

Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger**1. Indledning**

Der er på baggrund af 3 beslutningsforslag, der blev vedtaget under efterårssamlingen 2016 og 2 under efterårssamlingen 2019, udarbejdet forslag til ændringer.

1.1 Betaling af husleje mv.

På efterårssamlingen 2016 blev der stillet beslutningsforslag om, at § 38, stk. 2, i landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger skal ændres således, at betaling af husleje skal ske på den sidste bankdag i måneden (EM2016/60).

Forslaget var begrundet således:

”En sådan ændring vil medføre flere fordele.

For det første vil det betyde, at borgernes husleje forfalder på et tidspunkt, hvor det må forventes, at de har penge på kontoen, da dels løn og dels offentlige ydelser udbetales netop, så de er tilgængelige den sidste bankdag i måneden. Med dette forslag er det hensigten, at undgå borgeren kommer i restance.

For det andet forøges sandsynligheden for, at udlejere – såvel offentlige som private – modtager deres tilgodehavender til rette tid, hvilket vil minimere disses omkostninger til rykkere, udsættelser med videre.

Det er ingen hemmelighed, at borgernes gæld til det offentlige er alt for stor. Dette forslag vil medvirke til, at denne gæld ikke vokser, da huslejen vil blive trukket på et tidspunkt, hvor sandsynligheden for, at borgerne har penge på kontoen er langt større end med de nuværende regler.”

Der var generel opbakning til beslutningsforslaget under behandlingen i Inatsisartut. Anlægsudvalget afgav betænkning over beslutningsforslaget den 15. november 2016 og indstillede forslaget til vedtagelse. Anlægsudvalget bemærkede, at Naalakkersuisut i forbindelse med udarbejdelse af forslaget gerne må indtænke mulige ordninger for de 14-dages lønnede.

Forslag til ændring af § 38 i landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger indebærer, at husleje samt vand og varme betales på den sidste bankdag i måneden forud for den måned betalingen vedrører.

Det er samtidig præciseret, at udlejer kan foretage opkrævning af husleje samt vand og varme for en anden periode end sædvanlig månedsopkrævning, f.eks. ved 14 dages opkrævning. Forslaget indebærer, at opkrævningen betales på den sidste bankdag forud for den periode, betalingen vedrører.

Endelig indebærer forslaget, at løbedage bortfalder. Rettidig betaling sker senest på forfaldsdagen.

1.2 Register over udlejningsboliger med skimmel-historik

På efterårssamlingen 2019 blev der stillet forslag om, at de offentlige boligselskaber forpligtes til at informere kommende lejere, såfremt der de seneste 5 år har været konstateret problemer med skimmelsvamp i en lejlighed, der tilbydes. (EM 2019/45).

På efterårssamlingen 2019 blev der også stillet forslag om, at lejeren ved tildeling af personalebolig, kan sige nej til en lejlighed, hvor der har været konstateret skimmelsvamp inden for de seneste 5 år, uden at lejeren mister retten til at få anvist en anden personalebolig. (EM 2019/122).

Der var generel opbakning til forslagene under førstebehandlingen i Inatsisartut. Anlægsudvalget indstillede begge forslag til vedtagelse i Inatsisartut.

Anlægsudvalget pegede dog på, at udvalget kunne foretrække en ordning, hvor udlejer udsteder attest eller skriftlig erklæring om, at en bolig ikke er ramt af skimmelsvamp på udlejningstidspunktet.

Anlægsudvalget anførte således:

”Udvalget er af den holdning, at en historik af konstaterede skimmelsvamp ikke i sig selv er tilstrækkelig til at sikre, at den bolig der anvises, ikke er ramt af skimmelsvamp på det aktuelle tidspunkt, hvor anvisningen eller tildelingen sker. Udvalget kunne foretrække, at der udstedes lovpligtig attest på, eller en skriftlig erklæring om, at en bolig ikke er ramt af skimmelsvamp på det tidspunkt, denne anvises til udlejning. Dette gælder, uanset om det drejer sig om bolig til almindelig udlejning eller personalebolig.

Udvalget skal gøre opmærksom på, at udlejeren i Selvstyrets og kommunernes udlejningsejendomme har pligt til at drage omsorg for, at ejendommen og det lejede holdes

forsvarligt vedlige, samt at et lejemål skal være i god og forsvarlig stand ved lejeforholdets begyndelse.

