

2. april 2002

FM 2002/18

**Forslag til Landstingsforordning nr. xx af xx. xx 2002 om ændring af landstingsforordning om leje af boliger.**

(Ændrede regler om lejeres rettigheder i forbindelse med omdannelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger til andels- eller ejerboliger samt ændrede regler om legeberegning.)

**§ 1.**

I landstingsforordning nr. 5 af 31. maj 2001 om leje af boliger som ændret ved landstingsforordning nr. 18 af 12. november 2001 foretages følgende ændringer:

**1. § 4, stk. 1** affattes således:

" Forud for den i § 3 nævnte venteliste anvises i nævnte rækkefølge:

- 1) boliger til opfyldelse af Hjemmestyrets og kommunernes genhusningsbehov i forbindelse med renovering og sanering, jf. § 48,
- 2) boliger til lejere, der ikke ønsker at overtage deres bolig som andels- eller ejerbolig, jf. § 7a,
- 3) boliger, der anvises til opfyldelse af tidligere udstedt boliggaranti, jf. § 39, stk. 3,
- 4) boliger, der anvises i forbindelse med efterlevende ægtefælles fraflytning fra en bolig, der er øremærket til en bestemt stilling, jf. § 43, stk. 2, og
- 5) boliger, der anvises i forbindelse med efterlevende ægtefælles fraflytning fra en bolig, der er særligt indrettet og tildelt som bolig for en handicappet, jf. § 43, stk. 3."

**2. Efter § 7** indsættes:

**"§ 7a.** Når lejerne i en af Hjemmestyrets eller kommunernes udlejningsejendomme overfor udlejer skriftligt har tilkendegivet ønske om at overtage deres boliger som andels- eller ejerboliger, skal udlejer tilbyde en lejer, der ikke ønsker at overtage sin bolig som andels- eller ejerbolig, en tilsvarende bolig, jf. § 4, stk. 1, nr. 2.

*Stk. 2.* Pligten til at anvise en tilsvarende bolig, jf. stk. 1, gælder kun, såfremt lederen har overholdt sin lejekontrakt, og såfremt lederen opfylder øvrige betingelser for anvisning af en bolig. Udlejer kan ikke påberåbe sig forhold, som ikke er af væsentlig betydning, eller som af lederen forinden er bragt i orden."

**3. § 8** affattes således:

**"§ 8.** Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme opdeles i boligafdelinger med selvstændig økonomi.

*Stk. 2.* Beboerne i den enkelte boligafdeling har ret til medindflydelse på boligafdelingens drift efter reglerne i §§ 9 og 10, stk. 3, såfremt lejerne i boligafdelingen på et afdelingsmøde vælger en afdelingsbestyrelse til at udøve medindflydelsen.

*Stk. 3.* Landsstyret fastsætter regler om opdeling i afdelinger, valg af afdelingsbestyrelser og deres virksomhed."

**4. § 9** affattes således:

**"§ 9.** For hver boligafdeling udarbejder udlejer forslag til et driftsbudget, jf. § 10, stk. 1 og stk. 2, der skal forelægges afdelingsbestyrelsen, inden det endeligt godkendes af udlejer.

*Stk. 2.* Afdelingsbestyrelsen kan inden for rammerne af driftsbudgettet træffe beslutning om:

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

*Stk. 3.* Årsregnskab for en boligafdeling skal revideres og forelægges for boligafdelingen til godkendelse, inden det endeligt godkendes af udlejer.

*Stk. 4.* Landsstyret fastsætter regler om administration og drift af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme, herunder om administrationsbidragets bestanddele og opdeling i bidrag og gebyrer, kapitalforvaltning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse og revision."

**5. § 10** affattes således:

**"§ 10.** I Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme skal den samlede leje for en boligafdelings boliger til enhver tid være fastsat således, at den giver boligafdelingen mulighed for af sine indtægter at afholde udgifter til kapitalafkast til boligejeren, jf. stk. 4, og udgifter, der er forbundet med driften, herunder udgifter til foreskrevne bidrag og henlæggelser.

*Stk. 2.* Lejen fastsættes årligt på grundlag af et af udlejer udarbejdet og godkendt driftsbudget for den enkelte boligafdeling for det kommende år. Lejeforhøjelser, der måtte være nødvendige til opfyldelse af kravet i stk. 1, kan gennemføres med 3 måneders skriftligt varsel overfor den enkelte lejer og indholde oplysning om forhøjelsens beregning, grunden til forhøjelsen og forhøjelsens størrelse angivet i kroner pr. måned.

