

30. januar 2003

FM 2003/31

Forslag til Landstingsforordning nr. xx af xx. xx 2003 om ændring af landstingsforordning om leje af boliger.

(Præcisering af forordningens anvendelsesområde, ændrede regler om boligsociale anvisninger, maksimalt kapitalafkast, depositum samt nye regler om tilsyn.)

§ 1.

I landstingsforordning nr. 5 af 31. maj 2001 om leje af boliger som ændret ved landstingsforordning nr. 18 af 12. november 2001 og landstingsforordning nr. 2 af 21. maj 2002 foretages følgende ændringer:

1. *Kapitel 1* affattes således:

"Kapitel 1.*Anvendelsesområde samt anvisningsregler*

§ 1. Forordningen gælder for leje, herunder fremleje, af hus og husrum til beboelse, uanset om lejen betales med andet end penge, og uanset om boligen delvist udlejes til andet end beboelse.

Stk. 2. Forordningen gælder ikke for lejeforhold, der reguleres ved særlig lovgivning, eller for boliger, der af Landsstyret er udtaget af Hjemmestyrets udlejningsboligmasse.

Stk. 3. Forordningen gælder ikke for vakant indkvartering eller anden indkvartering af midlertidig karakter af personale i Hjemmestyrets eller kommunernes boliger, uanset om der opkræves gebyr for indkvartering eller ej.

Stk. 4. Forordningen gælder alene for lejeforhold, hvor lejer er en fysisk person.

Stk. 5. Hjemmestyret eller en kommune kan reservere boliger til bestemte formål.

§ 2. Lejeaftalen skal indgås på trykte formularer på grønlandsk og dansk autoriseret af Landsstyret.

Stk. 2. Bestemmelser i en skriftlig lejeaftale, der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i forordningen, skal fremhæves for at være gyldige.

Stk. 3. Bestemmelsen i stk. 1 og 2 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

§ 3. Ledige boliger i ejendomme ejet af Hjemmestyret eller kommunerne skal anvises til boligsøgende i nævnte rækkefølge:

1) boliger til opfyldelse af Hjemmestyrets og kommunernes genhusningsbehov i forbindelse med reovering og sanering, jf. § 48,

2) boliger til lejere, der ikke ønsker at overtage deres bolig som andels- eller ejerbolig, jf. § 7,

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,

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,

6) boliger, der er reserveret til bestemte formål, jf. § 1, stk. 5,

7) boliger til personale ved institutioner med ledigt bolignummer, jf. § 4,

8) boliger til opfyldelse af kommunernes behov for boliger til boligsociale formål, jf. § 6,

9) boliger til ønskeflytninger, herunder boligbytninger, og

10) boliger til almindelige boligsøgende, der er optaget på venteliste.

Stk. 2. Uanset det i stk. 1 anførte, anvises følgende ledigblevne boliger direkte til de boligsøgende, jf. stk. 1 nr. 6 og 7:

- 1) boliger, der er reserveret til bestemte formål,
- 2) boliger, der er øremærkede til bestemte stillinger, og
- 3) boliger, der har været anvendt som personaleboliger.

Stk. 3. Landsstyret kan tildele et antal bolignumre til rekvisition af boliger til personale, der er ansat med ret til anvist bolig, jf. stk. 1, nr. 7. For tildelte bolignumre opkræves et årligt gebyr. Der kan desuden årligt opkræves et administrationsgebyr til dækning af de faktiske omkostninger ved administrationen af Hjemmestyrets personaleboliger. Landsstyret kan fastsætte regler om administration og drift af Hjemmestyrets personaleboliger, herunder om fastsættelse af størrelsen af det årlige gebyr samt administrationsgebyret.

Stk. 4. Anviste boliger i henhold til stk. 1, nr. 1 - 5 skal tilstræbes at være af passende størrelse og standard og med en samlet boligudgift såvidt muligt tilsvarende den fraflyttede bolig.

Stk. 5. Landsstyret kan kommunevis fastsætte det indbyrdes fordelingsforhold mellem de i stk. 1 nævnte boligformål efter forhandling med de enkelte kommuner.