Det er udvalgets klare holdning, at den bolig, der er ramt af sundhedsskadelig skimmelsvamp, absolut ikke kan anses at være i god og forsvarlig stand. Udvalget anser derfor det mere relevant, at udlejer bekræfter, at en bolig er i god og forsvarlig stand, herunder i sundhedsforsvarlig stand, ved udstedelse af en lovpligtig attest eller ved skriftlig erklæring. Udvalget mener dermed, at en sådan skriftlig bekræftelse er at foretrække frem for en historisk beskrivelse af evt. tidligere tilfælde.

Udvalget skal der til nævne, at det ikke er muligt at fremsætte ændringsforslag herom p.g.a. formkravet til identitet mellem forslag og ændringsforslag.”

Forslag til ny § 20 a giver en ansat under staten, Inatsisartut eller Naalakkersuisut ret til at nægte at modtage en anvist personalebolig, hvis boligen er optaget i registeret over udlejningsboliger, der tidligere har været angrebet af skimmelsvamp.

I tilknytning til forslag til ny § 20 a foreslås ny § 32 a om registrering af udlejningsboliger ejet af Selvstyret eller kommunerne, der inden for de seneste 5 år har været angrebet af skimmelsvamp.

Endelig foreslås ny § 32 b om driftstilskud fra Selvstyret og kommunerne. Driftstilskud kan ydes, hvis der opstår tomgang som følge af, at en ansat under staten, Inatsisartut eller Naalakkersuisut, nægter at modtage en personalebolig ejet af Selvstyret eller en kommune, der er optaget i registeret over udlejningsboliger, der tidligere har været angrebet af skimmelsvamp. Tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder på grund af tidligere skimmelsvamp i udlejningsboliger ejet af Selvstyret eller en kommune kompenseres delvist gennem driftstilskud fra Selvstyret eller en kommune. Det er ikke muligt at estimere det lejetab, der kan blive påført en boligafdeling som følge heraf.

2. Hovedpunkter i forslaget

2.1 Betaling af husleje mv.

a) Gældende ret

Efter § 38 i landstingsforordning om leje af boliger forfalder husleje, vand og varme på tidspunkter, der er fastsat i lejekontrakten. Betaling skal ske senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen. Er seneste betalingsdag en lørdag, helligdag eller nationaldagen, er betaling den følgende hverdag rettidig.

b) Forslaget

Efter forslag til ny affattelse af § 38 i landstingsforordning om leje af boliger forfalder husleje, vand og varme fortsat på tidspunkter, der er fastsat i lejekontrakten. Det giver udlejer den fornødne fleksibilitet.

Medmindre andet er bestemt i lejekontrakten betales husleje, vand og varme på den sidste bankdag i måneden forud for den måned betalingen vedrører. Betaling skal ske på forfaldsdagen, og der gives således ikke løbedage.

Det præciseres, at udlejer kan opkræve betaling for husleje, vand og varme for en af udlejer valgt periode, f.eks. for en periode af 14 dage. Betalingen skal ske den sidste bankdag forud for den periode, betalingen vedrører. Betaling skal ske på forfaldsdagen, og der gives således ikke løbedage.

2.2 Register over udlejningsboliger med skimmel-historik

a) Gældende ret

Der er ikke efter gældende ret nogen forpligtelse til registrering af historiske oplysninger om angreb af skimmelsvamp i udlejningsboliger ejet af Selvstyret og kommunerne eller om andre fejl og mangler ved udlejningsboligerne.

b) Forslaget

Efter forslag til ny § 32 a skal der foretages registrering af udlejningsboliger ejet af Selvstyret eller kommunerne, der inden for de seneste 5 år har været angrebet af skimmelsvamp. Registrering kan undlades, hvis der er foretaget renovering af udlejningsboligen, og udlejningsboligen ved uafhængig og sagkyndig test er dokumenteret fri for skimmelsvamp. Naalakkersuisut bemyndiges til at fastsætte regler om undtagelse fra registrering af uvæsentlige angreb af skimmelsvamp.

