

Bemærkninger til forordningsforslaget

Almindelige bemærkninger

Forordningsforslaget indeholder nødvendig præcisering af forordningens anvendelsesområde, ændrede regler om boligsociale anvisninger, fastsættelse af et loft for maksimal kapitalafkast, ændrede regler om depositumlån samt nye regler om tilsyn med boligejer og boligadministrator.

Der har fra tid til anden hersket tvivl om landstingforordningens anvendelsesområde. Således er det af flere fejlagtigt blevet opfattet, som om landstingsforordningen også omfatter lejemål, der indgås mellem selskaber eller institutioner. Dette er ikke tilfældet. Landstingsforordningen gælder alene for lejemål, hvor lejetager er en fysisk person.

Ved anvisning af ledige boliger i Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger er hovedreglen, at ledige boliger skal anvises til boligsøgende, der er optaget på en venteliste. En af undtagelserne herfra er »boligsocial anvisning«, idet en kommunalbestyrelse kan få anvisningsretten til en række af de ledigblevne boliger til løsning af boligsociale opgaver.

Formålet med kommunalbestyrelsens adgang til at anvise til boligsociale formål er alene en hjemmel til at springe ventelisten over i de tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen har en person eller en familie i bolignød. Alternativet til boligsocial anvisning er, at pågældende skal stå på den almindelige venteliste i et antal år, før der kan ske anvisning.

Såfremt en kommunalbestyrelse foretager en boligsocial anvisning af en bolig til en person eller en familie, der modtager sociale ydelser efter den sociale lovgivning, garanterer kommunalbestyrelsen for lejerens opfyldelse af lejeaftalen. Udgangspunktet for boligsocial anvisning er således, at lejeren kan betale, idet pågældende ikke er i social økonomisk nød, men alene står uden tag over hovedet, dvs. i bolignød. I disse tilfælde udnytter kommunalbestyrelsen sin ret til at anvise en bolig forud for de boligsøgende, der anvises efter den almindelige venteliste.

For at sikre mod tab, en udlejer måtte få ved en lejers manglende betaling af husleje og andre med boligen forbundne udgifter, foreslås, at kommunalbestyrelsen ved anvendelse af boligsocial anvisning skal udstede en 1 årig tabsgaranti. En sådan garanti vil kun blive udløst i forbindelse med realiseret tab i forbindelse med ophævelse og udsættelse af lejemålet. De enkelte kommuner vil ved at udstede en sådan garanti ikke løbe nogen økonomisk risiko i forbindelse med boligsocial anvisning af personer, der alene er i bolignød men ikke i social økonomisk nød.

For at understøtte boligreformens 1. fase, og for at sikre, at huslejen holdes på et acceptabelt niveau, foreslås indført et loft på den kvadratmeterpris, der lægges til grund ved beregning af kapitalafkastet. Såfremt der er overophedning på anlægsområdet, og en boligs opførelsessum bliver meget høj, vil det påvirke huslejefastsættelsen i opadgående retning. To ens boliger, der opføres med få års mellemrum, kan således have meget forskellig husleje pga. forskellige opførelsesomkostninger. For at modvirke dette fastsættes loft for den kvadratmeterpris, der må indgå i beregning af kapitalafkastet.

Der foreslås ligeledes fastsat regler for tilsyn med en boligejer og en boligadministrator. En boligejer, der årligt modtager afkast af den investerede kapital, har en forpligtelse til at påse, at boligerne drives og udlejes i overensstemmelse med de herom gældende regler.

Forordningsforslaget har i forbindelse med fremlæggelse på Landstingets Efterårssamling 2002 været i høring hos KANUKOKA, SIK, Direktoratet for Sociale Anliggender og Arbejdsmarked, Økonomidirektoratet samt A/S Boligselskabet INI. Forordningsforslaget har endvidere været til fornyet høring hos KANUKOKA, Økonomidirektoratet, Administrationsdirektoratet og

Forhandlingsafdelingen. Endvidere har forslaget været til lovteknisk gennemgang. Forslaget er efterfølgende rettet til på baggrund af relevante bemærkninger.

