

## Bemærkninger til forordningsforslaget

### Almindelige bemærkninger

#### 1. Indledning

Baggrunden for at fremlægge et ændringsforslag til lejeforordningen er Landstingets vedtagelse af Atassut's beslutningsforslag, punkt 25, om, at "Landsstyret pålægges til senest under EM08 at fremkomme med ændringsforslag til Landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger, således at lejere, der bl.a. på grund af forringelse af økonomiske forhold, er kommet bagud med betaling af husleje, vand og varme, gives mulighed for at kunne indgå aftale om afdrag på restancer."

Atassut's beslutningsforslag blev vedtaget på Forårssamlingen 2008 med stemmerne 16 for og 12 imod. Ingen undlod at stemme.

Som begrundelse for beslutningsforslaget anførte Atassut: "I henhold til kapitel 11 §§ 73-74 i Landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger, skal en offentlig boligudlejer hæve lejeaftalen i tilfælde af manglende betaling af husleje, vand, varme eller depositum. Betaler lejer ikke til tiden, skal den offentlige udlejer straks efter sidste rettidige betalingsdag sende lejer et såkaldt "påkrav", hvilket vil sige en rykker, med oplysning om, at lejeforholdet ophæves, hvis lejer ikke senest 3 dage efter at have modtaget påkravet, har betalt hvad han skylder.

Det er selvfølgelig på sin plads at der er klar hjemmel mod misligholdelse af betingelserne for at leje offentlige boliger, men det er vores opfattelse i ATASSUT, at der bør tages hensyn til lejere, der normalt bestræber sig for at overholde de gældende betingelser, men som på grund af forringede økonomiske forhold pludselig ikke længere har mulighed for at kunne leve op til disse betingelser.

Som lovgivningen er i dag, gives der ikke denne gruppe lejere nogen reel chance for igen at kunne leve op til betingelserne. Dette er efter vores opfattelse ikke i harmoni med intentionerne om at det offentliges service for borgerne skal være optimal."

Formålet med forslaget er således at hjælpe den gruppe lejere, der kommer ud for en midlertidig pludselig opstået økonomisk forringelse, der gør at de ikke kan betale deres månedlige husleje-, vand- eller varme. Som eksempel kan nævnes en ægtefælles eller samlevers pludselige død eller pludselig opstået arbejdsløshed.

#### 2. Forordningsforslagets hovedpunkter

Forslaget genindfører muligheden for, at lejerne kan indgå afdragsordning om betaling af restancer. Det har ellers ikke siden 2003 været muligt at indgå betalingsaftaler for restancer der hidrører fra husleje, a'conto varme eller vand. Samtidig ændres påkravsfristen fra 3 til 6 dage. Endeligt skal offentlige udlejere

etablere en tabsudligningsordning, så svage boligafdelinger ikke rammes særligt hårdt ved tab.

Afdragsordningen er alene en pligt for offentlige udlejere og ikke for private udlejere. Det vil sige, at det kun er lejere i offentlige udlejningsboliger, der har en ret til at indgå en afdragsordning.

### **3. De økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige**

Forordningsforslaget forventes ikke at få væsentlige økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige som boligejer, idet en boligafdelings tab på én lejer dækkes solidarisk af boligafdelingens øvrige lejere. Der er med andre ord tale om et lukket kredsløb.

Det vil kun få konsekvenser for det offentlige som boligejer, såfremt boligafdelingens økonomiske kredsløb går i stå eller i stykker, hvilket vil sige, hvis boligafdelingerne ikke kan løbe rundt som selvstændige regnskabstekniske enheder. Særligt vil det være gældende hvor de manglende indbetalinger medfører, at der ikke er likvider til at betale boligafdelingernes regninger. I disse tilfælde vil udlejer skulle træde til og tilføje midler.

Dog skal det anføres, at en øget betalingsfrist medfører, at Hjemmestyrets og kommunernes kapitalafkast indbetales på et senere tidspunkt. Dette medfører alt andet lige at såvel Hjemmestyret som kommunerne lider et økonomisk tab i form af mistet renteindtægt af kapitalafkastet.

### **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 i offentlige lejeboliger, der betaler husleje til tiden, idet de nu også skal betale for de lejere, der ikke overholder afdragsordninger.

