

Bilag 2 - Høringsnotat

1. Forslag til ændring af lejeforordningen blev offentliggjort på høringsportalen på <https://naalakkersuisut.gl/kl-GL> og <https://naalakkersuisut.gl/da> den 21. januar 2022 med høringsfrist den 17. februar 2022.

Forslag til ændring af lejeforordningen blev sendt i høring den 20. januar 2022 med høringsfrist den 17. februar 2022. Forslaget blev fremsendt til:

Formandens Departement (govsek@nanoq.gl)
Departement for Finanser og Ligestilling (oed@nanoq.gl)
Departementet for Råstoffer og Justitsområdet (asn@nanoq.gl)
Departementet for Erhverv og Handel (isiin@nanoq.gl)
Departementet for Fiskeri og Fangst (apn@nanoq.gl)
Departementet for Sociale Anliggender, Arbejdsmarked og Indenrigsanliggender (isn@nanoq.gl)
Departementet for Uddannelse, Kultur, Idræt og Kirke (ikin@nanoq.gl)
Departementet for Sundhed (pn@nanoq.gl)
Departementet for Landbrug, Selvforsyning, Energi og Miljø (pan@nanoq.gl)
Departementet for Børn, Unge og Familier (iiian@nanoq.gl)
Kommune Kujalleq (kommune@kujalleq.gl)
Kommuneqarfik Sermersooq (kommuneqarfik@sermersooq.gl)
Qeqqata Kommunia (qeqqata@qeqqata.gl)
Kommune Qeqertalik (qeqertalik@qeqertalik.gl)
Avannaata Kommunia (avannaata@avannaata.gl)
INI A/S (ini@ini.gl)
Iserit A/S (iserit@iserit.gl)
Siorarsiorfik – Nuuk City Development A/S (ncd@ncd.gl)
Kujallermi Illuutit A/S
Kommune Qeqertalik Ejendomsselskab A/S
Avanna Development A/S
Rigsombudsmanden i Grønland (riomgr@gl.stm.dk)
Boligklagenævnet
Nukissiorfiit (kundeservice@nukissiorfiit.gl)
Grønlands Erhverv (ga@ga.gl)
Grønlands Politi (politi@politi.dk)
SIK (sik@sik.gl)
Formanden for PK (formanden@pk.gl)
Mittarfeqarfiit (mit@mit.gl)
Asiaq (asiaq@asiaq.gl)
AK (aknuuk@ak.gl)
IMAK (imak@imak.gl)
NPK (info@npk.gl)
ASG (asg@asg.gl)
KANUNUPE (kanunupe@gmail.com)
NUSUKA (nusuka2004@gmail.com)

2. Ved høringsfristen udløb har følgende meddelt ikke at have bemærkninger til forslaget: Departementet for Uddannelse, Kultur, Idræt og Kirke, Departementet for Sundhed, Departementet for Råstoffer og Justitsområdet, Departementet for Børn, Unge og Familier, Kommuneqarfik Sermersooq samt Grønlands Politi.

Ved høringsfristen udløb er der modtaget bemærkninger fra INI A/S, Sulisitsisut, Grønlands Erhverv, Iserit A/S, Kommune Qeqertalik, Boligklagenævnet samt lejer Aputsiaq Lyngø.

De modtagne høringssvar behandles i det følgende. Departementet for Boliger og Infrastrukturs bemærkninger til de enkelte høringssvar anføres med kursiv.

Iserit A/S.

”Generelt finder vi det hensigtsmæssigt, at lejelovgivningen i relation til Boligklagenævnet tilpasses udviklingen på lejeboligmarkedet herunder, at flere kommuner har oprettet boligaktieselskaber og overdraget offentlige udlejningsboliger til disse aktieselskaber samt, at Selvstyret har etableret ejendomsaktieselskabet Illuut A/S. Ligeledes at lovgivningen tilpasses det forhold, at Kommuneqarfik Sermersooq har indgået aftaler med private boligejere om, at Kommuneqarfik Sermersooq lejer et større antal boliger i Nuuk med henblik på fremleje.

I Iserit A/S' høringssvar tages forbehold for Kommuneqarfik Sermersooqs planer om etablering af eget boligklagenævn, da Iserit A/S fra kommunens side formodentlig tænkes (også at blive) underlagt dette boligklagenævn. Det må dog formodes, at kommunens planer om etablering af eget boligklagenævn berostilles eller bortfalder, idet hensigten hermed netop var at give lejere af de af kommunen lejede boliger en klagemulighed.

Iserit A/S har følgende bemærkninger til forslaget om ændring af Landstingsforordning om leje af boliger:

Lejers frist for indgivelse af klager til Boligklagenævnet

Iserit A/S mener, at der direkte i lovgivningen bør skrives en forældelsesfrist ind for lejers mulighed for at få sin sag behandlet i Boligklagenævnet.

BEGRUNDELSE:

Iserit A/S har oplevet, at en lejer har indbragt sin sag (fracflytterregning) for Boligklagenævnet i 2018, hvor fracflytningstidspunktet lå tilbage i 2013. Sagen var mere end 5 år gammel fra "forholdet/sagen" var sket, og Boligklagenævnet valgte at behandle sagen, og se fuldstændig bort fra borgerens (her lejerens) egen passivitet i sagen. Lejeren har ikke klaget til Iserit A/S eller på anden vis gjort indsigelse til den modtagne fracflytterregning i 2013, og indbringer så sagen for et klagenævn 5 år senere.

Boligselskabet har ingen mulighed for at undersøge sådan en sag, da de pågældende håndværkere ikke kan huske den konkrete istandsættelse (her misligholdelse og hærværk) af en bolig, og ny lejer er flyttet ind (måske har der i årene endda været flere lejerskifte), så boligselskabet har ingen mulighed for at undersøge lejermålet eller sagen til bunds.

BEMÆRKNING:

Der bør være en forældelsesfrist for Boligklagenævnet til at behandle lejernes sager, hvis lejerne ikke "inden for rimelig tid" indbringer sin sag for Boligklagenævnet. Det kunne fx være

6 måneder fra forholdet / sagen er sket (fx en modtaget advarsel for overtrædelse af husordensreglerne, fraflytterregning, afslag på boligbytning mv.). Er sagen ældre en fx 6 måneder er fristen for behandling i Boligklagenævn forældet. En lejer bør ikke kunne få behandlet en sag, som er 5 eller 10 år gammel.”