Forslaget omfatter udlejningsboliger ejet af Selvstyret og kommunerne. Forslaget omfatter ikke udlejningsboliger ejet af privatpersoner eller selskaber organiseret på privatretligt grundlag. Der er herved lagt vægt på, at Selvstyret og kommunerne er ejere af den overvejende del af udlejningsboligerne.

Der er endvidere lagt vægt på, at skimmelsvamp i private udlejningsboliger ikke ses at udgøre noget betydeligt problem. Der er endelig lagt vægt på ikke at påføre private udlejere yderligere omkostninger med huslejeforhøjelser til følge.

2.3 Afvisning af anvist personalebolig

a) Gældende ret

Efter § 20 i landstingsforordning om leje af boliger har personer ansat under staten, Inatsisartut og Naalakkersuisut og med ret til anvist personalebolig, pligt til at modtage en anvist personalebolig. Nægter den ansatte at modtage den anviste personalebolig, bortfalder retten til anvist personalebolig, og den ansatte har ikke krav på vakant godtgørelse eller fortsat indkvartering på arbejdsgivers regning.

b) Forslaget

Efter forslag til ny § 20 a kan en ansat under staten, Inatsisartut og Naalakkersuisut og med ret til anvist personalebolig nægte at modtage en anvist personalebolig, hvis udlejningsboligen er optaget i register over udlejningsboliger ejet af Selvstyret eller kommunerne. Boligen skal optages i registeret, hvis den inden for de seneste 5 år har været angrebet af skimmelsvamp.

Nægter en ansat at modtage en anvist personalebolig, mister den ansatte ikke retten til anvist personalebolig, og den ansatte har fortsat krav på vakant godtgørelse eller fortsat indkvartering på arbejdsgivers regning.

2.4 Driftstilskud ved tomgang

a) Gældende ret

Omkostninger ved tomgang af udlejningsboliger i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger afholdes af boligafdelingen eller drifts- og vedligeholdelsesafdelingen, som den enkelte udlejningsbolig er en del af. Det følger af § 30 i Landstingsforordning om leje af boliger.

I henhold til § 17, stk. 3, jf. § 1, stk. 1, i Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 12 af 23. april 2008 om udlejning af ejendomme til beboelse skal udlejer yde driftstilskud til en boligafdeling, der er økonomisk nødlidende. Bestemmelsen omfatter udlejningsboliger i flerfamiliehuse ejet af Selvstyret og kommunerne.

b) Forslaget

Efter forslag til ny § 32 b yder Selvstyret eller en kommune et fast driftstilskud til en boligafdeling i udlejningsejendomme ejet af Selvstyret eller en kommune. Driftstilskud kan ydes, hvis en ansat under staten, Inatsisartut og Naalakkersuisut med ret til personalebolig nægter at modtage en anvist bolig ejet af Selvstyret, der er optaget i register over udlejningsboliger ejet af Selvstyret eller kommunerne, der inden for de seneste 5 år har været angrebet af skimmelsvamp. Driftstilskud er betinget af, at udlejningsboligen ikke kan udlejes til anden side og boligafdelingen som følge heraf realiserer et underskud på driftsbudgettet. Hvis en boligafdeling har mulighed for at afholde omkostninger til tomgang uden at driftsbudgettet kommer i underskud kan der ikke ydes driftstilskud efter § 32b.

Driftstilskuddet udgør 1 måneds husleje. Driftstilskud kan ydes 1 gang årligt og maksimalt 3 gange for samme udlejningsbolig.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

I forbindelse med behandling af beslutningsforslag EM 2019/45 og EM2019/122 har INI A/S opgjort omkostningerne, for så vidt angår udlejningsboliger ejet af Selvstyret, til gennemgang af de sidste 5 års håndværkerfaktura og tilhørende rekvisitioner til anslået 9 mio. kr. som engangsomkostning.

Der foreligger ikke oplysninger fra Iserit A/S om omkostninger til gennemgang af de sidste 5 års håndværkerfaktura og tilhørende rekvisitioner for så vidt angår udlejningsboliger ejet af Kommuneqarfik Sermersooq.

INI A/S og Iserit A/S har ikke opgjort omkostninger forbundet med etablering af nødvendigt IT-system eller tilretning af eksisterende administrationssystemer.