Som følge af forordningsforslaget vil henlæggelser til tab på debitorer skulle sættes op med 25 kr. per kvadratmeter per år. Det svarer til ca. 13 mio. kr. for lejere i Hjemmestyrets udlejningsejendomme. For en lejer der bor i en 85 kvadratmeter stor bolig vil stigningen svare til 177 kr. om måneden.

Forordningsforslaget forventes ikke at få øgede 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, Deloitte, Grønlands Arbejdsgiverforening, KANUKOKA, NUSUKA, SIK, ILIK, Sparbank Vest, Grønlandsbanken, Nukissiorfiit, Landsstyreformandens Departementet, Departementet for Finansier og Udenrigsanliggender, Departementet for Familie og Sundhed, Departementet for Fiskeri, Fangst og Landbrug, Departementet for Erhverv, Arbejdsmarked og Erhvervsuddannelser, Departementet for Kultur, Uddannelse, Forskning og Kirke, Råstofdirektoratet, Infrastrukturstyrelsen og Miljøstyrelsen.

Høringssvar er afgivet af Miljøstyrelsen ved Forsyningskontoret, Departementet for Familie og Sundhed, Iserit A/S, Infrastrukturstyrelsen, Nukissiorfiit, Departementet for Finansier og Udenrigsanliggender, A/S Boligselskabet INI, Departementet for Erhverv, Arbejdsmarked og Erhvervsuddannelser, SIK.

Høringen gav anledning til følgende: De høringssvar der er indarbejdet er gengivet nedenfor.

Infrastrukturstyrelsen bemærker følgende:

"Almindelige bemærkninger, afsnit 4 bør tilføjes: "Øget betalingsfrist medfører at Hjemmestyrets og kommunernes kapitalafkast indbetales på et senere tidspunkt. Dette medfører alt andet lige at såvel Hjemmestyret som kommunerne lider et økonomisk tab i form af mistet renteindtægt af kapitalafkastet."

Departementet har indarbejdet Infrastrukturstyrelsens bemærkning i forslaget.

Nukissiorfiit har følgende bemærkninger:

"§ 1 stk 5 siger "En lejer med husleje-, vand eller varmerestance kan indgå en afdragsordning med udlejer om betaling af restancen i form af frivillig forlig, der ikke kan strække sig over mere end fire måneder".

Jeg antager, at det stk. 5 sigter på er en afdragsordning mellem lejer og udlejer, således at forstå, at udlejer er tilmeldt som kunde hos Nukissiorfiit, mens udlejer giver lejer en afdragsordning som er Nukissiorfiit uvedkommende.

For at undgå misforståelser ser Nukissiorfiit gerne at det præciseres i forordningens bemærkninger, at i de tilfælde, hvor en lejer betaler sit forbrug direkte til Nukissiorfiit, kan udlejer selvfølgelig ikke forpligte Nukissiorfiit, da alle afdragsordninger (eller frivillige forlig som de benævnes hos os) skal indgås direkte mellem kunden og Nukissiorfiit."

Departementet har indarbejdet bemærkningerne i forslaget.

Miljøstyrelsen ved Forsyningskontoret har følgende bemærkninger:

"Generelt:

Forsyningskontoret (FK) vurderer, at forordningsforlaget begrænser incitamenterne til at betale sin husleje rettidigt, idet konsekvenserne ved ikke betale rettidigt reduceres med forslaget. Det finder FK ikke hensigtsmæssigt i forhold til at skabe en selvåren økonomi, hvor det er vigtigt med gennemsigtighed i omkostningsstrukturer, således der kan træffes rationelle beslutninger, der vil styrke vores økonomi.

Forordningsforslaget:

§ 74 stk. 5.

Det bør fremgå, at vand- og varmerestance kun kan indgå i en afdragsordning, såfremt udlejer leverer vand og varme."

Departementet har indarbejdet bemærkningerne på baggrund af Nukissiorfiits høringssvar.

A/S Boligselskabet INI har følgende bemærkninger:

"I stk. 5 foreslås samtlige betingelser for at indgå en afdragsordning listet op. Det kan f.eks. gøres således:

"Lejeren kan indgå afdragsordning, hvis følgende betingelser er opfyldt:

1. Lejeren skal anmode udlejer om en afdragsordning senest seks hverdage efter, at skriftligt påkrav er kommet frem til lejeren.
2. Lejeren skal betale gebyr på 250 kr. for at etablere afdragsordning og 50 kr. for hver måned afdragsordningen løber. Gebyret skal betales ved indgåelse af afdragsordningen.
3. Lejeren kan afdrage restancen i én til fire måneder.
4. Lejeren skal betale afdrag på samme tidspunkter, som den løbende husleje opkræves."