*Stk. 3.* Afdelingsbestyrelsen kan beslutte, at der i afdelingen skal udføres rimelige forbedrings- og moderniseringsarbejder, såfremt afdelingsbestyrelsen samtidig tiltræder den nødvendige lejeforhøjelse. Afdelingsbestyrelsens beslutning skal godkendes på et afdelingsmøde.

*Stk. 4.* Det årlige kapitalafkast til en boligejer udgør 1,5% af en ejendoms opførelsessum, jf. § 11.

*Stk. 5.* Landsstyret fastsætter regler om passende henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og til fornyelse af tekniske installationer, om lejberegning og om varsling af lejeregulering."

**6. § 11** affattes således:

**"§ 11.** I en ejendoms opførelsessum indgår alle udgifter ved opførelsen, herunder projekt, tilsyn og intern byggemodning. Opførelsessummen udgør som minimum 7.000 kr. pr. kvadratmeter.

*Stk. 2.* I en renoveret ejendom fastsættes opførelsessummen efter renoveringens færdiggørelse på baggrund af en teknisk-økonomisk vurdering af ejendommen, jf. dog stk. 1.

*Stk. 3.* I købte ejendomme regnes købesummen med tillæg af eventuelle senere ombygninger, renoveringer eller forbedringer som opførelsessum, jf. dog stk. 1 og stk. 2. I ejendomme erhvervet vederlagsfrit, som gave, ifølge testamente, ved ekspropriation eller ved mageskift, gælder stk. 1 tilsvarende.

*Stk. 4.* Såfremt en ejendoms opførelsesomkostning er fastsat til 7.000 kr. pr. kvadratmeter, jf. stk. 1, og ejendommen mangler en eller flere af de følgende installationsgrupper, reduceres opførelsessummen for ejendommen, jf. stk. 1, med 1.000 kr. pr. kvadratmeter for hver manglende installationsgruppe:

- 1) Bad/vandskylende closet.
- 2) Centralvarme/oliefyr/elvarme.
- 3) Elektricitet.
- 4) Vand eller vandtank.
- 5) Gas eller elektricitet til kogebrug.
- 6) Isolering, jf. stk. 5.

*Stk. 5.* Hvis summen af isolering af gulv, loft og vægge er under 250 mm mineraluld, gives der fradrag i opførelsessummen, jf. stk. 4, nr. 6. Er der anvendt andre isoleringsmaterialer, omregnes isoleringsevnen til mineraluld.

*Stk. 6.* Landsstyret fastsætter regler om, hvordan den teknisk-økonomiske vurdering efter stk. 2 skal foretages."

**7. § 12** affattes således:

**"§ 12.** I privatejede boligkvarterer eller i private ejendomme med mindst 6 beboelseslejligheder, der ejes af samme ejer, og som har fælles opvarmning, vaskeri, selskabsrum, beboerhus eller andre fælles faciliteter, har lejerne ret til at vælge beboerrepræsentanter, der har ret til at drøfte alle spørgsmål af betydning for ejendommens drift med udlejer.

*Stk. 2.* Landsstyret kan fastsætte regler om valg af beboerrepræsentanter og om deres virksomhed."

**8. § 16** affattes således:

"§ 16. Reglerne i §§ 10-15 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens."

**9. § 57, stk. 3**, affattes således:

"Stk. 3. Såfremt lejerens selv ønsker at foretage eller forestå normalistsandsættelsen ved fraflytning, skal istandsættelsen udføres i en håndværksmæssig forsvarlig kvalitet. Arbejdet skal være udført, inden boligen fraflyttes i henhold til opsigelsen eller ophævelsen af lejemålet og inden besigtigelse af boligen, jf. § 59."

**10. § 57, stk. 4**, affattes således:

"Stk. 4. Landsstyret fastsætter regler for normalistsandsættelse ved fraflytning og for godtgørelse for lejerens omkostninger i forbindelse hermed."

## § 2.

Forordningen træder i kraft den 1. juli 2002. § 1, nr. 1 og nr. 3-8 træder i kraft med virkning fra 1. januar 2002.

*Grønlands Hjemmestyre, den xx. xx 2002.*

Jonathan Motzfeldt

/

Jørgen Wæver Johansen