidspunkt reguleret i § 1, stk. 3, i bekendtgørelse nr. 23 af 22. december 2003 om udlejning af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme. Da bekendtgørelsens § 1, stk. 3, på enkelte punkter er i konflikt med bestemmelser i den gældende lejeforordning, vil dens gyldighed dog muligvis kunne anfægtes. Blandt andet derfor er bestemmelsen nu flyttet fra bekendtgørelsesniveau til forordningsniveau. I forhold til § 1, stk. 3, i bekendtgørelse nr. 23 af 22. december 2003 om udlejning af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme, henvises det i forslaget § 63, stk. 5, nu kun til §§ 58 og 59, da de andre henvisninger forekommer irrelevante at videreføre.

Udlejers reservation af boliger til bestemte formål kan være til øremærkede boliger eller chefboliger. Endvidere kan udlejer reservere boliger til særlige erhvervs- eller mobilitetsmæssige forhold. Det kan være for at hjælpe nystartede virksomheder, for at tiltrække særlig kvalificeret arbejdskraft eller som led i en samlet arbejdsmarkedspolitik.

Til nr. 11

Bestemmelsen indeholder en teknisk rettelse, så det nu med tydelighed fremgår, at et lejemål på en personalebolig ophører ved ansættelsesforholdets ophør.

Til nr. 12

Stk. 1 og 2, i forslaget er identiske med § 73, stk. 1 og 2, i den gældende forordning, medens stk. 3-6, er nye samt omskrivninger af § 73, stk. 3, i den gældende forordning.

Stk. 1 angår hæveadgangen for henholdsvis offentlige udlejere og private udlejere. Bestemmelsen fastslår udtømmende, at en offentlig udlejer således skal hæve lejeaftalen som følge af manglende betaling af husleje, vand, varme eller depositum, medens en privat udlejer i de nævnte tilfælde kan hæve lejeaftalen, men ikke er forpligtet hertil. Grunden til at en offentlig udlejer har pligt til at hæve lejeaftalen som følge af manglende betaling af husleje, vand, varme eller depositum er, at udlejers tab ved manglende betaling af husleje i et offentligt lejemål fordeles på de øvrige lejere i boligafdelingen, hvorfor manglende betaling af husleje altid vil være en misligholdelse af væsentlig betydning. Det står derimod en privat udlejer frit at lade en lejer fortsætte sit lejemål, uanset at huslejen ikke betales til tiden. En privat udlejer skal foretage en væsentlighedsvurdering af om misligholdelsen anses for væsentlig.

Stk. 2 beskriver udtømmende de situationer, hvor både en offentlig og privat udlejer har valget mellem at ophæve lejeaftalen eller undlade dette.

Vedrørende stk. 3. Fælles for ophævelsesgrundene i stk. 1 og 2, er, at misligholdelsen skal være væsentlig, før lejeaftalen kan ophæves jf. stk. 3. Da en offentlig udlejer har pligt til at hæve lejeaftalen i de i stk. 1 nævnte situationer, er dette udtryk for, at de opregnede misligholdelsestilfælde altid er væsentlige. Den offentlige udlejer behøver altså ikke, i stk. 1-situationen, at foretage en væsentlighedsvurdering, da manglende betaling altid er væsentlig misligholdelse, hvilket er en administrativ stor lettelse. Derimod skal en privat udlejer foretage en væsentlighedsvurdering i stk. 1-situationen, da en lejers manglende betaling af husleje, vand, varme eller depositum i et privat lejemål, i modsætning til et offentlige lejemål, kun anses som væsentlig misligholdelse i det omfang den private udlejer vurderer misligholdelsen som væsentlig.

Ved afgørelsen af om misligholdelse i henhold til stk. 2 kan betegnes som væsentlig, vil der for eksempel kunne lægges vægt på eventuelle undskyldende omstændigheder, gentagelser, truende adfærd eller forsæt til omgåelse af forordningens bestemmelser.

Stk. 4 beskriver det almindelige obligationsretlige udgangspunkt, hvorefter en aftale ikke kan ophæves, såfremt ophævelsesgrunden er ophørt inden ophævelseserklæringen er kommet frem.

I stk. 5 er det præciseret i forhold til den gældende bestemmelse, at pligten for udlejer til at give påbud kun angår de i stk. 2 nævnte tilfælde, hvilket skyldes, at fremgangsmåden for ophævelse på grund af de i stk. 1 nævnte tilfælde, det vil sige betalingsmisligholdelse, allerede er reguleret i § 74, stk. 1 og 2.

Stk. 6 er en ny bestemmelse i forhold til den gældende forordning. Bestemmelsen er indsat for at sikre, at de sociale myndigheder har mulighed for, af egen drift, at gribe ind, når en person eller en familie bliver udsat af deres bolig som følge af, at udlejer har ophævet deres lejemål. Socialforvaltningen orienteres med kopi af udsættelsesbegæringen og ikke med kopi af selve ophævelsesbrevet, da der i praksis sendes uforholdsmæssigt mange ophævelsesbreve til lejere i forhold til antallet af udsættelser. I de første 4 måneder af 2006 er der således sendt 2.306 ophævelsesbreve fra A/S Boligselskabet INI, mens der i samme periode er blevet udsat 47 lejere af offentlige udlejningsboliger administreret af A/S Boligselskabet INI. Det har imidlertid ikke nogen retlig konsekvens, såfremt udlejer undlader at orientere kommunens socialforvaltning.