Stk. 6 er ufuldkommen, da man ikke kan se, hvornår 1. afdrag skal betales. Problemet kan løses ved at formulere stk. 5 som foreslået ovenfor."

Departementet har indarbejdet det i forslaget, undtagen nr. 4, som departementet har indført i bemærkningerne, da det er op til udlejer om betaling af afdrag skal ske på samme tidspunkt som den løbende husleje.

"INIs IT system kan ikke danne påkrav, der kun vedrører afdraget. Vi tvivler på, at andre boligadministrative systemer kan håndtere opgaven. Det fremgår ikke af bemærkningerne, hvorfor der skal sendes et påkravsgebyr kun vedrørende manglende betaling af afdraget. Det fremgår heller ikke, hvorfor gebyret skal tillægges to procent.

Den administrativt korrekte løsning er, at den sædvanlige rykkerkørsel skal kunne medtage samtlige restancer, inklusive de lejere, der har indgået afdragsordning, som de ikke har overholdt. Der vil i så fald ikke blive tale om tillægge to procent ekstra i gebyr af afdraget, men da der som nævnt ikke kan dannes påkrav alene angående afdrag, kan nævnte ekstra gebyr heller ikke beregnes for INIs vedkommende.

Stk. 6 kan herefter ændres til, at ved manglende betaling af afdrag og løbende husleje kan udlejer kræve et gebyr for påkrav på 150 kr."

Departementet har ændret det i forslaget, da Iserits og INIs systemer ikke kan danne påkrav, der kun vedrører afdraget. Der vil derfor kun være et påkravsgebyr på 150 kr.

## **Bemærkninger til forordningsforslagets enkelte bestemmelser**

### *Til § 1*

Bestemmelsens stk. 1 til 4 er videreførelse af den gældende bestemmelse med justeringer som følge af de nye stk. 5, 6, 7 og 8.

Til stk. 1 og 2

Bestemmelsen præciserer fremgangsmåden og udlejerens rettigheder og pligter i forbindelse med lejeaftalens ophævelse som følge af manglende betaling af husleje, vand, varme eller depositum. Endvidere regulerer bestemmelsen, at manglende betaling af et afdrag på en afdragsordning kan medføre ophævelse af lejeaftalen. Der sondres mellem en offentlig og privat udlejer ud fra samme begrundelse som under bemærkningerne til § 73.

Muligheden for indgåelse af en afdragsordning som en ret er alene gældende for lejere i offentlige udlejningsboliger.

En privat udlejer har ikke pligt til at tilbyde en afdragsordning, men kan vælge at gøre det. Den private udlejer sætter dermed også betingelserne for en sådan afdragsordning, hvis den private udlejer giver mulighed for en afdragsordning. Det vil være reguleret på privatretligt grundlag.

Til stk. 3

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

Gebyr for påkrav gælder for alle påkrav for afdrag, løbende husleje og restancer.

Til stk. 4

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

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

En offentlig udlejers gebyr må dog maksimalt svare til den offentlige udlejers omkostninger ved fremsendelse af påkrav eller annullering af ophævelse og den deraf følgende virksomhed.

Til stk. 5

En lejer der er kommet i restance har ret til at indgå en afdragsordning med en offentlig udlejer.

Bestemmelsen skal ses i forhold til en situation, der alene tager sigte på en afdragsordning mellem lejer og en offentlig udlejer. Det vil indebære, at hvis lejer er tilmeldt som kunde hos Nukissiorfiit, er det uvedkommende for Nukissiorfiit, at der

indgås en afdragsordning. Den vil ikke være gældende eller bindende for Nukissiorfiit.

Hvis lejer betaler sit forbrug direkte til Nukissiorfiit, kan en offentlig udlejer dermed ikke forpligte Nukissiorfiit i en afdragsordning, da en afdragsordning skal indgås direkte mellem den pågældende kunde og Nukissiorfiit.