Stk. 6. Der opkræves gebyr hos boligsøgende i forbindelse med optagelse på venteliste og i forbindelse med årlige genbekræftelser af ventelisten. Landsstyret kan fastsætte regler om anvisning og udlejning af boliger samt regler for administration af ventelisten, opkrævning og størrelse af gebyr.

§ 4. Hjemmestyrets personaleboliger er opdelt i 4 kategorier og anvises i følgende rækkefølge:

- 1) boliger til Landsstyremedlemmer og direktører i de enkelte Landsstyreområder,
- 2) boliger til afdelingschefer og tilsvarende i Hjemmestyrets centraladministration, der aflønnes efter lønramme 37 eller højere,
- 3) boliger til kontorchefer i Hjemmestyrets centraladministration, der aflønnes efter lønramme 36 eller højere,
- 4) boliger til øvrigt personale i Hjemmestyrets centraladministration, underliggende institutioner og virksomheder samt øvrige institutioner og virksomheder med ret til anvist bolig.

Stk. 2. Til opfyldelse af pligten til anvisning af boliger til de i stk. 1, nr. 1 nævnte, reserverer Hjemmestyret en række boliger. Til opfyldelse af pligten til anvisning af boliger til de i stk. 1, nr. 2 nævnte personale, kan Hjemmestyret reservere en række boliger.

Stk. 3. Boliger til personale, der er ansat med ret til anvist bolig ved Landstinget og underliggende institutioner, samt øvrige boliger til brug for Landstinget, anvises efter aftale mellem Landsstyret og Landstinget.

Stk. 4. Boliger til personale, der er ansat med ret til anvist bolig ved Rigsombudet og underliggende institutioner, anvises efter aftale mellem Landsstyret og Rigsombudet.

Stk. 5. Landsstyret kan fastsætte regler om anvisning af boliger til personale, der er ansat med ret til anvist bolig ved de øvrige institutioner og virksomheder, der har bolignummer.

Stk. 6. For ansatte, jf. stk. 1, nr. 2, 3 og 4, stk. 3 og stk. 5, der er ansat med ret til anvist bolig gælder:

- 1) at en ansat har pligt til at modtage en anvist personalebolig, medmindre det udtrykkeligt fremgår af den pågældende ansattes overenskomst, at den ansatte har krav på en særlig type bolig, eksempelvis størrelsesmæssigt eller beliggenhedsmæssigt,
- 2) at en ansat, der nægter at tage imod en anvist personalebolig, følgelig ikke har krav på at få anvist en anden bolig, og derfor vil blive slettet af ventelisten til en bolig, og ikke kan blive genoptaget på ventelisten,
- 3) at en ansat, der nægter at tage imod en anvist personalebolig, og som er indkvarteret vakant, følgelig ikke længere har krav på vakant godtgørelse eller fortsat indkvartering på arbejdsgiverens regning, hvorfor fremtidig indkvartering er for den ansattes egen regning, og
- 4) at en ansat, der bliver udsat af sin personalebolig på grund af misligholdelse, ikke har krav på at få anvist en anden bolig.

§ 5. Ved anvisning af boliger til de i § 3, stk. 1 nævnte kan der anvises bolig med et rum mere end antallet af husstandsmedlemmer, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Ved rekvirering af boliger til de i § 3, stk. 1, nr. 4 og 7 nævnte kan der kun rekvireres bolig med et rum mere end antallet af husstandsmedlemmer, såfremt ventetiden ikke forventes at overstige ventetiden på en bolig med det samme antal rum som antallet af husstandsmedlemmer med mere end 3 måneder.

Stk. 3. Til ansatte, jf. § 4, stk. 1, nr. 2 - 4, stk. 3 og stk. 5 kan der maksimalt rekvireres 5 rums boliger, uanset antallet af husstandsmedlemmer berettiger den ansatte til en større bolig.

Stk. 4. Såfremt der lokalt viser sig vanskeligheder ved udlejning af boliger, kan der undtagelsesvist tildeles mere end et rum mere end antallet af husstandsmedlemmer.

Stk. 5. Bestemmelsen i stk. 1 og 2 gælder ikke ved anvisning af boliger omfattet af § 3, stk. 2, nr. 2 og § 4, stk. 1, nr. 1.