Administrative konsekvenser af forordningsforslaget

Forordningsforslaget har en række administrative konsekvenser. Således må der forventes en øget arbejdsbyrde ved en kommunes udstedelse af tabsgarantier ved boligsociale anvisninger. Det forventes, at de nye regler om tilsyn vil påføre såvel boligejerne som Hjemmestyret en vis arbejdsbyrde.

En kommune, der selv administrerer sine boliger, skal være opmærksom på, at den ved udøvelse af udlejer- eller administratorrollen skal bedømme sig selv som boligejer/administrator og ikke som en kommune i traditionel forstand.

Økonomiske konsekvenser af forordningsforslaget

Det forventes, at kommunernes omkostninger til boligsociale anvisninger vil stige i det omfang, boligerne anvises til personer i social økonomisk nød. Der er dog tale om omkostninger, som kommunen under alle omstændigheder burde afholde, men som tidligere er dækket af de øvrige lejere i den afdeling, hvor den boligsociale anvisning er sket.

Såvel kommunerne som Landskassen må forvente tab i forbindelse med misligholdte depositumsafdragsordninger. Det er vigtigt, at det er ejeren og ikke de enkelte boligafdelinger, der bærer risikoen for, at en lejer ikke overholder en depositumsafdragsordning.

Imidlertid opkræves over huslejen et bidrag til afdækning af tab som følge af misligholdt depositumsafdragsordning og en lejers efterfølgende fraflytning.

Den boligejer, der vælger at lade revisor udarbejde en erklæring om, at boligadministrator varetager sin virksomhed i overensstemmelse med landstingsforordningen og bestemmelser, der er udstedt i medfør af forordningen, skal selv afholde omkostningerne hertil. Disse udgifter skal ikke afholdes af lejerne.

Det må påregnes, at Landskassen får omkostninger i forbindelse med nye tilsynsopgaver, hvad enten de udføres som tilsynsbesøg på den pågældende lokalitet eller som indhentelse af revisorerklæringer og regnskaber. Det forventes at disse omkostninger kan afholdes indenfor de eksisterende bevillinger. Ved at sætte et loft på 15.000 kr. på den opførelsespris pr. m², der opkræves kapitalafkast af, mister såvel Hjemmestyret som kommunerne kapitalafkast.

Tabel 1: Hjemmestyrets ejendomme med opførelsesomkostning pr. m² over 15.000 kr.

Kommune	B-nr.	Opførelses sum pr. m ²	Areal	Tabt kap.afk.
1	1321	15.839,00	792,30	9.971,10
9	737	15.593,09	119,90	1.066,67
9	738	15.593,09	90,50	805,12
11	680	16.017,00	537,40	8.198,04
11	691	16.017,00	475,00	7.246,13
11	705	16.017,00	354,80	5.412,47
11	715	16.017,00	417,40	6.367,44
Total			2.787,30	39.066,96

Det fremgår af tabel 1, at Hjemmestyret har i alt 7 udlejningsejendomme med et samlet areal på 2.787,3 m², hvor opførelsessummen er højere end 15.000 kr. pr. m². Hjemmestyrets samlede areal af udlejningsboliger er godt 510.000 m². Der er således tale om ca. 0,6 % af Hjemmestyres

boligmasse, der bliver berørt af forordningsforslaget. Det årlige tab for Hjemmestyret som følge af loft på kapitalafkastet bliver på 39.066,96 kr. Hjemmestyrets kapitalafkast pr. år er på 62,3 mio. kr. Tabet er således på 0,06%.

Tabel 2: Kommunernes ejendomme med opførelsesomkostning pr. m² over 15.000 kr.