Omkostninger til etablering af registeret afholdes af udlejer. Selvstyrets forholdsmæssige andel af omkostningerne til etablering af registeret hos INI A/S afholdes i første ombæring over hovedkonto 72.10.16 Drift af udlejningsboliger, kapitalafkast. Øgede udgifter til dækning af omkostningerne på tomgangsboligerne vil som konsekvens betales af lejerne. Det betyder, at huslejen kommer til at stige.

Det forventes, at oplysning til de boligsøgende om, at en udlejningsbolig tidligere har været angrebet af skimmelsvamp vil føre til en vis stigning i tomgangsudgifterne. Det er ikke muligt at estimere omkostningerne.

Det forventes, at oplysning til ansatte under staten, Inatsisartut og Naalakkersuisut om, at en anvist personalebolig tidligere har været angrebet af skimmelsvamp vil føre til en stigning i tomgangsudgifterne og afledt heraf en stigning i udgifterne til vakant indkvartering. Det er ikke muligt at estimere omkostningerne. Udgifterne til vakant indkvartering afholdes af arbejdsgiver.

Eventuelle tomgangsomkostninger, som følge af udlejningsvanskeligheder på grund af tidligere skimmelsvamp i udlejningsboliger ejet af Selvstyret eller kommunerne kompenseres, delvist gennem driftstilskud fra Selvstyret eller en kommune. Det er ikke muligt at estimere omkostningerne. Såfremt omkostningerne ikke kan dækkes af boligafdelingen, skal huslejen forhøjes med henblik på at kunne afholde alle udgifter, der er forbundet med boligafdelingen.

Selvstyrets omkostninger til driftstilskud og herunder til driftstilskud efter forslaget § 32 b afholdes over hovedkonto 72.10.16 Drift af udlejningsboliger, kapitalafkast.

Tomgangsomkostninger afholdes i øvrigt af boligafdelingerne.

Der vil endvidere være omkostninger forbundet med den løbende drift af register til registrering af udlejningsboliger ejet af Selvstyret eller kommunerne, der inden for de seneste 5 år har været angrebet af skimmelsvamp. Registeret skal ajourføres med udlejningsboliger, der udgår af registeret, og nye boliger, som skal registreres. Det er ikke muligt at estimere omkostningerne hertil. Omkostningerne afholdes af de enkelte boligafdelinger og indgår i beregning af huslejen. Øgede omkostninger vil resultere i huslejestigning.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Forslaget forventes ikke at have konsekvenser for erhvervslivet.

5. Konsekvenser for miljø, natur og folkesundhed

Forslaget forventes umiddelbart ikke at have konsekvenser for miljøet og naturen.

6. Konsekvenser for borgerne

Boligafdelingerne påføres merudgifter til drift af register. Det kan ikke udelukkes, at boligafdelingerne påføres en vis stigning i omkostningerne til tomgang, som ikke kompenseres af udlejer. Enhver øget udgift for boligafdelingerne skal betales af lejerne i den pågældende boligafdeling, og dækkes ind via huslejestigninger. Forslaget må derfor forventes at resultere i en vis huslejestigning. Det er ikke muligt at estimere en huslejestigning.

Betaling af husleje, vand og varme på den sidste bankdag i måneden forud den måned betaling vedrører skaber en højere grad af sandsynlighed for at der er midler til rådighed for betaling via betalingservice af husleje, vand og varme. Husleje, vand og varme forfalder på et tidspunkt, hvor det må forventes, at lejer har penge på kontoen, da dels løn og dels offentlige ydelser udbetales, så de er tilgængelige den sidste bankdag i måneden. Forslaget kan medvirke til at nedbringe huslejerestancerne og antallet af udsættelser.

7. Andre væsentlige konsekvenser

Forslaget vil indgå i den samlede boligreform og den fremtidige administration og styring af kommunernes midler og indsatser på området. Det vil have betydning for de administrative systemer og tilretning heraf og kan få betydning for prisen for at administrere boliger.

Forslaget forventes ikke i øvrigt at have andre væsentlige konsekvenser.

8. Høring af myndigheder og organisationer

Forslaget har været i høring hos en række høringsparter i perioden 23. oktober 2020 – 20. november 2020, og har i samme periode været offentliggjort på høringsportalen på www.naalakkersuisut.gl. Der henvises til bilag 2 om høringen.