Svar

Forslag til ændring af lejeforordningen regulerer ikke om en kommune kan etablere en lokal ordning for løsning af uoverensstemmelser mellem en lejere og udlejere. Lokale ordninger for løsning af uoverensstemmelser mellem en lejer og udlejere er uden betydning for en lejers rettigheder efter lejeforordningen.

Det er vurderingen, at der ikke i lejeforordningen er behov for særlige regler om passivitet og forældelse.

Boligklagenævnet er ved behandling af klagesager forpligtet til at tage hensyn til de almindelige obligationsretlige regler om retsfortabende passivitet samt reglerne om forældelse i lov nr. 274 af 22. december 1908 om forældelse af visse fordringer. Forældelsesloven er sat i kraft for Grønland ved lov nr. 104 af 31. marts 1965 om ikraftsættelse for Grønland af visse formueretlige love m.v. Hvis udlejer i udtalelse til Boligklagenævnet har gjort passivitet eller forældelse gældende skal Boligklagenævnet i sin afgørelse tage stilling hertil.

Dette er præciseret i bemærkningerne til ændringsforslaget § 1, nr. 7 og nr. 8.

INI A/S

”Helt grundlæggende bakker INI naturligvis op om, at Boligklagenævnets kompetence også kommer til at omfatte kommunale boligselskaber m.v.

INI har dog bemærket, at samtidig med nærværende forslag er i høring, arbejdes der på tekst-anmærkning til finansloven om sammenlægning af boligafdelinger. Det kan undre, hvorfor begge ændringer ikke indarbejdes i samme forslag til ændring af Lejeforordningen, da det dermed vil være mere synligt og tydeligt, hvad der gælder på området.

Endvidere har INI bemærket, at Lejeforordningens kapitel 2 om anvisning ikke er medtaget i lovforslagets § 1 a. Siden vedtagelsen af Lejeforordningen i 2005 har det været intentionen, at reglerne om anvisning skal gælde alle offentlig ejede udlejningsboliger. En udskillelse af dele af den offentlige udlejningsboligmasse i kapitalselskaber, som ikke er omfattet af anvisningsreglerne, synes ikke at være i overensstemmelse med Lejeforordningens oprindelige intentioner. INI forestiller sig derfor, at det må være en fejl, at kapitel 2, 6 og 8 ikke også skal være omfattet af lovforslagets § 1a.

INI foreslår derudover, at formuleringen "et boligselskab 100 % ejet, sammen eller hver for sig, af Grønlands Selvstyre eller en kommune" ændres til "et boligselskab med Grønlands Selvstyre eller en kommune som majoritetsejer eller med bestemmende indflydelse", for at sikre, at selskaberne ikke frasælger dele til private investorer for at omgå lovgivningen.

Afslutningsvis er det bemærket, at INI omtales som A/S Boligselskabet INI, jf. § 82. INI har imidlertid ellers skiftet navn og skal således bede om at blive kaldt INI A/S.”

Svar

Der er lagt afgørende vægt på, at adgangen til at klage til Boligklagenævnet søges løst straks og således at lejer i alle det offentlige udlejningsboliger kan klage til Boligklagenævnet.

Naalakkersuisuts overvejelser og undersøgelser omkring mulighederne for sammenlægning af boligafdelinger er ikke afsluttet. Det har derfor ikke været muligt at søge et sådant forslag indarbejdet i ændringsforslaget.

Bestemmelsen undtager bestemmelserne i kapital 2 i lejeloven om anvisning af ledige boliger. Anvisning af disse særlige lejemål sker på grundlag af retningslinjer fastlagt af udlejer. Der er herved lagt vægt på at det offentlige, eller et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse ikke er ejer af de omhandlede boliger. Der er endvidere lagt vægt på anvisningsreglerne i kapitel 2 i lejeloven er udformet under forudsætning af, at det offentlige udlejningsboliger alle er ejet af det offentlige.

Det er præciseret at kapital 6 i lejeloven finder anvendelse med de fornødne tilpasninger.

Bestemmelsen undtager bestemmelserne i kapitel 8 i lejeloven om lejerens råderet. Der er herved lagt vægt på, at det offentlige, eller et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse, ikke er ejer af de omhandlede boliger. Derfor er der ikke givet lejerne et retskrav på at kunne foretage installationer, ændringer eller forbedringer i det lejede.

Det offentlige, eller et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse, vil dog efter ansøgning fra lejer kunne meddele tilladelse til konkrete installationer, ændringer eller forbedringer i det lejede og fastsætte de nærmere vilkår herfor. Det offentlige, og boligselskaber 100 % ejet af det offentlige, fastlægger egen praksis for de enkelte udlejningsboliger. Praksis vil blandt andet bero på vilkårene i lejeaftalerne med ejerne af de enkelte udlejningsboliger.

Det er vurderingen, at anvisningsreglerne i kapitel 2 ikke generelt kan finde anvendelse på udlejningsboliger, der fremlejes af det offentlige eller udlejningsboliger ejet af offentlige eller kommunale boligselskaber.

I lovtæksten og bemærkningerne er formuleringen "et boligselskab 100 % ejet, sammen eller hver for sig, af Grønlands Selvstyre eller en kommune" ændret til "et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse".

Det er i de Almindelige bemærkninger til forslaget anført, at bestemmende indflydelse reguleres i den til enhver tid gældende selskabslovgivning.

A/S Boligselskabet INI har ændret navn til INI A/S men benytter forsat A/S Boligselskabet INI som binavn. I forslagets § 1, nr. 4 er A/S Boligselskabet INI ændret til INI A/S.

Grønlands Erhverv

”Grønlands Erhverv har følgende bemærkninger til ændring af lov om leje.

Ad § 82a, stk. 1 nr. 2

Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen at den skal tage højde for overdragelse af boliger fra Selvstyret eller kommunerne til 100% offentligt ejede selskaber.

Det er ikke det, der beskrives i selv bestemmelsen, da den også hjemler en overdragelse til en privat person eller privat ejet selskab.

Det bør præciseres i bestemmelsen, at den kun retter sig mod overdragelse til 100% offentlig ejede selskaber.

Ad § 86, stk. 6

I bestemmelsen henvises til § 82 b, stk. 1-4. Grønlands Erhverv har ikke kunnet finde denne bestemmelse i lovforslaget eller lovebekendtgørelse nr. 11 af 28. februar 2020.