Kommune	Total areal	Tabt kap. afk. i kr. i alt
Nanortalik	111	4.672,73
Qaqortoq	n/a	
Narsaq	1.363	50.523,47
Paamiut	-	
Nuuk	7.497	104.179,09
Maniitsoq	-	
Sisimiut	9.659	121.283,13
Kangaatsiaq	52	173,94
Aasiaat	n/a	
Qasigiannnguit	579	4.371,25
Ilulissat	2.441	65.965,39
Qeqertarsuaq	1.520	10.144,36
Uummannaq	1.302	75.042,94
Upernavik	n/a	
Qaanaaq	751	22.437,45
Tasiilaq	n/a	
Itt.	n/a	
Total	25.275	458.793,75

Anm.: n/a = Der foreligger ikke oplysninger fra de kommuner, der selv administrerer egne udlejningsboliger.

Det fremgår af tabel 2, at der er tale om et kommunalt tab på under ½ mio. kr., når der ses bort fra de 5 kommuner, hvor der ikke foreligger data fra. Det skal understreges, at det tabte kapitalafkast vil give lejerne en tilsvarende huslejelettelse. Som eksempel kan nævnes, at i Sisimiut drejer det sig om 154 lejemål, hvoraf 97 er 2 rumm boliger. Af disse 97 lejemål er 59 ældreboliger.

Tabel 3: Beregnet tab ved opførelsesomkostning pr. m² over 15.000 kr.

Antal boliger*	Opf.sum 15.500 kr.	Opf.sum 16.000 kr.	Opf.sum 16.500 kr.	Opf.sum 17.000 kr.	Opf.sum 17.500 kr.	Opf.sum 18.000 kr.	Opf.sum 18.500 kr.	Opf.sum 19.000 kr.
1	488	975	1.463	1.950	2.438	2.925	3.413	3.900
50	24.375	48.750	73.125	97.500	121.875	146.250	170.625	195.000
100	48.750	97.500	146.250	195.000	243.750	292.500	341.250	390.000
125	60.938	121.875	182.813	243.750	304.688	365.625	426.563	487.500
150	73.125	146.250	219.375	292.500	365.625	438.750	511.875	585.000
175	85.313	170.625	255.938	341.250	426.563	511.875	597.188	682.500
200	97.500	195.000	292.500	390.000	487.500	585.000	682.500	780.000
225	109.688	219.375	329.063	438.750	548.438	658.125	767.813	877.500
250	121.875	243.750	365.625	487.500	609.375	731.250	853.125	975.000

Anm.: * Det antages at hver bolig er på 65 m².

Tabel 3 viser tabet i kroner ved forskellige opførelsesomkostninger pr. m². Således vil tabet være 243.750 kr., såfremt der er tale om 125 boliger på 65 m², der er opført til en m²-pris på 17.000 kr. Det skal hertil bemærkes, at tabet faktisk udmøntes som huslejelettelse og derfor vil medføre 1:1 huslejenedsættelse.

Såfremt der er tale om ejendomme, der bebos af lejere, der modtager boligsikring, vil tabet skulle reduceres med den boligsikringsmæssige besparelse som følge af nedsat husleje.

Er der f.eks. tale om en familie på 2 voksne og 2 børn med en skattepligtig årlig husstandsindkomst på 359.500 kr. kan de modtage 20% i boligsikring. De bebor en 97 m² bolig, der er opført til 18.000 kr. pr. m². Det årlige tab i kapitalafkast er på 4.365 kr., hvorfra der skal fratrækkes sparet boligsikring på 20% af 4.365 kr., hvorefter nettotabet er på 3.492 kr. Dette giver familien en netto huslejenedsættelse på 291 kr. pr. måned.

Foreløbige beregninger viser, at enlige pensionister ved boligsikringsomlægningen er ramt hårdere økonomisk end forventet. Dette skyldes, at pensionisterne tidligere betalte en %-sats af deres indkomst som egenandel af huslejen og modtog resten som boligsikring.

