

Bemærkninger til forordningsforslaget

Almindelige bemærkninger

For at forbedre opstarts- og driftsvilkårene for lejere, der danner andelsbolig- eller ejerforeninger med henblik på overtagelse af deres boliger i Hjemmestyret og kommunernes udlejningsboliger, indebærer forslaget nye regler om udlejers muligheder for at tilbyde tilsvarende boliger til lejere, der ikke ønsker at deltage i en andelsbolig- eller en ejerforening.

Samtidig indebærer forslaget præciserede regler for huslejberegningen og de enkelte elementer i beregningen. Som led i den generelle boligreform og særligt som følge af den netop gennemførte huslejereform, finder Landsstyret det vigtigt, at Landstinget behandler og fastsætter den bestanddel af huslejen, der tilfalder ejeren i form af kapitalafkast, og som er uafhængig af udlejningsboligernes drift i øvrigt.

Før boligreformen i 1995 blev kapitalafkastet beregnet som 2,75% af hele opførelsessummen, dvs. fra første krone. I 1995 blev beregningen ændret således, at der ikke blev beregnet kapitalafkast af de første 6.500 kroner af opførelsessummen. Ved huslejereformen fra 2002 blev procentsatsen for kapitalafkastet nedsat til 1,5% af hele opførelsessummen, dvs. fra første krone.

Selvom Landsstyret forventer, at procentsatsen for kapitalafkastet kan forblive uændret de kommende år, overlades det til Landstinget at tage stilling til procentsatsen i forbindelse med Landstingets øvrige politiske og økonomiske prioriteringer, f.eks. i forbindelse med fremtidige indsatser indenfor det boligsociale område.

Forordningsforslaget har været sendt til høring hos A/S Boligselskabet INI, KANUKOKA, S.I.K., G.A., Grønlandsbanken A/S, Sparbank Vest, Nuup Kommunia, Økonomidirektoratet og Administrationsdirektoratet. Forslaget er tilrettet under skyldig hensyntagen til de indkomne høringssvar.

Administrative konsekvenser af forordningsforslaget

Forordningsforslagets regler om lejefastsættelse og størrelsen af kapitalafkastet har ikke administrative konsekvenser for A/S boligselskabet INI eller for de kommuner, der selv administrerer deres udlejningsboliger. Såfremt en lejer udnytter sin ret til at blive boende som lejer, ved de øvrige lejers omdannelsen af boligerne til andelsboliger, skal boligernes hidtidige ejer sikre en fortsat administration af lejerboligen. Det antages, at administration af disse lejemål ikke udgør en særlige administrativ byrde.

Økonomiske konsekvenser af forordningsforslaget

Det forventes ingen økonomiske konsekvenser for A/S Boligselskabet INI eller for kommunerne som følge af reglerne om lejefastsættelse og størrelsen af kapitalafkastet. Såfremt det bliver forbundet med særlige omkostninger at administrere restlejere i forbindelse med omdannelse af udlejningsboliger til andelsboliger, skal boligernes hidtidige ejer afholde disse omkostninger særskilt.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

*Til § 1**Til § 1, nr. 1*

Bestemmelsen indebærer, at boliger, der anvises i forbindelse overdragelse af en ejendom til en andelsbolig- eller ejerforening, skal anvises forud for andre boligformål, bortset fra anvisninger i forbindelse med renoveringer og saneringer.

Til § 1, nr. 2

Bestemmelsen indebærer, at en lejer, der ikke ønsker at overtage sin bolig som andels- eller ejerbolig har krav på at få anvist en tilsvarende bolig. Boligen skal efter gældende regler være af passende størrelse og standard og med en samlet boligudgift så vidt mulig tilsvarende den fraflyttede bolig.

Til § 1, nr. 3

Bestemmelsen indebærer, at de offentligt ejede udlejningsboliger inddeles i boligafdelinger med selvstændig økonomi. Hver boligafdeling kan vælge en afdelingsbestyrelse, der varetager beboernes og afdelingens interesser. Det forudsættes, at Landsstyret fastsætter de nærmere regler om afdelingernes størrelse og afdelingsbestyrelsernes valg og virksomhed.

Bestemmelsen indebærer i øvrigt ingen reel ændring i forhold til den gældende bestemmelse, men indebærer alene tilretning af relevante paragrafhenvvisninger.