Bemærkninger til forslagets enkelte bestemmelser*Til § 1**Til nr. 1*

Til § 20 a

Forslaget er en undtagelse til § 20 i landstingsforordning om leje af boliger. Forslaget omfatter samme personkreds som omfattet af § 20. § 20 omfatter ikke ansatte i kommunerne med ret til anvist personalebolig.

Efter forslaget kan ansatte under staten, Inatsisartut og Naalakkersuisut og med ret til anvist personalebolig nægte at modtage en anvist personalebolig, hvis udlejningsboligen er optaget i register over udlejningsboliger ejet af Selvstyret eller kommunerne, der inden for de seneste 5 år har været angrebet af skimmelsvamp.

Nægter en ansat at modtage en anvist personalebolig, mister den ansatte ikke retten til anvist personalebolig og den ansatte har fortsat krav på vakant godtgørelse eller fortsat indkvartering på arbejdsgivers regning.

Den ansatte kan alene nægte at modtage en anvist personalebolig, hvis udlejningsboligen er optaget i register over udlejningsboliger ejet af Selvstyret eller kommunerne, der inden for de seneste 5 år har været angrebet af skimmelsvamp.

Hvis den anviste personalebolig er ejet af privat udlejer, f.eks. Ejendomsaktieselskabet Illuut A/S, er boligen ikke omfattet af pligt til registrering, og forslagets § 20 a finder herefter ikke anvendelse.

Til nr. 2

Til § 32 a.

Når der konstateres skimmelsvamp i en udlejningsbolig administreret af INI A/S, udbedres boligen, hvorefter en ekstern rådgiver skal dokumentere, at udlejningsboligen er fri for skimmelsvamp. Herefter udbydes udlejningsboligen på sædvanlig vis.

Udlejningsboliger, der administreres af Iserit A/S bliver testet for forekomst af skimmelsvamp i forbindelse med lejerskifte. Når der konstateres skimmelsvamp i en udlejningsbolig administreret af Iserit A/S, udbedres boligen, hvorefter en ekstern rådgiver skal dokumentere,

at udlejningsboligen er fri for skimmelsvamp. Herefter udbydes udlejningsboligen på sædvanlig vis.

Det er i forslaget forudsat, at der ved anvisning af en udlejningsbolig registreret i henhold til forslagets § 32 a, gives oplysning om registreringen. Det skal oplyses, hvornår udlejningsboligen var angrebet af skimmelsvamp, hvad der var angrebets omfang, samt hvilke udbedringstiltag, der er foretaget og hvornår.

Såfremt det konstateres, at der ikke gives oplysning, kan Naalakkersuisut i medfør af § 7, stk. 3, i Landstingsforordning om leje af boliger fastsætte regler herom i bekendtgørelse.

Til stk. 1

Efter forslaget skal der foretages registrering af udlejningsboliger ejet af Selvstyret eller kommunerne. Bestemmelsen omfatter ikke udlejningsboliger, der tilhører privatpersoner eller selskaber organiseret på privatretligt grundlag. Dette gælder også selskaber helt eller delvist ejet af Selvstyret eller kommunerne.

Registreringen skal til enhver tid omfatte udlejningsboliger, der inden for de seneste 5 år har været angrebet af skimmelsvamp. Udlejer skal med virkning fra forslagets ikrafttræden foretage registrering 5 år tilbage. Der foretages herefter løbende registrering af udlejningsboliger som angribes af skimmelsvamp. Tilsvarende udgår registrerede udlejningsboliger, når der er gået mere end 5 år, siden udlejningsboligen har været angrebet af skimmelsvamp.

Til stk. 2

Såfremt en udlejningsbolig, der er angrebet af skimmelsvamp, renoveres og testes fri for skimmelsvamp, skal udlejningsboligen ikke registreres. Det er vurderet, at historikken for renoverede udlejningsboliger er uden relevans for vurdering af udlejningsboligens stand på anvisningstidspunktet.