Grønlands Erhverv formoder, at den bør henvises til § 82 a, stk. 1-4. ”

Svar

§ 82a, stk. 1 nr. 2 skal læses i sammenhæng med forslag til ny § 2, stk. 4.

Hvis en udlejningsbolig ejet af Grønlands Selvstyre eller en kommune udlejes og efterfølgende sælges til anden juridisk eller fysisk person indtræder erhververen i de rettigheder og forpligtelser, der følger af lejeloven og lejeaftalen og herunder lejers ret til at klage til Boligklagenævnet.

Det er præciseret i bemærkningerne, at bestemmelsen omfatter enhver overdragelse til anden juridisk eller fysisk person.

Henvisningen i forslagens § 86, stk. 6 er ændret til § 82 a, stk. 1-4.

Aputsiaq Lyng

”Jeg er lejer i en af Iserits boliger, som ikke for nuværende, hører under boligklagenævnets kompetence.

Vi flyttede ind i 2019, og har siden indflytning oplevet en del af de problematikker som er boligklagenævnets kompetenceområde at afgøre indenfor. Dog er der tidsfrister indenfor disse områder i inatsisartutlovgivningen, lejeloven mv. eksempelvis er der frister for, hvornår man kan klage over

- 1) Formalia ved varsling af huslejeforhøjelser, jf. § 28, stk. 2.
- 2) Vedligeholdelse og istandsættelse, jf. § 45.
- 3) Boligens stand ved indflytningen, jf. § 47.
- 4) Installation i og forbedringer af det lejede (råderet), jf. §§ 51 og 55.
- 5) Lejerens brug af det lejede (overtrædelser af ordensreglerne), jf. § 50.
- 6) Brugsrettens overgang til andre (boligbygning, fremleje og fortsættelse af lejemål), jf. §§ 58-62.

7) Boligens stand ved fraflytning (normalstandsættelse), jf. § 77.

Stk. 2. Klager skal indbringes skriftligt for Boligklagenævnet og indeholde en præcisering af, hvad lejeren ønsker, at nævnet skal tage stilling til. Klagen skal vedlægges den fornødne dokumentation for de forhold, som lejeren ønsker behandlet.

Stk. 3. For behandlingen af en klage ved Boligklagenævnet skal lejeren betale et gebyr på højst 500 kr. Klagegebyret tilbagebetales, hvis lejeren får medhold i klagen, eller hvis sagen afvises som uegnet til behandling ved Boligklagenævnet.

Stk. 4. Ønsker en lejer en sag, der allerede er anlagt ved domstolene, indbragt for Boligklagenævnet, skal nævnet afvise at realitetsbehandle klagen.

Der er med andre ord områder hvorpå der allerede er foretaget lejeforretning, men som ikke har overholdt de ting der står i lejeloven, eller er anlagt ved domstolene.

Jeg forslår derfor at man i ændringen medtager disse faktorer, ellers vil lovændringen ikke nytte, da vi lejere ikke vil kunne få behandlet vores klager over Iserit.”

Svar

Høringssvaret ses at vedrøre forslaget ikrafttræden og eventuelle virkning for allerede indgåede lejeaftaler.

Forslaget vil få virkning fra den foreslåede ikrafttrædelsesdato den 1. januar 2023. Forslaget vil også omfatte bestående aftaler om leje af udlejningsboliger, som er indgået før ændringslovens ikrafttræden.

Der er i forslaget § 2 indsat overgangsbestemmelse, der regulerer det rejste spørgsmål.

Forbruger- og Konkurrencestyrelsen (som sekretariat for Boligklagenævnet)

”Generelle bemærkninger

Landstingslov nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger blev oprindeligt vedtaget i 2005. Siden er loven ændret 6 gange ved ændringsforslag. Det er sekretariatets opfattelse, at en fuldstændig revision af loven på nuværende tidspunkt vil være fordelagtig.

Til eksempel er der to slåfejl i § 26 og § 34, hvor der henvises til henholdsvis § 3028, stk. 2 og 3 og § 353, stk. 5.

Derudover foreslås det, at der sker konsekvensretning af Hjemmestyret til Selvstyret i hele loven.

Svar

Der arbejdes på en samlet revision af lejeloven (Landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger med senere ændringer).

Der er med nærværende ændringsforslag lagt afgørende vægt på, at adgangen til at klage til Boligklagenævnet søges løst straks og således at lejer i alle det offentliges udlejningsboliger kan klage til Boligklagenævnet.

De anførte slåfejl er opstået i forbindelse med digitalisering og sammenskrivning af lejeloven og senere ændringer og fremgår ikke af den af Inatsisartut vedtagne lovgivning.

Det fremgår af titlen på ændringsforslaget, at lovændringen omhandler udvidelse af Boligklagenævnets kompetence i forhold til kommunale boligselskaber. Som sekretariatet forstår ændringsforslaget, vil det bl.a. også omfatte øvrige offentligt ejede aktieselskaber, som f.eks. Illuut A/S, der blev oprettet i 2009. Det foreslås derfor at titlen tilrettes, så den angiver en dækkende beskrivelse af ændringslovens indhold og ikke alene 'm.v.'.

Svar

Det er præciseret at ændringsforslaget omfatter offentlige boligselskaber mv.

Som sekretariatet forstår det, er problemstillingen vedrørende offentligt ejede boligselskaber ikke ny. Boligklagenævnet og sekretariatet blev i 2014 opmærksom på denne problemstilling, der betød at lejere i Illuut A/S lejemål ikke længere havde klageadgang til Boligklagenævnet.

Allerede i 2009 betingede Finans- og Skatteudvalget sig, at de forventede, at Naalakkersuisut ville sikre klagernes adgang til Boligklagenævnet senest ved oprettelsen af boligselskabet Illuut A/S.

Sekretariatet ser derfor positivt på, at der nu sker en udvikling på området.

Svar

Det er noteret, at Boligklagenævnet tilslutter sig ændring af hvilke lejeaftaler, der omfattes af Boligklagenævnets kompetence.