Til § 1, nr. 4

Bestemmelsen indebærer, at der hvert år i forbindelse med budgetlægningen skal foretages en gennemgang af boligafdelingen. Udlejer skal i fællesskab med en afdelingsbestyrelse drøfte afdelingens generelle vedligeholdelsesstand og hvilke arbejder, der bør udføres i det kommende år. Efter denne forhåndsdrøftelse udarbejder udlejer et budgetforslag, som skal drøftes af afdelingsbestyrelsen, inden budgettet godkendes endeligt af udlejer.

Udlejer skal holde lejerne orienteret om, hvordan arbejdet med de vedtagne arbejder forløber. Bestemmelsen indebærer desuden, at boligafdelingens årsregnskab skal revideres og forelægges boligafdelingen til godkendelse. Det forudsættes, at udlejer foranlediger revisionen gennemført.

Bestemmelsen indebærer i øvrigt ingen reel ændring i forhold til den gældende bestemmelse, men indebærer alene tilretning af den relevante paragrafhenvising.

Til § 1, nr. 5

Bestemmelsen fastlægger, at huslejen i de offentligt ejede udlejningsboliger er omkostningsbestemt, den såkaldte balanceleje, hvor en boligafdelings indtægter skal svare til boligafdelingens udgifter. Indtægterne består fortrinsvis af lejeindbetalinger fra beboerne. Udgifterne består af beløb, der skal betales for driften af boligafdelingen. Det kan være kapitalafkast til ejeren, almindelige driftsudgifter, f.eks. forsikringer, vedligeholdelse og rengøring, beboeraktiviteter samt henlæggelser til planlagte fornyelser og istandsættelser. De nærmere regler om henlæggelser til forskellige formål fastsættes af Landsstyret.

Bestemmelsen indebærer, at såfremt der skal ske huslejestigning for at opfylde en boligafdelings godkendte driftsbudget, skal udlejer varsle eventuel lejestigning med 3 måneders varsel. Bestemmelsen indebærer endvidere, at afdelingsbestyrelsen kan beslutte, at der skal udføres

rimelige moderniseringsarbejder (ombygninger, herunder energibesparende foranstaltninger og tekniske installationer), eller kollektive anlæg (vaskerier, fælleslokaler, legepladser, parkeringspladser m.v.).

Det er en forudsætning, at afdelingsbestyrelsen samtidig tiltræder den lejeforhøjelse, der er en følge heraf. Endvidere skal afdelingsbestyrelsens beslutning godkendes på et møde for samtlige beboere i boligafdelingen efter regler, der fastsættes af Landsstyret.

Som noget nyt indebærer bestemmelsen, at størrelsen af det årlige kapitalafkast til Hjemmestyret og kommunerne fastsættes af Landstinget i stedet for som hidtil, hvor procentsatsen er fastsat i en hjemmestyrebekendtgørelse. I forbindelse med gennemførelsen af huslejereformen primo 2002 blev procentsatsen fastsat til 1,5% af opførelsessummen, dog som minimum af 7.000 kr.

Det kan oplyses, at

§ 10, stk. 1 erstatter den gældende landstingsforordnings § 11, stk. 1,
§ 10, stk. 2 erstatter den gældende landstingsforordnings § 12, stk. 1 og 3,
§ 10, stk. 3 er identisk med den gældende landstingsforordnings § 12, stk. 2,
§ 10, stk. 4 er ny, idet procentsatsen tidligere har være fastsat i en bekendtgørelse, samt at
§ 10, stk. 5 svarer til den gældende landstingsforordnings § 11, stk. 2 og § 12, stk. 4.

Til § 1, nr. 6

Bestemmelsen indebærer, at reglerne for opgørelse af en ejendoms opførelsessum flyttes fra en hjemmestyrebekendtgørelse til selve lejeforordningen, idet opførelsessummen danner basis for beregning af det årlige kapitalafkast til Hjemmestyret og kommunerne, jf. § 1, nr. 4.

Bestemmelserne indebærer desuden ændrede regler for opgørelse af opførelsessummen i en renoveret udlejningsejendom. Hidtil er opførelsessummen i en renoveret ejendom blevet opgjort med udgangspunkt i den opførelsessum, der var gældende ved renoveringens påbegyndelse, hvorefter den del af renoveringsudgiften, der medførte en forbedring af ejendommen, blev tillagt. Denne metode har virket uhensigtsmæssig, idet den opførelsespris, der var gældende ved renoveringens påbegyndelse ikke nødvendigvis afspejlede ejendommens reelle værdi.

Som noget nyt indebærer forslaget, at opførelsessummen i en renoveret ejendom skal fastsættes på grundlag af en teknisk- økonomisk vurdering af ejendommen efter endt renovering, hvilket indebærer, at man får fastlagt, hvad den pågældende ejendom er værd i dagens priser.