Bestemmelsen omfatter f.eks. udlejningsboliger ejet af Selvstyret og renoveret efter ”smilende boliger” konceptet, hvor udlejningsboligerne renoveres indvendigt, efter et totalrenoverings koncept. Der afsættes løbende midler på Grønlands Selvstyres finanslov til skimmel renovering, for 2021 henvises til FL 2021, hovedkonto 89.72.12 Boligprojekter og Erstatningsbyggeri.

Såfremt der kan fremvises dokumentation for, at boligen er fri for skimmelsvamp, kan registrering efter stk. 1 undlades. Testen foretages af en uafhængig sagkyndig, for henholdsvis Selvstyrets eller kommunernes boliger. Kan testen ikke foretages af en uafhængig sagkyndig, skal oplysninger om skimmelsvamp, der nu er renoveret, registreres.

Til stk. 3

Naalakkersuisut bemyndiges til at fastsætte regler om udformning af register over udlejningsboliger, ejet af Selvstyret eller kommunerne, der inden for de seneste 5 år har været angrebet af skimmelsvamp.

Såfremt det viser sig, at omkostningerne til etablering og drift af registeret overstiger de forventede omkostninger, kan Naalakkersuisut fastsætte regler, hvorefter alene udlejningsboliger, der anvises som personaleboliger, f.eks. til ansatte under staten, Inatsisartut og Naalakkersuisut, omfattes af pligt til registrering.

Som uvæsentlige angreb af skimmelsvamp anses f.eks. udskiftning af fuger i badeværelser og køkken, der er angrebet af skimmelsvamp, som følge af løbende opfugtning. Tilsvarende kan der være tale om uvæsentlige angreb af skimmelsvamp i vinduesrammer, ved løbende opfugtning ved kondens, som følge af manglende udluftning eller tørring af tøj i udlejningsboligen.

Til § 32 b

Såfremt en personalebolig ejet af Selvstyret eller en kommune er optaget i register over udlejningsboliger ejet af Selvstyret eller kommunerne, der inden for de seneste 5 år har været angrebet af skimmelsvamp, kan der opstå ekstraordinær tomgang.

Tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder på grund af tidligere skimmelsvamp i udlejningsboliger ejet af Selvstyret eller en kommune kompenseres delvist gennem driftstilskud fra Selvstyret eller kommunen. Det er ikke muligt at estimere det lejetab, der kan blive påført en boligafdeling som følge heraf.

Efter forslaget yder Selvstyret eller en kommune et standardiseret driftstilskud, hvis en udlejningsbolig ejet af Selvstyret eller en kommune ikke kan udlejes til anden side. Driftstilskud er betinget af, at udlejningsboligen ikke kan udlejes til anden side og boligafdelingen som følge heraf realiserer et underskud på driftsbudgettet. Hvis en boligafdeling har mulighed for at afholde omkostninger til tomgang uden at driftsbudgettet kommer i underskud kan der ikke ydes driftstilskud efter § 32b. Driftstilskuddet udgør 1 måneds husleje eksklusiv forbrug 1 gang årligt og maksimalt 3 gange for samme udlejningsbolig.

Ved anvisning af personaleboliger, optaget i register over udlejningsboliger ejet af Selvstyret eller kommunerne, der inden for de seneste 5 år har været angrebet af skimmelsvamp, forventes udlejer at tilrettelægge udlejningen, så flere ansatte samtidig og efter anciennitet anvises den samme personalebolig. Det kan bidrage til at imødegå ekstraordinær tomgang.

Til nr. 3

Til § 38

Til stk. 1

Forslaget svarer til nugældende § 38, stk. 1

Bestemmelsen fastlægger lejerens pligt til at betale husleje og andre af lejeforholdet afledte ydelser til det tidspunkt, der er fastsat i lejekontrakten. Det giver udlejer den fornødne fleksibilitet.

Til stk. 2

Medmindre andet er bestemt i lejekontrakten, betales husleje, vand og varme på den sidste bankdag i måneden forud for den måned betalingen vedrører. Betaling skal ske på forfaldsdagen, og der gives ikke løbedage.

Det præciseres, at udlejer kan opkræve betaling for husleje, vand og varme for en af udlejer valgt periode, f.eks. for en periode af 14 dage. Betalingen skal ske den sidste bankdag forud for den periode betalingen vedrører. Betaling skal ske på forfaldsdagen og der gives ikke løbedage.