Titlen og særligt ændringen med udvidelse af kompetence, giver sekretariatet anledning til at forstå ændringsforslaget således, at der sker en lovliggørelse af den praksis som det kommunale tilsynsråd tidligere har afgjort som værende ulovlig. Det bør overvejes om det er hensigten med ændringsforslaget, at denne skal lovliggøre Kommuneqarfik Sermersooqs praksis.

Svar

Det er i de almindelige bemærkninger til forslaget understreget, at Landstingsforordning om leje af boliger og nærværende ændringsforslag alene regulerer forholdet mellem lejer og udlejer. Landstingsforordning om leje af boliger og nærværende ændringsforslag regulerer ikke det retlige grundlag for udlejers køb, opførelse eller leje af udlejningsboliger, der stilles til rådighed for boligsøgende.

Landstingsforordning om leje af boliger og nærværende ændringsforslag regulerer ikke om en kommune kan indgå aftale med privat boligejer om lejer af bolig med henblik på fremleje til boligsøgende. Nærværende ændringsforslag regulerer endvidere ikke om en kommune kan yde tilskud til lejereduktion ved fremleje til boligsøgende.

I forbindelse med ændringsforslagets regler om udvidelse af Boligklagenævnets kompetence, vil sekretariatet kraftigt opfordre til at der ved denne lejlighed samtidig fastsættes en klagefrist.

På nuværende tidspunkt er der ingen klagefrist for indgivelse af klager til Boligklagenævnet. Det betyder, at indkomne klager skal behandles efter de almindelige forældelsesregler, og problemstillingerne i sagerne kan således være op til 20 år gamle.

Det foreslås at der indarbejdes en klagefrist på 4 uger, efter afslutning af lejesagen hos udlejer.

Svar

Der er i forslagens § 84b og § 85, stk. 1 indsat klagefrist på 4 uger og således at klage efter fristens udløb skal afvises.

Der er i forslagens § 34, stk. 1 og § 34, stk. 3 foretaget ændring af klagefristen fra 2 uger til 4 uger og således at der gælder ensartede frister for klage til Boligklagenævnet og indsigelser overfor private udlejere for så vidt angår varsling af huslejeforhøjelser.

Til brug for generel klarhed af ændringsforslaget og forståelse af lejerettens begreber, vil sekretariatet foreslå, at departementet gennemgår ændringsforslaget, og sikrer at der er overensstemmelse mellem de generelle retsvirkninger ved fremleje og ændringsforslaget. Til eksempel opnår fremlejetager ikke samme rettigheder overfor udlejer, som fremlejegiver har.

Svar

Aftaler indgået af Grønlands Selvstyre, en kommune eller et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse, med private boligejere om leje af udlejningsboliger (med henblik på efterfølgende fremleje til boligsøgende) er ikke omfattet af Landstingsforordning om leje af boliger eller nærværende ændringsforslag.

Der indgås sædvanlig lejekontrakt mellem udlejer og lejer, jf. § 2 i lejeloven. Lejer indtræder ikke i nogen rettigheder eller forpligtelser overfor den private ejer af udlejningsboligen. Lejers rettigheder og forpligtelser følger alene af lejeloven og lejekontrakten indgået med Grønlands Selvstyre, en kommune eller et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse.

Det er i forslagens § 1a, stk. 1 anført, at lejelovens kapitel 9 om blandt andet fremleje finder anvendelse med den fornødne tilpasning, der følger af at udlejer ikke er ejer af de pågældende udlejningsboliger.

Inden sekretariatet går videre til bemærkninger til de enkelte bestemmelser, bemærkes til sidst, at ændringsforslaget i sin nuværende form, vil gøre det særdeles vanskeligt for sekretariatet at opkræve administrationsbidrag til brug for finansiering af Boligklagenævnets arbejde. Det vil med den nuværende udformning være svært at identificere de relevante udlejere, der skal indbetale administrationsgebyr for klageadgangen til Boligklagenævnet.

Sekretariatet foreslår derfor, at ændringsforslaget for så vidt angår administrationsgebyret tydeliggøres, således at det fremgår klart hvem der skal indbetale administrationsgebyr. Derudover bør der også pålægges en forpligtelse hos udlejer/boligadministrationsselskaberne, om at de af egen drift sender opgørelse over antal lejemål omfattet lejeforordningen til Boligklagenævnets sekretariatet, således at administrationsgebyret kan opkræves korrekt. Det bør

overvejes, om der ligeledes skal være en sanktionsbestemmelse ved manglende oplysning om antal lejemål.

Boligklagenævnet har ikke anden finansiering end administrationsgebyret, hvorfor det er vigtigt at der kan opkræves korrekt administrationsgebyr. Såfremt boligklagenævnets finansiering udebliver, vil der ikke være økonomisk grundlag for at kunne behandle indkomne klager.

Svar

Naalakkersuisut er i lejelovens § 83, stk. 5 bemyndiget til at pålægge udlejer at opkræve og afregne et bidrag over huslejen hos de enkelte lejere. Bidraget fastsættes på Inatsisartuts årlige finanslov, jf. herved FL 2022, hovedkonto 62.30.01 Forbruger- og Konkurrencestyrelsen, administration.

I FL 2022, hovedkonto 62.30.01 tekstanmærkning nr. 2 er det anført:

"I henhold til § 83 i Landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 fastsættes følgende takster:

Gebyr til boligklagenævnet:

66 kr. pr. lejemål hos udlejere af offentlige udlejningsboliger."

Med nærværende ændringsforslag omfattes tillige boligselskaber, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse. Boligselskaberne vil blive orienteret om de nye regler og forventes at opkræve og afregne gebyret i overensstemmelse med gældende regler. Det er vurderingen at der ikke er behov for yderligere regler herom.

Vedtages nærværende ændringsforslag vil tekstanmærkningen samtidig blive præciseret så gebyret pålægges udlejere og lejere omfattet af Boligklagenævnets kompetence.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Ad § 1, nr. 1

§ 1a, stk. 1

Det virker overflødig med den indskudte sætning - "de fornødne tilpasninger" - da det må være tydeligt at tilpasningerne netop er grunden til at der laves et ændringsforslag.

Svar

Bestemmelsen fastholdes.