§ 6. Når en kommunalbestyrelse udnytter sin anvisningsret til boligsociale formål, skal kommunen betale husleje og andre med boligen forbundne udgifter fra det tidspunkt, fra hvilken boligen er til rådighed for kommunen, og indtil udlejning sker, ligesom kommunalbestyrelsen skal udstede en tabsgaranti efter stk. 2-4.

Stk. 2. En tabsgaranti ydes til sikkerhed for tab, som en udlejer måtte få ved en lejers manglende betaling af husleje og andre med boligen forbundne udgifter, herunder omkostninger til istandsættelse. En tabsgaranti kan først gøres gældende, når udlejers tab er konstateret efter opsigelse eller ophævelse af lejemålet, uanset om lejemålet er fraflyttet eller ej.

Stk. 3. En tabsgaranti er tidsbegrænset til 1 år fra lejemålets indgåelse. Tabsgarantien skal lyde på et beløb svarende til 12 måneders husleje, dog maksimalt på 60.000 kr.

Stk. 4. Er tabsgarantien ikke gjort gældende inden forløbet af 1 år fra lejemålets indgåelse, bortfalder tabsgarantien, hvorefter eventuelle krav, en udlejer måtte have ved en lejers manglende betaling af husleje og andre med boligen forbundne udgifter, herunder omkostninger til istandsættelse, ikke kan fyldestgøres ved garantien.

§ 7. 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. § 3, stk. 1, nr. 2.

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

Stk. 3. Har lejere i en ejendom ejet af Hjemmestyret eller en kommune stiftet en andelsboligforening for at erhverve ejendommen som andelsboliger, kan Landsstyret fravige §§ 3 og 45 indenfor et tidsrum på 9 måneder fra det tidspunkt, hvor ejendommens ejer skriftligt har tilbudt andelsboligforeningen at overtage ejendommen."

2. § 10, stk. 2 affattes således:

"*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. Såfremt varslingen ikke indeholder oplysning om forhøjelsens beregning, grunden til forhøjelsen og forhøjelsens størrelse angivet i kroner pr. måned, er varslingen ugyldig. Lejenedsættelse kan gennemføres uden varsel."

3. § 11, stk. 1 affattes således:

"I en ejendoms opførelsessum indgår alle udgifter ved opførelsen, herunder projekt, tilsyn og intern byggemodning. Opførelsessummen udgør som minimum 7.000 kr. pr. kvadratmeter. Ved beregning af kapitalafkast, jf. § 10, stk. 4, kan der maksimalt anvendes en opførelsessum på 15.000 kr. pr. kvadratmeter, uanset den faktiske opførelsesomkostning er højere."

4. § 13, stk. 5 affattes således:

"*Stk. 5.* Udlejeren har ret til at fremsætte krav om lejeforhøjelse som følge af prisstigninger, takststigninger o.l., eller såfremt udlejer har forbedret ejendommen eller det lejede. Kravet skal fremsættes skriftligt og samtidigt overfor samtlige lejere i ejendommen med 3 måneders varsel. Såfremt kravet om lejeforhøjelse ikke indeholder oplysninger om forhøjelsens årsag og størrelse, er lejeforhøjelsen ugyldig."

5. § 17 affattes således:

"**§ 17.** Inden lejemålet indgås, skal lejere i Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme indbetale et depositum kontant til udlejeren svarende til 3 måneders husleje. Såfremt lejeren ved lejemålets indgåelse ikke kan indbetale depositum kontant, kan

lejeren afdrage det i indtil 12 lige store månedlige rater.

Stk. 2. For indgåelse af en afdragsordning, jf. stk. 1, opkræves lejeren et etableringsgebyr på 500 kr. og yderligere 50 kr. hver måned, afdragsordningen omfatter. Som gebyr for påkrav kan udlejer kræve et gebyr på 50 kr. plus 2% af det skyldige beløb udover 1.000 kr. Beløbet nedrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 3. Overholdes en afdragsordning ikke af lejeren, betragtes dette som en misligholdelse af lejekontrakten svarende til, at leje ikke bliver betalt til tiden, jf. § 18, stk. 1.

Stk. 4. Udlejeren kan i forbindelse med fraflytning anvende depositum til dækning af lejers forpligtelser i henhold til lejekontrakten, herunder lejers andel af udgifterne til istandsættelse, jf. § 58.