Til nr. 13

Det foreslås, at der indsættes et nyt stk. 5 i § 81. Bestemmelsens stk. 5 præciserer, hvad indholdet af Hjemmestyrets eller en kommunes tilsyn med en ekstern antaget administrator består i. Tilsynet skal forstås som en udlejers tilsyn med sine boliger.

Generelt sondres der mellem:

- tilsyn med den økonomiske drift,
- tilsyn med den øvrige drift af virksomheden og
- rekurs.

Ad tilsyn med den økonomiske drift:

Tilsynet med administrators økonomiske drift sker primært af hensyn til Hjemmestyret eller kommunen selv, da det er deres værdier i form af udlejningsejendomme, som administrator skal forvalte økonomisk forsvarligt. Dette gælder både i henseende til korrekt og ansvarlig budgetlægning men også i henseende til ansvarlig kapitalforvaltning, regnskabsaflæggelse og revision.

En lejer kan klage til Hjemmestyret eller kommunen over administrators økonomiske drift af lejerens udlejningsbolig i det omfang Boligklagenævnet ikke er kompetent til at behandle sagen, jf. § 84, stk. 1. Hjemmestyrets eller kommunens afgørelse er en endelig administrativ afgørelse.

Ad tilsyn med den øvrige drift af virksomheden:

Udenfor det økonomiske område føres tilsyn med administrators øvrige drift af virksomheden. Der tænkes her på konkrete praktiske situationer, som i forhold til den økonomiske drift kun er af sekundær betydning. For helhedens skyld er tilsynet med den øvrige drift af virksomheden medtaget, da det har en vis betydning for de mange lejere, som dagligt er i kontakt med administrator.

Et tilsyn med virksomhedens øvrige drift kan for eksempel være, om administrator rent faktisk har åbent for kundebetjening indenfor de anførte åbningstider, eller om for eksempel administrator sørger for, at der er tilstrækkeligt ryddet med sne, så en lejer har praktisk mulighed for at henvende sig på administrationskontoret.

En lejer kan klage til Hjemmestyret eller kommunen over administrators øvrige drift af lejerens udlejningsbolig i det omfang Boligklagenævnet ikke er kompetent til at behandle sagen, jf. § 84, stk. 1. Hjemmestyrets eller kommunens afgørelse er en endelig administrativ afgørelse.

Hjemmestyret eller en kommune vil typisk blive opmærksom på en forkert handlemåde fra administrator på baggrund af en klage indsendt af en lejer. Det er her afgørende, at Hjemmestyret eller en kommune ikke er rekursmyndighed, med derimod tilsynsmyndighed.

Ad rekurs

Vil en lejer klage over en afgørelse, som administrator har truffet, er der en lovhjemlet rekursadgang i § 84, stk. 1, til Boligklagenævnet. Med denne bestemmelse varetages lejerens beskyttelsesinteresse via Boligklagenævnet, i det omfang Boligklagenævnet har kompetence til at behandle indbragte klager.

Boligklagenævnets afgørelse er en endelig administrativ afgørelse, jf. § 86, stk. 7.

Til nr. 14

Bestemmelsen præciserer, at en lejer kun kan indbringe sin klage for Boligklagenævnet, hvis klagen angår en af de i stk. 1 nævnte forhold. Landsstyreområdet, hvorunder boliger hører, eller en kommune vil således ikke have kompetence til at behandle klager over afgørelser truffet af en af Hjemmestyret eller en kommune ekstern antaget administrator, såfremt klagen angår en af de i stk. 1 nævnte forhold.

Landsstyreområdet, hvorunder boliger hører, eller en kommune har herefter alene kompetence til at behandle afgørelser truffet af en af Hjemmestyret eller en kommune ekstern antaget administrator, når klagen falder udenfor Boligklagenævnets kompetenceområde. I dette tilfælde vil landsstyreområdet, hvorunder boliger hører, eller en kommune fungere som rekursmyndighed. Området, hvor dette vil være tilfældet, anses for at være meget lille, og beror på en konkret vurdering. For eksempel kan dog nævnes de tilfælde, hvor A/S Boligselskabet INI udøver myndighedsopgaver på Hjemmestyres vegne efter landstingsforordning om etablering af et boligselskab.

Faktisk forvaltningsvirksomhed, såsom den rent fysiske aktivitet der skal til for at producere ydelser til borgerne, indgår ikke i rekursinstitutionen, hvorfor det må forventes, at en lejers klage, som ikke hører indenfor Boligklagenævnets kompetenceområde, og som ikke giver rekursadgang til landsstyreområdet, hvorunder boliger hører, eller en kommune, må indbringes for domstolene.

Til § 2

Det foreslås, at forordningsforslaget træder i kraft den 1. januar 2007.

Dermed kan forordningsforslagets bestemmelser håndhæves fra denne dato, ligesom forslaget bestemmelser finder anvendelse fra denne dato. For eksempel gælder det for afdelingschefer, at der fra ikrafttrædelsesdatoen kan anvises en chefbolig i et flerfamiliehus og ikke kun i et enfamilie- eller dobbelthus, jf. forslaget nr. 3. Dette gælder uanset, at afdelingschefen er blevet ansat inden ikrafttrædelsesdatoen, når blot afdelingschefen ikke inden denne dato har fået anvist en chefbolig.

Bestemmelsen indeholder en overgangsbestemmelse, hvorefter § 1, nr. 4 og 5, ikke finder anvendelse på andels- eller ejerforeninger, der er stiftet før forordningens ikrafttræden. Dette for at sikre, at restlejere i foreninger, der allerede er under omdannelse ikke rammes af bestemmelsen.