De særlige lejemål omfattet af forslagets § 1a, stk. 1 har ikke tidligere været omfattet af lejeloven. Lejeloven er udformet til regulering af det offentliges og privates udlejning af boliger de selv ejer. Der kan derfor opstå situation, hvor de nugældende regler i lejeloven må anvendes med den fornødne tilpasning til de særlige lejemål omfattet af forslagets § 1a, stk. 1. Udlejer skal i størst muligt omfang tilstræbe, at lejer og udlejer i henhold de særlige lejemål omfattet af forslagets § 1a, stk. 1 stilles på samme måde som aftaler om udlejning af udlejningsboliger ejet af Grønlands Selvstyre og kommunerne.

Opstår der i praksis situationer, der ikke kan løses ved fortolkning og administrativ praksis er Naalakkersuisut i forslagets §1 a, stk. 3 bemyndiget til at fastsætte regler herom.

§ 1a, nr. 2

Det bemærkes, at måden hvorpå bestemmelsen er skrevet medfører et krav om 100 % ejerskab af det offentlige. Det vil sige, at hvis det offentlige bortsælger blot en mindre del af aktierne, er der ikke længere 100 % ejerskab. Deraf vil rettigheder og pligter ikke længere være gældende.

Svar

I lovtæksten og bemærkningerne er formuleringen "et boligselskab 100 % ejet, sammen eller hver for sig, af Grønlands Selvstyre eller en kommune" ændret til "et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse".

Det er i de Almindelige bemærkninger til forslaget anført, at bestemmende indflydelse reguleres i den til enhver tid gældende selskabslovgivning.

§ 1 a, stk. 3

Sekretariatet bemærker, hvorvidt brugsrettens overgang, henhører til kapitel 9 eller om der er tiltænkt en situation, hvor man ændrer lejeforholdet. Derudover stilles der spørgsmål ved, om den foreslåede bestemmelse er i overensstemmelse med de almindelige formueretlige regler.

Svar

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med § 1a, stk. 1.

Udlejer skal i størst muligt omfang tilstræbe, at lejer og udlejer i henhold de særlige lejemål omfattet af forslagets § 1a, stk. 1 stilles på samme måde som aftaler om udlejning af udlejningsboliger ejet af Grønlands Selvstyre og kommunerne.

Opstår der i praksis situationer, der ikke kan løses ved fortolkning og administrativ praksis er Naalakkersuisut i forslagets §1 a, stk. 3 bemyndiget til at fastsætte regler herom. Naalakkersuisut kan for så vidt angår brugsrettens overgang til andre fastsætte regler om f.eks. fremleje af udlejningsboligen.

Ad § 1, nr. 2

Sekretariatet bemærker, at den nuværende formulering af bestemmelsen forpligter erhververen i et væsentligt omfang. Der stilles spørgsmål ved, om der er hjemmel hertil, idet borgeren ikke har samme rettigheder i henhold til det private som det offentlige.

Derfor bør det præciseres, hvilke rettigheder og forpligtelser der er tale om. Borgeren har rettigheder i henhold til offentlige, som borgeren ikke har i henhold til det private.

Svar

Det er i lovteksten præciseret, at det vedrører lejers og udlejers rettigheder og forpligtelser i henhold til lejeloven og lejekontrakten. Det er tillige beskrevet i bemærkningerne til bestemmelsen.

Ad § 1, nr. 3

Det er uklart, om bestemmelsens formål er at give klageadgang til Boligklagenævnet ved huslejestigninger, I så fald foreslås det, at bestemmelsen ikke direkte henviser til Boligklagenævnet, men i stedet bliver omfattet af det nye forslag til § 84a.

Svar

Bestemmelsen regulerer offentlige boligselskabers overholdelse af formalia ved varsling af huslejeforhøjelser. Reguleringen svarer til regulering for private udlejningsboliger.

For offentlige boligselskaber gælder dog, at lejer kan klage til Boligklagenævnet over manglende overholdelse af formalia ved varsling af huslejeforhøjelser.

Ad § 1, nr. 4

Sekretariatet forstår den foreslåede formulering sådan, at en fremlejetager fremover, kan klage over sin fremlejeger (som har en lejekontrakt med udlejer). Det er ikke sekretariatets forståelse, at fremlejer skal omfattes af klageadgangen med den foreslåede ændring.

Svar

§ 1, nr. 4 vedrører etablering af Boligklagenævnet.

Aftaler indgået af Grønlands Selvstyre, en kommune eller et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse, med private boligejere om leje af udlejningsboliger (med henblik på efterfølgende fremleje til boligsøgende) er ikke omfattet af Landstingsforordning om leje af boliger eller nærværende ændringsforslag.

Der indgås sædvanlig lejekontrakt mellem udlejer og lejer, jf. § 2 i lejeloven. Lejer indtræder ikke i nogen rettigheder eller forpligtelser overfor den private ejer af udlejningsboligen. Lejers rettigheder og forpligtelser følger alene af lejeloven og lejekontrakten indgået med Grønlands Selvstyre, en kommune eller et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse.

Ad. § 1, nr. 5

Ingen bemærkninger.

Svar

Noteret

Ad. § 1, nr. 6

Med den foreslåede formulering vil det blive særdeles vanskeligt for Boligklagenævnets sekretariat at opkræve administrationsgebyr, da det ikke vil være klart hvilke udlejere der er.

Eftersom administrationsgebyret er Boligklagenævnets eneste indtægt, og dermed grundlaget for behandling af sager, bør der klarlægges hvordan det bliver muligt at identificerer relevante udlejere.

Svar

Naalakkersuisut er i lejelovens § 83, stk. 5 bemyndiget til at pålægge udlejer at opkræve og afregne et bidrag over huslejen hos de enkelte lejere. Bidraget fastsættes på Inatsisartuts årlige finanslov, jf. herved FL 2022, hovedkonto 62.30.01 Forbruger- og Konkurrencestyrelsen, administration.

I FL 2022, hovedkonto 62.30.01 tekstanmærkning nr. 2 er det anført:

”I henhold til § 83 i Landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 fastsættes følgende takster:

Gebyr til boligklagenævnet:

66 kr. pr. lejemål hos udlejere af offentlige udlejningsboliger.”

Med nærværende ændringsforslag omfattes tillige boligselskaber, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse. Boligselskaberne vil blive orienteret om de nye regler og forventes at opkræve og afregne gebyret i overensstemmelse med gældende regler. Det er vurderingen at der ikke er behov for yderligere regler herom.

Vedtages nærværende ændringsforslag vil tekstanmærkningen samtidig blive præciseret så gebyret pålægges udlejere og lejere omfattet af Boligklagenævnets kompetence.