Lejer har ikke noget krav på at betale husleje mv. f.eks. hver 14. dag. Det er udlejer, der vurderer de administrative og økonomiske omkostninger forbundet med opkrævning af husleje og hvilken betalingsform, der sikrer mindst mulige restancer.

Til stk. 3

Bestemmelsen fastlægger lejerens pligt til at betale husleje og andre af lejeforholdet afledte ydelser på det betalingssted udlejer anviser, samt på den betalingsmåde udlejer har valgt. Har udlejer ikke anvist et betalingssted, skal husleje mv. betales på udlejerens forretningssted.

Til nr. 4

Med bestemmelsen bringes landstingsforordningens terminologi i overensstemmelse med selvstyrelovens.

Til § 2

Til stk. 1

Bestemmelsen angiver forslagens ikrafttrædelsestidspunkt.

Til stk. 2

Naalakkersuisut fastsætter tidspunktet for ikrafttræden af forslaget § 1, nr. 1-2.

Det skal sikre, at de nødvendige it-programmer og tilpasning af eksisterende administrationssystemer er på plads, og at der er foretaget registrering af udlejningsboliger ejet af Selvstyret eller kommunerne, der inden for de seneste 5 år har været angrebet af skimmelsvamp. Der skal endvidere foretages registrering af tidspunktet for angrebet, angrebets omfang og udført udbedringsarbejde.

Det skal endvidere sikres, at registreringen kan indgå i de sædvanlige administrative systemer og procedurer for tilbud om udlejningsboliger og anvisning af personaleboliger.

Bilag 1 - Parallelopstilling

Forslaget sammenholdt med gældende lov	
<i>Gældende formulering</i>	<i>Forslaget</i>
	§ 1
	I landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger, som senest ændret ved § 50 i Inatsisartutlov nr. 42 af 12. december 2019 om kollegier, foretages følgende ændringer:
	<p>1. Efter § 20 indsættes:</p> <p>” § 20 a. Uanset det i § 20, stk. 1, anførte kan en ansat nægte at tage imod en anvist personalebolig, hvis boligen er optaget i udlejers register over udlejningsboliger, der tidligere har været angrebet af skimmelsvamp, jf. § 32 a, uden derved at miste retten til anvist personalebolig, vakant godtgørelse eller fortsat indkvartering på arbejdsgivers regning.”</p>
	<p>2. Efter § 32 indsættes:</p> <p>” § 32 a. Der skal foretages registrering af udlejningsboliger ejet af Selvstyret eller kommunerne, der inden for de seneste 5 år har været angrebet af skimmelsvamp. Udlejer foretager registrering af tidspunktet for angrebet, angrebets omfang og udført udbedringsarbejde.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Er en udlejningsbolig renoveret som følge af angreb af skimmelsvamp, kan registrering efter stk. 1 undlades, hvis der er foretaget uafhængig sagkyndig test for skimmelsvamp. Testen skal dokumentere, at boligen er fri for skimmelsvamp.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Naalakkersuisut kan fastsætte regler om registrering og herunder, at der alene skal ske registrering af udlejningsboliger, der anvendes til personaleboliger samt om undtagelse af udlejningsboliger med</p>