Egenandelen var således fuldstændig uafhængig af den konkrete husleje. Pensionisterne skal nu betale en %-sats af huslejen som deres egenandel og modtager resten som boligsikring. Dette har medført, at især de pensionister, der bebor nyopførte ældreboliger bliver ramt særdeles hårdt, idet disse boliger typisk er opført til en meget høj m²-pris, helt op omkring 18 – 21.000 kr. og følgelig har en meget høj husleje.

På baggrund af de foreløbige beregninger vil det forventede tab ved at sætte et loft på 15.000 kr. på den opførelsespris pr. m², der opkræves kapitalafkast af, kunne rummes indenfor et forventet mindreforbrug til boligsikring.

For så vidt angår misligholdte depositumslån, tab i forbindelse med fraflytning, huslejerestancer og tab som følge af manglende huslejebetaling, så belastes de enkelte boligafdelingers regnskab af disse forhold, og de har som udgangspunkt ingen indflydelse på afregningen af kapitalafkastet til boligens ejer. Eventuelle tab, dvs. ikke realiserede indtægter/indbetalinger, indregnes i huslejeopkrævningen for det/de efterfølgende år.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1, nr. 1

Der er i landstingsforordningen kapitel 1 sket væsentlige ændringer i bestemmelser omkring anvendelsesområde og anvisning af boliger, hvorfor Landsstyret har fundet det mest hensigtsmæssigt at fremlægge kapitel 1 i sin helhed.

Til bestemmelsen i kapitel 1, § 1

Forordningen gælder for udlejningsboliger i ejendomme ejet af Hjemmestyret, kommunerne og private og for boliger, der stilles til rådighed som led i et ansættelsesforhold, medmindre det fremgår af forordningens bestemmelser, at disse ikke finder anvendelse.

Leje er brug mod betaling. Lån og lignende falder udenfor forordningen. Betalingen kan bestå i andet end penge, f.eks. arbejde, hvorfor en udlejer ikke kan komme udenom forordningens bestemmelser ved at lade betalingen bestå i arbejde.

"Hus og husrum til beboelse" betyder, at alle almindeligt kendte boligformer som etagehuse, rækkehuse, kædehuse, enfamiliehuse, dobbelthuse, klubværelser, hybler og værelser, der lejes

ud, falder ind under forordningen. Leje af sommerhuse falder udenfor forordningen, med mindre sommerhuset er lejerens primære bolig, hvor lejeren normalt tager døgnhvile.

Enhver brug af hus og husrum, der koster brugeren penge, er dog ikke nødvendigvis et lejeforhold. Således falder andelsboliger og ejerboliger, og forskellige former for bofællesskaber, der ejes af brugerne, udenfor begrebet lejeforhold. Hvis sådanne boliger derimod udlejes af ejer eller rettighedshaver, er der tale om et lejeforhold, der falder indenfor forordningens anvendelsesområde.

Bestemmelsen præciserer endvidere, at forordningen hverken finder anvendelse på vakant indkvartering eller indkvartering i øvrigt, uanset om der opkræves gebyr eller betaling for indkvarteringen. Ligesom herbergsophold, hotelophold, ophold på sømandshjem, gæstehjem, indkvarteringslejre og lignende falder udenfor forordningens anvendelsesområde.

Som eksempel finder forordningen ikke anvendelse ved (vakant) indkvartering af ansatte, der venter på anvisning af en personalebolig. Forordningen finder ej heller anvendelse ved f.eks. sundhedsvæsenets indkvartering af vikarer eller korttidsansatte.

Det er dog et krav, at den bolig, der anvendes til f.eks. indkvartering, skal være udtaget fra udlejningsboligmassen og bestemt til indkvartering. Dette gælder f.eks. en bolig, der udgør en naturlig del af en institutions øvrige bygninger og anlæg, idet boligen anvendes til indkvartering af det personale, der er ansat ved institutionen, anlægget eller bedriften.

Blandede lejemål, hvor der på samme lejekontrakt udlejes lokaler såvel til beboelse som til andet end beboelse, f.eks. til erhverv, falder ind under forordningens anvendelsesområde, og betragtes som beboelseslejemål. Rene erhvervslejemål falder derimod udenfor forordningens anvendelsesområde.