§ 82 a, nr. 2

Det bemærkes, at der ikke er fuld overensstemmelse mellem bestemmelsens stk. 1, nr. 2 og bemærkningerne til bestemmelsen.

Svar

§ 82a, stk. 1 nr. 2 skal læses i sammenhæng med forslag til ny § 2, stk. 4.

Hvis en udlejningsbolig ejet af Grønlands Selvstyre eller en kommune udlejes og efterfølgende sælges til anden juridisk eller fysisk person indtræder erhververen i de rettigheder og forpligtelser, der følger af lejeloven og lejeaftalen og herunder lejers ret til at klage til Boligklagenævnet.

Det er præciseret i bemærkningerne, at bestemmelsen omfatter enhver overdragelse til anden juridisk eller fysisk person.

§ 82 a, nr. 3

Sekretariatet forstår umiddelbart bestemmelsen således, at der lovliggøres en praksis som Tilsynsrådet tidligere har vurderet som værende ulovligt.

Svar

Det er i de almindelige bemærkninger til forslaget understreget, at Landstingsforordning om leje af boliger og nærværende ændringsforslag alene regulerer forholdet mellem lejer og udlejer. Landstingsforordning om leje af boliger og nærværende ændringsforslag regulerer ikke det retlige grundlag for udlejers køb, opførelse eller leje af udlejningsboliger, der stilles til rådighed for boligsøgende.

Landstingsforordning om leje af boliger og nærværende ændringsforslag regulerer ikke om en kommune kan indgå aftale med privat boligejer om leje af bolig med henblik på fremleje til boligsøgende. Nærværende ændringsforslag regulerer endvidere ikke om en kommune kan yde tilskud til lejereduktion ved fremleje til boligsøgende.

Ad. § 1, nr. 7

Ingen bemærkninger.

Ad. § 1, nr. 8

Der fremgår af bemærkningerne, at der opkræves et gebyr på 500 kroner for at klage til Boligklagenævnet. Boligklagenævnets gebyr er 150 kroner.

Der har ikke været praksis for at opkræve et gebyr på 500 kroner.

Svar

Det er præciseret i bemærkningerne at der efter lejeloven højst kan opkræves klagesagsgebyr på kr. 500 samt at Boligklagenævnet i hidtidig praksis har opkrævet kr. 150.

Ad § 1, nr. 9

Ingen bemærkninger.

Svar

Noteret.

Ad § 1, nr. 10

Det bemærkes, at bestemmelsen 82 b ikke forefindes i ændringsforslaget.

Det foreslås, at bestemmelsen ændres til "[...] § 82 a, nr. 1-5".

Svar

Henvisningen i forslagens § 86, stk. 6 er ændret til § 82 a, stk. 1-4.

Ad § 2

Sekretariatet bemærker, at lovens ikrafttrædelsestidspunkt er 1. august 2022, hvilket ikke giver udlejer/boligadministrator lang tid til at ændre et betydeligt antal lejekontrakter.

Det er sekretariatets erfaring, at der ikke tidligere er udfærdiget nye lejekontrakter ved overdragelse af boliger til offentligt ejede aktieselskaber.

Svar

Der er i princippet ikke behov for nye lejekontrakter ved overdragelse af udlejningsboliger ejet af Grønlands Selvstyre eller en kommune, og hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune efter lejeaftalens indgåelse har overdraget ejerskabet til udlejningsboligen til anden juridisk eller fysisk person, herunder et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse.

Ved overtagelse af udlejningsboligen indtræder erhververen i samtlige bestående rettigheder og forpligtelser, der følger af lejekontrakten og lejeloven.

Sekretariatet har ikke yderligere bemærkninger til forslaget.”

Kommune Qeqertalik

Indledningsvis vil kommunen takke for muligheden for at kommentere på forslaget og benytte lejligheden til at udtrykke tilfredshed med den delvise opdatering af lejeforordningen fra 2005.

Høringssvaret er udarbejdet administrativt, da fristen ikke har muliggjort en politisk behandling.

Kommunen er dog bekymret over, at der ikke samtidig tages hul på opdateringen af de øvrige kapitler i forordningen. Særligt i lyset af udviklingen på boligområdet siden 2005, hvor forordningens kapitel 4 har været kraftigt medvirkende til, at offentlige myndigheder benytter kapitalsselskaber til opførelse og ejerskab af boligejendomme. Det ville derfor være hensigtsmæssigt om man ved samme lejlighed opdaterede kapitel 4, så det igen bliver attraktivt at opføre boligejendomme i offentligretligt regi.

Kommunen ser, at forslaget lovgjør den fremlejemodel, som Indenrigsafdelingen ved Formandens Departement, uden lovhjemmel, den 25. marts 2020 påbød Kommune Qeqertalik ikke at iværksætte. Kommunen hilser lovgivningen velkommen. Såfremt en lovgivning ikke er tilsigtet, bør det præciseres i forslaget, at der er tale om en særlov, kun gældende for de fremleje projekter, der var igangsat før påbuddet.

Svar

Det er i de almindelige bemærkninger til forslaget understreget, at Landstingsforordning om leje af boliger og nærværende ændringsforslag alene regulerer forholdet mellem lejer og udlejer. Landstingsforordning om leje af boliger og nærværende ændringsforslag regulerer ikke

det retlige grundlag for udlejers køb, opførelse eller leje af udlejningsboliger, der stilles til rådighed for boligsøgende.

Landstingsforordning om leje af boliger og nærværende ændringsforslag regulerer ikke om en kommune kan indgå aftale med privat boligejer om leje af bolig med henblik på fremleje til boligsøgende. Nærværende ændringsforslag regulerer endvidere ikke om en kommune kan yde tilskud til lejereduktion ved fremleje til boligsøgende.

I forbindelse med kommunens udarbejdelse af høringssvaret er kommunen blevet opmærksom på, at der i nuværende lovgivning er henvisninger til ikke eksisterende paragraffer i § 26, stk. 1 og § 34, stk. 1. Fejlhenvisningerne forekommer kun i den danske version af lovgivningen.

- I § 26, stk. 1 henvises der til § 3028, stk. 2
- I § 34, stk. 1 henvises der til en § 353, stk. 5.