Forskellen på en ejendoms teknisk- økonomiske værdi og markedsværdi er, at ved den teknisk- økonomiske vurdering tages alene hensyn til genopførelsesprisen i materialer, arbejds løn og finansielle omkostninger, dvs. hvad ejendom er værd, mens markedsværdien er udtryk for, hvad man kan få for ejendommen. Markedsværdien vil således være højere end den teknisk- økonomiske værdi på de steder, hvor der er stor efterspørgsel efter ejendomme, og omvendt lavere på de steder, hvor der er stort udbud af ejendommen men en beskedne eller måske slet ingen efterspørgsel.

Bestemmelsen indebærer desuden, at såfremt opførelsessummen i en bolig er fastsat til 7.000 kr. pr. m², og boligen mangler nogle basale installationsgrupper, skal opførelsessummen reduceres med 1.000 kr. pr. m² for hver manglende installationsgruppe.

Til § 1, nr. 7

Bestemmelsen indebærer, at lejere i privatejede boligkvarterer eller ejendomme sikres indflydelse på deres egne boligforhold. Bestemmelsen indebærer i øvrigt, at Landsstyret i modsætning til før, ikke skal men kan fastsætte regler om valg af beboerrepræsentanter og deres virksomhed. Som led i den samlede boligreform, og den deraf forventelige stigning i private udlejningsboliger, vil det være hensigtsmæssigt med regler, der sikrer lejerne en vis

medbestemmelse i lighed med beboerdemokratiet i de offentlige udlejningsboliger. Bestemmelsen svarer i øvrigt til § 10 i den gældende landstingsforordning.

Til § 1, nr. 8

Bestemmelsen indebærer, at uanset at bestemmelsen er præceptiv, så vil en afvigelse tillades, såfremt den er til gunst for den konkrete lejer, uden at begunstiggelsen på samme tid er forringelse af andre lejeres vilkår. Bestemmelsen indebærer i øvrigt ingen ændringer i forhold til gældende regler, men er alene en tilretning af relevante paragrafhenvvisninger.

Til § 1, nr. 9

Bestemmelsen indebærer, at det lejede ved fraflytning skal afleveres i samme vedligeholdelsesstand, som det var i ved indflytningen. Der skal i forbindelse med fraflytningen foretages en normalistsandsættelse af boligen, såfremt dette er nødvendigt, og boligen ikke allerede fremstår normalistsandsat. En normalistsandsættelse omfatter hvidtning af lofter, maling og/eller tapetsering af vægge samt rengøring. Desuden skal gulvene fremstå nylakerede. Såfremt lejeren selv har mulighed for at foretage eller forestå normalistsandsættelsen i håndværksmæssig forsvarlig kvalitet, skal normalistsandsættelsen foretages inden udløb af opsigelsesvarslet.

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

Til § 1, nr. 10

Bestemmelsen indebærer, at det lejede ved fraflytning skal afleveres i samme stand, som det var i ved indflytning. Når det lejede overgår fra en lejer til en anden, har den nye lejer krav på, at vægge, lofter og gulve ved overtagelse af boligen skal være normalistsandsat. Foruden hvidtning af lofter, maling eller tapetsering af vægge og rengøring omfatter normalistsandsættelsen tillige lakering af gulve i boligen.

Bestemmelsen indebærer desuden, at den fraflyttende lejer i forbindelse med fraflytningen kan vælge selv at forestå istandsættelsen ved at antage håndværkere, eller vælge selv at male vægge og lofter samt lakere gulvene. I disse tilfælde vil der således ikke være behov for, at udlejer foretager en normalistsandsættelse. De nærmere regler for normalistsandsættelsen, herunder om tekniske standarder, materialevalg og krav til arbejdets udførelse, fastsættes af Landsstyret.

Til § 2

Bestemmelsen indebærer, at forordningsforslaget træder i kraft den 1. juli 2002 dog således, at § 1, nr. 1 og nr. 3-8 om huslejberegning og kapitalafkast m.v. træder i kraft med virkning fra 1. januar 2002. Dette skyldes, at den gældende landstingsforordning trådte i kraft pr. 1. januar 2002. Det findes ikke hensigtsmæssigt, at der er et tidsmæssigt gab mellem den gældende landstingsforordning og forordningsforslaget på dette område. Budgettet for lejberegningen i boligafdelingerne for 2003 forudsættes endvidere udarbejdet på baggrund af disse bestemmelser i forordningsforslaget.