Udenfor forordningens anvendelsesområde falder lejeforhold, der reguleres ved særlig lovgivning. Herved tænkes f.eks. på egentlige klassificerede tjenesteboliger, hvortil der er knyttet en bopælspligt, jf. Nalunaerutit C, 5-1-9. Ophold på institutioner som f.eks. alderdomshjem o.l., oprettet i henhold til sociallovgivningen, er ikke omfattet af forordningens anvendelsesområde.

Landsstyret kan udtage boliger fra udlejningsboligmassen. Disse boliger følger således ikke lejeforordningens regler. Landsstyret har anvisningsretten til disse boliger og beslutter, hvem de skal tildeles og på hvilke vilkår.

Hjemmestyret eller en kommune kan reservere en eller flere boliger fra udlejningsboligmassen med henblik på at anvende disse til særlige formål, f.eks. øremærkede boliger og chefboliger. Endvidere kan Hjemmestyret eller en kommune reservere boliger til særlige erhvervs- eller mobilitetsmæssige forhold. Dette kan f.eks. ske for at hjælpe nystartede virksomheder, for at tiltrække særligt kvalificeret arbejdskraft eller som tiltag i en samlet social- og arbejdsmarkeds politik. Disse boliger følger i øvrigt lejeforordningens regler.

Bestemmelsen præciserer, at forordningen alene gælder for lejeforhold, hvor lejetager (lejerer) er en fysisk person. Således falder lejemål, hvor lejetager er en juridisk person, uden for lejeforordningen.

Eksempelvis vil et lejemål mellem en fysisk person som udlejer og et aktieselskab som lejer, falde uden for forordningen, mens et fremlejemål mellem aktieselskabet og en ansat som fremlejetager vil være omfattet af forordningen.

Til bestemmelsen i kapitel 1, § 2

Bestemmelsen indebærer, at Grønlands Hjemmestyre skal udarbejde lejekontrakter til de forskellige typer boliger, så som flerfamiliehuse, enfamiliehuse, offentligt ejede

udlejningsboliger, privat udlejning. Lejekontrakterne affattes på såvel grønlandsk som dansk, idet begge sprog vil være en forudsætning for autorisationen.

Til bestemmelsen i kapitel 1, § 3

Bestemmelsen anviser i hvilken rækkefølge ledige bolig anvises. Forud for de boligsøgende, der er optaget på den almindelige venteliste, skal ledige boliger i ejendomme ejet af Hjemmestyret eller kommunerne anvises til en række nærmere angivne formål. Ved omdannelsen af udlejningsejendomme til andelsboliger kan udlejer give andelsboligforeningen ret til at anvise en ledigbleven bolig til en person, der er optaget på en venteliste i foreningen.

Boliger, der anvendes som personaleboliger, skal ved ledighed anvises igen som personaleboliger, medmindre behovet herfor ikke er tilstede.

Bestemmelsen indebærer, at Landsstyret kan udstede bolignumre til rekvisition af personaleboliger i Hjemmestyrets udlejningsboligmasse. For at sikre, at omkostninger til administration af Hjemmestyrets bolignumre ikke påhviler lejerne, kan der opkræves et gebyr hos institutionerne til dækning af disse omkostninger.

Boligsøgende i Hjemmestyrets og kommunernes boliger skal lade sig notere på en venteliste, der føres af udlejer. Boliger anvises i den tidsmæssige rækkefølge, de boligsøgende er opnoteret på ventelisten. Bestemmelsen pålægger den, der administrerer ventelister, at opkræve et gebyr. Gebyrets størrelse bør være fastsat således, at det dækker de nødvendige omkostninger ved at administrere ventelisten. Der opkræves gebyr i forbindelse med notering på ventelisten og i forbindelse med den årlige genbekræftelse.