Kommunen opfordrer til at disse fejl rettes samt at forordningens brug af begreber fra før selvstyrelovens indførelse konsekvensrettes i hele forordningen. Der er ligeledes ikke hensigtsmæssigt, at der fortsat meddeles indstillingsret til Boligklagenævnet til organisationerne KANUKOKA og IPK. Disse organisationer er ophørt med at eksistere eller har aldrig indstillet et medlem til at sidde i Boligklagenævnet.

Svar

Der arbejdes på en samlet revision af lejeloven (Landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger med senere ændringer).

Kommune Qeqertalik har ikke nærmere redegjort for, hvorfor kapitel 4 i lejeloven om lejefastsættelse har været kraftigt medvirkende til, at offentlige myndigheder benytter kapitalelskaber til opførelse og ejerskab af boligejendomme.

Der er med nærværende ændringsforslag lagt afgørende vægt på, at adgangen til at klage til Boligklagenævnet søges løst straks og således at lejer i alle det offentliges udlejningsboliger kan klage til Boligklagenævnet.

De anførte slåfejl er opstået i forbindelse med digitalisering og sammenskrivning af lejeloven og senere ændringer og fremgår ikke af den af Inatsisartut vedtagne lovgivning.

KANUKOKA er ændret til kommunerne i forening. SIP er fastholdt så der er mulighed for indstilling fra lejerorganisationen. Hvis SIP ikke fortager indstilling er det reguleret i lejelovens § 82, stk. 6.

Derudover henvises der i § 86, stk. 6. til § 82 b, nr. 1-4. Kommunen kan umiddelbart ikke se, at der eksisterer en § 82 b, nr. 1-4 i forslaget eller den gældende forordning. Kommunen formoder, at der er tale om en tastefejl og at der rettelig skal stå § 82 a, nr. 1-4.

Svar

Henvisningen i forslagets § 86, stk. 6 er ændret til § 82 a, stk. 1-4.

Bemærkninger til forslaget

Forslagets titel

Kommunen finder det misvisende, at forslagens titel lyder *Udvidelse af Boligklagenævnets kompetence til kommunale boligselskaber mv.* Der er rettelig tale om en udvidelse af kompetencen til at omfatte offentlige boligselskaber og det offentliges fremleje af privatejede boliger.

Det er særligt uhensigtsmæssigt med forslagens titel, da forslaget søger at besvare en kendt problematik. Der henvises Finansudvalgets godkendelse af oprettelsen af Illuut A/S fra 17. december 2009, hvor Finansudvalget meddeler Naalakkersuisut:

Finansudvalget forventer, at Naalakkersuisut senest ved samme lejlighed tilsikrer borgerne i de ejendomme, som ejes af Illuut A/S, adgang til at benytte boligklagenævnet.

Boligklagenævnet gør ligeledes opmærksom på samme problemstilling i nævnets årsberetning for 2014:

Endvidere kan Boligklagenævnet ikke behandle klager vedrørende boliger, der ejes af Illuut A/S, der er et privat udlejningsselskab, selvom det ejes 100 % af Grønlands Selvstyre. Da en del boliger, som tidligere var ejet af Selvstyret, nu er overført til Illuut A/S, betyder det, at klager vedrørende disse boliger er unddraget Boligklagenævnets kompetence. Lejere i disse boliger vil derfor være nødsaget til at anlægge retssag om eventuelle tvister med udlejer. Boligklagenævnet anser dette for en forringelse af lejernes retssikkerhed, idet det dels vil medføre en væsentlig forøgelse af sagsbehandlingstiden, dels i de fleste tilfælde vil medføre udgifter til advokat. Boligklagenævnet er ikke bekendt med, hvorvidt dette er oplyst til lejerne i forbindelse med boligernes overflytning til Illuut.

Kommunen indstiller derfor at titlen på forslaget ændres til "Udvidelse af Boligklagenævnets kompetence med offentligt ejede boligselskaber mv."

Svar

Det er præciseret at ændringsforslaget omfatter offentlige boligselskaber mv.

Det er noteret, at Kommune Qeqertalik tilslutter sig ændring af hvilke lejeaftaler, der omfattes af Boligklagenævnets kompetence.

Begreberne leje og fremleje

Kommunen ønsker at henlede opmærksomheden på forordningens brug af begreberne leje og fremleje med forslaget ikke længere synes at være konsekvent. Begreberne er særligt vigtige i forhold til forslagens regler for fremlejere i ejendomme som offentlige kapitalselskaber lejer af private. Uklarhed om begreberne kan skabe usikkerhed om, hvorvidt de enkelte bestemmelser giver fremlejereren eller det offentlige kapitalselskab rettigheder, hvilke ikke synes at harmonere med forslagens intension. Kommunen opfordrer til at lovforslagets begreber konsekvensret-

tes for at sikre klarhed over hvem, der opnår hvilke rettigheder og pligter som følge af forslaget.

Svar

Aftaler indgået af Grønlands Selvstyre, en kommune eller et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse, med private boligejere om leje af udlejningsboliger (med henblik på efterfølgende fremleje til boligsøgende) er ikke omfattet af Landstingsforordning om leje af boliger eller nærværende ændringsforslag.

Der indgås sædvanlig lejekontrakt mellem udlejer og lejer, jf. § 2 i lejeloven. Lejer indtræder ikke i nogen rettigheder eller forpligtelser overfor den private ejer af udlejningsboligen. Lejers rettigheder og forpligtelser følger alene af lejeloven og lejekontrakten indgået med Grønlands Selvstyre, en kommune eller et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse.

Det er i forslagens § 1a, stk. 1 anført, at lejelovens kapitel 9 om blandt andet fremleje finder anvendelse med den fornødne tilpasning, der følger af, at udlejer ikke er ejer af de pågældende udlejningsboliger.

Administrationsbidrag

Der bør i forslaget sikres en administrerbar model for finansieringen af Boligklagenævnet. Efter nuværende praksis indhenter Boligklagenævnet oplysninger fra de offentlige udlejere omkring antallet af lejemål, og på baggrund af disse oplysninger udsendes opkrævninger af bidrag til udlejere for driften af Boligklagenævnet. Med den udvidede kompetence til Boligklagenævnet til også at omfatte lejemål solgt til 3. mand synes denne ordning ikke længere administrerbar. Det bør derfor overvejes, hvordan der sikres en solidarisk finansieringsmodel af klagesystemet. Overvejelserne kan indbefatte et centralt register for lejemål omfattet klageordningen eller en sanktioneret oplysningspligt for udlejer.