Muligheden for afdragsordningen er betinget af, at lejeren anmoder om en afdragsordning senest 6 hverdag efter at skriftligt påkrav er fremkommet. Det indebærer, at lejeren ikke kan få en afdragsordning 7 dage eller senere efter at skriftligt påkrav er fremkommet. Det skal være muligt for den offentlige udlejer at administrere afdragsordningen, hvorfor afdragsordningen skal være etableret indenfor den fastsatte frist. Det er lejeren, der har initiativet og den offentlige udlejer har derfor ikke pligt til at tilbyde en afdragsordning. Dog har en offentlig udlejer en vejledningspligt om afdragsordningen til en lejer.

Overholder lejeren afdragsordningen, kan lejer undgå, at lejeaftalen hæves på grund af restance. Ved misligholdelse af afdragsordningen, skal den offentlige udlejer fremsende et påkrav jf. stk. 1. Betales det eller de forfaldne afdrag ikke, skal lejeaftalen hæves. Dette gælder selvom der kun er tale om restance på et eller flere afdrag og ikke på betaling af løbende husleje, varme eller vand.

Endvidere indebærer bestemmelsen, at en offentlig udlejer kan kræve et gebyr for udfærdigelse af lånedokumenter, samt et månedligt gebyr til dækning af opkrævning af de månedlige rater. Ved etablering af aftalen skal lejeren betale etableringsgebyret og op til 4 månedsgebyrer kontant.

Skyldes der f.eks. 1 måneds betaling på 4.199 kr., der dækker husleje inkl. a'conto varme og vand og ønsker lejeren at betale det skyldige beløb over 2 måneder, skal lejeren her og nu betale 250 kr. i etableringsgebyr og 2 gange 50 kr. i månedsgebyr, dvs. i alt 350 kr. Om 1 måned skal lejeren så betale 6.298,50 kr. Beløbet dækker den løbende husleje på 4.199 kr. samt 1. afdrag på restancen på 2.099,50 kr. Om yderligere 1 måned skal lejeren betale 6.298,50 kr. Så er restancen betalt.

Det er op til den offentlige udlejer at fastsætte om betaling af afdrag skal ske på samme tidspunkt som den løbende husleje opkræves eller om det skal ske på et andet tidspunkt.

Til stk. 6

Lejere der indenfor de sidste 3 år har misligholdt et andet lejemål med ophævelse til følge eller ikke overholdt en tidligere afdragsordning uanset den hidrører fra det nuværende lejemål eller tidligere lejemål, kan ikke tilbydes en ny afdragsordning. Det samme gør sig gældende, hvis lejere har misligholdt det nuværende lejemål.

Desuden kan lejere, der allerede har en afdragsordning, de afvikler, ikke tilbydes en ny afdragsordning før den nuværende er afviklet.

Til stk. 7

For at sikre, at socialt og økonomisk svage boligafdelinger ikke rammes alt for hård ved lejetab og tab på afdragsordninger, skal hver offentlig udlejer etablere en udligningsordning, der på solidarisk vis udligner boligafdelingernes tilfældige og uforudsatte tab på leje og afdragsordninger. Formålet er først og fremmest at kompensere for, at udlejer ikke har mulighed for at opdele lejerne efter en normalfordelt betalingsevne på sine boligafdelinger, hvorved forstås, at alle afdelinger per definition i princippet har lige andel af gode og dårlige betalere. Efter bestemmelsen er udlejer forpligtet til at etablere udligningsordningen. Der er således ikke tale om en frivillighed. Ordningen bygger på et "forsikringsprincip", idet alle udlejers boligafdelinger bidrager med en fællessats, uanset om de enkelte boligafdelinger er hårdt ramt af tab eller ej. Det vil sige, at hver enkelt boligafdeling indbetaler det beløb, boligafdelingen har budgetteret med til tab på lejerne. Dette gælder både almindeligt lejetab og tab på afdragsordninger. Herved reduceres de enkelte afdelingers forholdsvis tilfældige sårbarhed overfor betalings svage lejere og lejetab i øvrigt.

Når et tab så efterfølgende realiseres, afholdes omkostningen over udligningskontoen. Der kan ikke budgetteres med et lavere beløb til tab end 25 kr. per kvadratmeter per år.

Udligningsordningen oprettes i et selvstændigt regnskab og betragtes som en forsikringsordning, hvor præmien består af de indbetalte bidrag og skadesudbetalingerne består af de realiserede tab, som udligningsordningen må udrede. I lighed med det øvrige boligområde skal der udfærdiges et årligt regnskab for udligningsordningen.

## *Til § 2*

Det foreslås, at forordningsforslaget træder i kraft den 1. januar 2009.