Til bestemmelsen i kapitel 1, § 4

Bestemmelsen angiver, hvorledes personaleboliger anvises og konsekvensen af ikke at tage imod en anvist bolig. Hjemmestyrets personaleboliger er opdelt i 4 kategorier. Hjemmestyret kan reservere en pulje af boliger til anvisning til Landsstyremedlemmer og direktører for direktoratet i de enkelte Landsstyreområder.

Det fremgår endvidere af bestemmelsen, at chefboliger, dvs. boliger til afdelingschefer, kontorchefer og tilsvarende, anvises før boliger til øvrige ansatte ved Hjemmestyret. Det fremgår endvidere af bestemmelsen, at denne fortrinsret alene gælder ansatte chefer ved Hjemmestyrets centraladministration.

Chefer eller lignende ved underliggende institutioner har således ikke adgang til denne fortrinsstilling, og Landsstyret kan fastsætte regler for anvisning af boliger til underliggende institutioner og virksomheder, herunder de af Hjemmestyrets aktieselskaber, der har bolignumre.

Der kan indgås aftale mellem Landstinget og Landsstyret omkring anvisning af boliger til personer der er ansatte under Landstinget og underliggende institutioner. Aftalen kunne f.eks. omfatte, at der friholdes et antal konkrete boliger til Landstingets brug.

Til bestemmelsen i kapitel 1, § 5

Bestemmelsen angiver, hvilken boligstørrelse i antal rum der kan tildeles de boligsøgende samt ansatte med ret til anvist bolig. En 4-rums bolig består af 3 soverum, 1 stue, samt toilet/bad og køkken.

Til personer, der er indtegnet på den almene venteliste, henholdsvis ønskeflytningsventelisten eller ventelisten til boligbytning, kan der anvises et rum mere end antallet af husstandsmedlemmerne. Disse personer kan ligeledes vælge, hvor de ønsker at ansøge om en bolig.

I modsætning hertil har det offentlige som arbejdsgiver forpligtelsen overfor ansatte, der er ansat med ret til anvist bolig. Her sker anvisningen af en bolig ikke på baggrund af en konkret ansøgning fra en boligsøgende, men som følge af et ansættelsesretligt forhold.

I relation til den enkelte ansatte har arbejdsgiveren som led i ansættelsen forpligtet sig til at stille en anvist bolig til rådighed. Den ansatte må følgelig have en forventning om, at anvisningen sker inden for et kort tidsrum efter den ansattes tiltræden.

Det må antages også at være i de ansattes fagforeningers interesse, at deres medlemmer så hurtigt som muligt får en permanent bolig og derved kan optage en normal livsførelse.

Det tilstræbes derfor, at sikre en ansat med ret til anvist bolig en blivende personalebolig så hurtigt som muligt. Ansatte, der finder, at den anviste bolig ikke lever op til deres forventninger, kan benytte sig af muligheden for ønskeflytning eller boligbytning, eller de øvrige boligtilbud på markedet.

Det er vigtigt at erkende, at den anstrengte boligsituation, især i Nuuk, gør, at Hjemmestyret som arbejdsgiver har problemer med at fremskaffe især de større boliger, dvs. 4- og 5-rums boliger. Forholdet mellem de enkelte boligtyper i Nuuk er, at for hver 5-rums bolig er der tre 4-rums boliger og fire 3-rums boliger. Der vil således, alt andet lige, kunne ske en hurtigere anvisning af permanente boliger til de ansatte med ret til anvist bolig, hvis antallet af rum skal svare til husstandens størrelse, idet de, der står på ventelisten til 5-rums boliger, kan anvise 4-rums boliger osv.

Til bestemmelsen i kapitel 1, § 6

Bestemmelsen indebærer, at en kommune, der udnytter sin ret til at anvise en bolig til boligsociale formål, skal sikre, at kommunen derved ikke påfører en boligafdeling økonomisk risiko. Denne risikoafdækning sker ved, at kommunen udsteder en tabsgaranti.