Svar

Naalakkersuisut er i lejelovens § 83, stk. 5 bemyndiget til at pålægge udlejer at opkræve og afregne et bidrag over huslejen hos de enkelte lejere. Bidraget fastsættes på Inatsisartuts årlige finanslov, jf. herved FL 2022, hovedkonto 62.30.01 Forbruger- og Konkurrencestyrelsen, administration.

I FL 2022, hovedkonto 62.30.01 tekstanmærkning nr. 2 er det anført:

”I henhold til § 83 i Landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 fastsættes følgende takster:

Gebyr til boligklagenævnet:

66 kr. pr. lejemål hos udlejere af offentlige udlejningsboliger.”

Med nærværende ændringsforslag omfattes tillige boligselskaber, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse. Boligselskaberne vil blive orienteret om de

nye regler og forventes at opkræve og afregne gebyret i overensstemmelse med gældende regler. Det er vurderingen at der ikke er behov for yderligere regler herom.

Vedtages nærværende ændringsforslag vil tekstanmærkningen samtidig blive præciseret så gebyret pålægges udlejere og lejere omfattet af Boligklagenævnets kompetence.

Klagefrist

Kommunen vil anbefale at der indsættes en klagefrist. På den måde sikres det, at klagen indgives og behandles, mens sagen stadig er frisk i erindring for både lejer og udlejer. Det vil være i interesse for begge parter, at sagen behandles inden for et overskueligt tidsrum efter at klagepunktet er opstået. Uden klagefrist vil en lejer kunne klage flere år efter at klagepunktet er indtruffet, hvilket kan besværliggøre sagsbehandlingen og vil kunne besværliggøre eller umuliggøre effektueringen af den endelige afgørelse.

En klagefrist kunne fx være 4 uger efter udlejerens behandling af lejerens henvendelse. Dette svarer til klagefristen som findes for en række andre klageinstanser i Grønland.

Svar

Der er i forslagens § 84b og § 85, stk. 1 indsat klagefrist på 4 uger og således at klage efter fristens udløb skal afvises.

Der er i forslagens § 34, stk. 1 og § 34, stk. 3 foretaget ændring af klagefristen fra 2 uger til 4 uger og således at der gælder ensartet frister for klage til Boligklagenævnet og indsigelser overfor private udlejere for så vidt angår varsling af huslejeforhøjelser.

OPP

Forslaget sikrer alene rettighederne for lejere eller fremlejere i 100 % offentligt ejede kapitalselskaber. Dermed åbnes derfor en problemstilling i forhold til offentlig privat partnerskaber (OPP). Det bør derfor overvejes om kravet om 100 % offentligt ejerskab er hensigtsmæssigt i forhold til at sikre klageadgang til Boligklagenævnet.

OPP skal i dag godkendes af Naalakkersuisut, jf. Budget og regnskabsloven. Erfaringen har dog vist, at det ikke er tilstrækkeligt for at sikre klageadgangen, at Naalakkersuisut pålægger kommunen at sikre klageadgangen. Der ses heller ikke at være bemyndigelse til at Naalakkersuisut kan udvide Boligklagenævnets kompetence på baggrund af en godkendelse af OPP.

Svar

I lovtæksten og bemærkningerne er formuleringen "et boligselskab 100 % ejet, sammen eller hver for sig, af Grønlands Selvstyre eller en kommune" ændret til "et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse".

Det er i de Almindelige bemærkninger til forslaget anført, at bestemmende indflydelse reguleres i den til enhver tid gældende selskabslovgivning.

Salg eller overdragelse

Kommunen finder det ikke hensigtsmæssigt at lovfæste at køber af en ejendom, der er udlejet

eller fremlejet efter reglerne i forordningen indtræder i samtlige rettigheder og pligter i forhold til lejer eller fremlejer. Det som bemærkningerne til forslaget fremhæver som begrundelsen for bestemmelsen er ikke relevant. Boligklagenævnets kompetence reguleres ikke lejekontrakterne, men i forordningens kapital 14. Forslaget ses netop at adressere denne problemstilling, hvorfor bestemmelsen ikke har den ønskede effekt. Derimod vil bestemmelsen kunne have en negativ indvirkning på værdien af kommunens ejendomme og dermed investeringer i nye bolig eller renovering af nuværende ejendomme.”

Svar

Det er vurderingen, at forslag til ny § 2, stk. 4 alene lovfæster, hvad der allerede følger af gældende aftaleretlige og obligationsretlige regler.

En aftale om leje af en bolig til beboelse er en gensidigt bebyrdende aftale og baseret på ufravigelige regler i lejeloven. Lejer har en række rettigheder og forpligtelser. Udlejer har en række rettigheder og forpligtelser. Det gælder i almindelighed, at en aftalepart ikke kan overdrage sine forpligtelser til en anden uden samtykke fra den berettigede.

Der gælder imidlertid undtagelse herfra fsva. ejendomsbyrder. I Lejeret 1, 1989, Halfdan Krag Jespersen side 88 anføres:

”En af undtagelserne fra dette almindelige princip gælder for overgang af ejendomsbyrder, hvortil lejeaftalen og andre brugsrettigheder vedrørende fast ejendom jo henregnes. Ved ejerskifte (succession med hensyn til adkomsten til fast ejendom) overgår ejendomsbyrder nemlig for det første automatisk - dvs. uden særlig aftale mellem ejerskiftets parter - fra ejer til ejer. (Det er altså unødvendigt med en aftale om »gældsovertagelse «). For det andet kan som omtalt skyldnerskifte finde sted i disse tilfælde uden den berettigedes samtykke.

Modstykket til at den berettigede i henhold til en ejendomsbyrde, herunder en lejer af fast ejendom, må tåle, at der indtræder en ny medkontrahent (ejer, udlejer) i lejeforholdet, er, at alle udlejerpligterne i princippet går over fra ejer til ejer. Den ny ejer hæfter således som udgangspunkt for opfyldelse af alle udlejerpligterne over for lejeren. Ligesom ved en lejers afståelse, jfr. foran i afsnit I C, vil der i verserende boligretssager (og huslejenævnsager) som udgangspunkt finde tvungen processuel succession sted mellem den tidligere og den senere ejer af ejendommen.”