Stk. 5. Landsstyret kan fastsætte regler om depositum."

6. I § 39, stk. 3 ændres "§ 4, stk. 1, nr. 2" til: "§ 3, stk. 1, nr. 3".

7. Efter § 39 indsættes:

"§ 39a. Såfremt lejere på ønskeflytningslisten aftaler at bytte boliger indbyrdes, kan dette foregå uanset de pågældendes placering på ønskeflytningslisten Det er en forudsætning, at de lejere, der ønsker at foretage boligbytning, har overholdt lejekontrakten.

Stk. 2. Det er en betingelse for tilladelse til boligbytning, at der for de boliger, der omfattes af bytningen, oprettes nye lejekontrakter i henhold til den til enhver tid gældende lejeforordning, herunder indbetales depositum.

Stk. 3. I forbindelse med boligbytning skal de boliger, der omfattes af bytningen, normalistsættes eller fremstå normalistsatte. Lejerne kan dog skriftligt erklære, at de selv vil gennemføre normalistsættelse af det nye lejemål i forbindelse med indflytningen. Disse boliger betragtes derfor som normalistsatte på indflytningstidspunktet i relation til §§ 57 og 58.

Stk. 4. Udlejer kan modsætte sig en lejers ønske om selv at ville gennemføre normalistsættelse af det nye lejemål i forbindelse med indflytningen, såfremt der er forløbet mere end 5 år fra lejemålet sidst blev normalistsat.

Stk. 5. Såfremt der er ekstraudgifter i forbindelse med normalistsættelse efter stk. 3 af de boliger, der omfattes af bytningen, på grund af at boligerne er beboede, medens normalistsættelse skal foretages, skal ekstraudgifterne afholdes af den fraflyttende lejer."

8. I § 43, stk. 2 ændres "§ 4, stk. 1, nr. 3" til: "§ 3, stk. 1, nr. 4".

9. I § 43, stk. 3 ændres "§ 4, stk. 1, nr. 4" til: "§ 3, stk. 1, nr. 5".

10. I § 48, stk. 1 ændres "§ 4, stk. 1, nr. 1" til: "§ 3, stk. 1, nr. 1".

11. Efter § 60 indsættes nyt kapitel:

"Kapitel 10a.

Tilsyn

§ 60a. Har Hjemmestyret eller en kommune antaget ekstern boligadministrator, skal Landsstyret eller kommunalbestyrelsen påse, at boligadministrator varetager sin virksomhed i overensstemmelse med nærværende landstingsforordning og bestemmelser, der er udstedt i medfør af forordningen, og hvert år udarbejde erklæring herom.

Stk. 2. Varetager en kommune selv administrationen af sine boliger, skal kommunen varetage sin virksomhed i overensstemmelse med nærværende landstingsforordning og bestemmelser, der er udstedt i medfør af forordningen.

Stk. 3. For at opfylde sin tilsynsforpligtelse, jf. stk. 1, kan en boligejer vælge at lade boligadministrators revisor udarbejde en erklæring om, at boligadministrator varetager sin virksomhed i overensstemmelse med nærværende landstingsforordning og bestemmelser, der er udstedt i medfør af forordningen.

Stk. 4. En kommune, der selv varetager administrationen af sine boliger, skal årligt lade egen revisor udarbejde en erklæring om, at administrationen varetages i overensstemmelse med nærværende landstingsforordning og bestemmelser, der er udstedt i medfør af forordningen.

Stk. 5. Boligejer skal hvert år uden ugrundet ophold fremsende den i stk. 1, 3 eller 4 nævnte

erklæring til Landsstyret.

Stk. 6. Landsstyret kan fastsætte regler for tilsyn med Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme og boligafdelinger, herunder om boligejers eller administrators kapitalforvaltning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse og revision."

12. I § 61, *stk. 3* ændres "stk. 4" til: "stk. 2".

13. I § 62, *stk. 1* ændres "§§ 57-60" til: "§§ 57, 58 og 60, stk. 1 og 2".

§ 2.

Forordningen træder i kraft den 1. juni 2003 med virkning fra samme dato.

Grønlands Hjemmestyre, den xx. xx 2003.

Hans Enoksen

/

Mikael Petersen