I de tilfælde, hvor kommunen anvender boligsocial anvisning alene til det formål at springe ventelisten over, er problemet minimalt, idet det må forventes, at kommunens tabsgaranti ikke vil blive gjort gældende af en boligafdeling, idet pågældende, der får boligen anvist som en boligsocial anvisning, har tilstrækkelig økonomi til at dække de med boligen forbundne omkostninger. Udgangspunktet for boligsocial anvisning er, at lejeren kan betale, idet pågældende ikke er i social økonomisk nød, men alene står uden tag over hovedet, dvs. i bolignød.

I de situationer, hvor en kommune har anvist bolig til en person, der ikke alene er i bolignød men tillige også i social økonomisk nød, må kommunen forvente, at kommunens tabsgaranti gøres gældende af en boligafdeling, idet den boligsøgende ikke har tilstrækkelig økonomi til at dække de med boligen forbundne omkostninger.

En tabsgaranti vil kun blive udløst i forbindelse med realiseret tab i forbindelse med ophævelse og udsættelse af lejemålet. Garantien, der er tidsmæssigt begrænset til et år, er ligeledes begrænset beløbsmæssigt til 12 måneders husleje, dog maksimalt 60.000 kr. Det er vigtigt at fastholde, at de enkelte kommuner ved at udstede en sådan garanti ikke vil løbe nogen økonomisk risiko i forbindelse med boligsocial anvisning af personer, der alene er i bolignød, og dermed ikke i økonomiske vanskeligheder.

Er et lejemål indgået den 1. juli 2003, gælder tabsgarantien fra den dato og et år frem. Er tabsgarantien således ikke gjort gældende senest den 30. juni 2004, bortfalder den automatisk.

Såfremt garantien er gjort gældende f.eks. den 1. april 2004, idet lejemålet er ophævet pga. lejerens manglende huslejebetaling, er selve tabet endnu ikke konstateret. Det er muligt, at selve tabet først kan opgøres den 1. november 2004, efter at fogeden har udsat lejeren fra lejemålet. Realiteten er, at lejemålet skal være opsagt eller ophævet, og der skal være konstateret et tab, før tabsgarantien kan gøres gældende. I dette tilfælde udløber garantien 30. juni 2004, uden at et tab

kan gøres gældende. Det er ikke tilstrækkeligt, at et krav kan opgøres inden fristens udløb. Der skal være tale om, at tabet er konstateret inden fristens udløb.

Til bestemmelsen i kapitel 1, § 7

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 muligt tilsvarende den fraflyttede bolig.

Bestemmelsen indebærer, at har lejerne i en ejendom stiftet en andelsboligforening med henblik på at erhverve deres nuværende lejerboliger i ejendommen som andelsboliger, kan Landsstyret fravige visse bestemmelser i nærværende forordning.

Muligheden for fravigelse finder alene anvendelse i en periode på 9 måneder fra det tidspunkt, hvor ejendommens ejer skriftligt har tilbudt andelsboligforeningen at overtage ejendommen. Er forhandlingen eller omdannelsen ikke tilendebragt indenfor dette tidsrum, ophører Landsstyrets ret til at fravige nærværende forordning.

Til § 1, nr. 2

Bestemmelsen indebærer som noget nyt, at huslejevarslinger, der ikke indeholder oplysninger om huslejevarslingens årsag og størrelse, er ugyldige.

Til § 1, nr. 3

Bestemmelsen indebærer som noget nyt, at der indføres et maksimum for den opførelsesomkostning pr. kvadratmeter, der kan anvendes til beregning af kapitalafkast. I lighed med at der er et minimum for kvadratmeterprisen, nemlig 7.000 kr. Det er vigtigt som led i den samlede huslejereform at sikre, at huslejespændet mellem ældre og nyere boligbyggeri ikke bliver for stort.

Til § 1, nr. 4

Bestemmelsen indebærer som noget nyt, at huslejevarslinger, der ikke indeholder oplysninger om huslejevarslingens årsag og størrelse, er ugyldige.

Til § 1, nr. 5

Bestemmelsen indebærer, at boligadministrator kan opkræve et gebyr for at udfærdige lånedokumenter samt et månedligt gebyr til dækning af opkrævning. Yderligere kan administrator opkræve et rykkergebyr for manglende betaling.

Formålet er at skabe så gennemsigtig administration som muligt. Dette indebærer bl.a., at det er de lejere, der efterspørger en ydelse, der skal betale for den.

Det er boligadministrator, der på vegne af en boligejer administrerer depositumsafdragsordninger. Det fulde depositum betragtes således i forhold til en boligafdeling altid som kontant indbetalt ved lejemålets indgåelse, uanset den enkelte lejer har lånt beløbet af boligejeren.

Til § 1, nr. 6

Bestemmelsen er en teknisk rettelse af henvisning til § 3.

Til § 1, nr. 7

Bestemmelsen regulerer lejernes ret til at foretage boligbytning. Det er en forudsætning, at de lejere, der ønsker at bytte boliger, hver i sær har overholdt lejekontrakten og er indskrevet på ønskeflytningsventelisten.

For at boligbytningen kan gennemføres, skal der oprettes nye lejekontrakter, og de tidligere lejekontrakter skal opsiges. Et eks.: Såfremt A, der bor i L1, og B, der bor i L2, ønsker at bytte, skal de begge to opsiges deres nuværende lejekontrakter og underskrive nye kontrakter. Dvs. A skal opsiges lejemålet L1 og underskrive ny lejekontrakt på L2. B skal opsiges lejemålet L2 og underskrive ny lejekontrakt på L1.

Det skal bemærkes, at begge underskriver i tillid til, at hele arrangementet gennemføres. Såfremt A umiddelbart efter, at denne har underskrevet den nye lejekontrakt på L1, opsiger denne, har det ingen indflydelse på gyldigheden af B's nye lejeaftale på L2.

Til § 1, nr. 8

Bestemmelsen er en teknisk rettelse af henvisning til § 3.

Til § 1, nr. 9

Bestemmelsen er en teknisk rettelse af henvisning til § 3.

Til § 1, nr. 10

Bestemmelsen er en teknisk rettelse af henvisning til § 3.

Til § 1, nr. 11

Bestemmelsen indebærer, at der formaliseres en tilsynsforpligtelse for en boligejer, der har antaget en ekstern boligadministrator. Hjemmestyret eller en kommune, der har antaget ekstern administrator, kan opfylde sin tilsynsforpligtelse ved at lade administrators revisor udarbejde en erklæring om, at boligadministrator varetager sin virksomhed i overensstemmelse med nærværende landstingsforordning og bestemmelser, der er udstedt i medfør af forordningen. Dette fritager dog ikke Hjemmestyret eller en kommune for de fejl og forsømmelser, en ekstern administrator har begået.

En boligejer, der selv varetager administrationen af sine boliger, skal lade egen revisor udarbejde en erklæring om, at administrationen varetages i overensstemmelse med nærværende landstingsforordning og bestemmelser, der er udstedt i medfør af forordningen. Det forventes, at erklæringerne udarbejdes og fremsendes til Landsstyret i forbindelse med administrators aflæggelse af sit eget regnskab.

Bestemmelsen indebærer endvidere, at Landsstyret kan fastsætte nærmere regler om selve tilsynsfunktionen, herunder om udarbejdelse af materiale til tilsynsbrug.

Til § 1, nr. 12

Bestemmelsen er alene en rettelse af det oprindelige stk. 3, der fejlagtigt henviste til stk. 4 i stedet for stk. 2.

Til § 1, nr. 13

Bestemmelsen er alene en teknisk rettelse, som Landstingets Ombudsmand har påpeget.

Til § 2

Bestemmelsen indebærer, at forordningsforslaget træder i kraft den 1. juni 2003 med virkning for alle lejeforhold fra samme dato.