	<p>uvæsentlige angreb af skimmelsvamp.</p> <p>§ 32 b. Såfremt en ansat, jf. §§ 11, 12, 15, 16 og 17, nægter at tage imod en anvist personalebolig ejet af Selvstyret, der er registeret i henhold til § 32 a, yder Selvstyret et driftstilskud til boligafdelingen. Driftstilskud er betinget af, at udlejningsboligen ikke kan udlejes til anden side og boligafdelingen som følge heraf realiserer et underskud på driftsbudgettet. Driftstilskuddet beregnes som 1 måneds husleje eksklusiv forbrug. Der kan ydes driftstilskud 1 gang årligt og maksimalt 3 gange vedrørende samme udlejningsbolig.”</p>
<p>§ 38. Lejeren har pligt til at betale husleje, vand og varme til de tidspunkter, der er fastsat i lejekontrakten.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Udlejeren skal anvise et betalingssted og en betalingsmåde. Betaling, jf. stk. 1, skal ske senest den tredje hverdag efter forfaldsdagen. Er denne dag en lørdag, helligdag eller Nationaldagen, er betaling den følgende hverdag rettidig. Indbetaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted. Er der ikke anvist et betalingssted, skal lejen betales på udlejerens forretningssted eller på udlejerens eksterne administrators forretningssted, såfremt en sådan er antaget.</p>	<p>3. § 38 affattes således:</p> <p>” § 38. Lejeren har pligt til at betale husleje, vand og varme til de tidspunkter, der er fastsat i lejekontrakten.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Med mindre andet er fastsat i lejekontrakten, betales husleje samt vand og varme på den sidste bankdag i måneden forud for den måned, betalingen vedrører. Husleje samt vand og varme beregnet og opkrævet for en anden periode end 1 måned betales på den sidste bankdag forud for den periode, betalingen vedrører. Rettidig betaling sker senest på forfaldsdagen.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Udlejeren skal anvise et betalingssted og en betalingsmåde. Indbetaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted. Er der ikke anvist et betalingssted, skal lejen betales på udlejerens forretningssted eller på udlejerens eksterne administrators forretningssted, såfremt en sådan er antaget.”</p>
	<p>4. Overalt i loven ændres ”Landsstyret” til ”Naalakkersuisut”, ”Landsstyrets” til ”Naalakkersuisuts”, ”Landsstyremedlems- og direktørboliger” til ”Naalakkersuisutmedlems- og departementschefsboliger”, og</p>

	<p>”Landsstyremedlemmer og direktører for de enkelte Landsstyreområder” til ”Medlemmer af Naalakkersuisut og departementschefer”.</p> <p>Overalt i loven ændres endvidere</p> <p>”Hjemmestyret” til ”Selvstyret”,</p> <p>”Hjemmestyrets” til ”Selvstyrets”,</p> <p>”Hjemmestyreejede” til ”Selvstyreejede”,</p> <p>”Landstinget” til ”Inatsisartut”,</p> <p>”Landstingsfinanslov” til ”finanslov” og</p> <p>”Landstingsfinanslove” til ”finanslove”.</p>
	<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>Inatsisartutloven træder i kraft den 1. januar 2022.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Naalakkersuisut fastsætter ved bekendtgørelse tidspunktet for ikrafttræden af § 1, nr. 1 og 2.</p>

Bilag 2 – Høringsnotat

Forslaget har været i høring hos følgende høringsparter:

Formandens Departement

Departementet for Forskning og Miljø

Departementet for Finanser

Departementet for Mineralske Råstoffer

Departementet for Fiskeri, Fangst og Landbrug

Departementet for Erhverv

Departementet for Arbejdsmarked

Departementet for Sociale Anliggender, Familie og Justitsområdet

Departementet for Sundhed

Departementet for Uddannelse, Kultur og Kirke

Departementet for Udenrigsanliggender og Energiområdet

Avannaata Kommunia

Qeqqata Kommunia

Kommuneqarfik Sermersooq

Kommune Kujalleq

Kommune Qeqertalik

KANUNUPE

INI A/S

Iserit A/S

SIK (Sulinermik Inuussutissarsiuqartut Kattuffiat)

Grønlands Erhverv (GE)

Peqqinnissaq Pillugu Kattuffiit (PPK)

Nunatsinni Perorsaasut Kattuffiat (NPK)

Atorfillit Kattuffiat (AK)

IMAK (Ilinniartitsisut Meeqqat Atuarfianeersut Kattuffiat)

Akademikernes Sammenslutning i Grønland (ASG)

Mittarfeqarfiit

Nukissiorfiit

Asiaq

Rigsombudsmanden i Grønland

Politimesterembedet i Grønland

Der er ved høringsfristens udløb modtaget svar fra høringsparter markeret med fed skrift i ovenstående opstilling. I det følgende fremgår høringsparternes bemærkninger til forslaget. Naalakkersuisuts kommentarer til hørings svarene er kursiveret:

Departementet for Udenrigsanliggender og Energiområdet, Grønlands Politi, Departementet for Forskning og Miljø, Departementet for Sociale Anliggender, Familie og Justitsområdet, Departementet for Uddannelse, Kultur og Kirke samt IMAK har meddelt, at de ikke havde bemærkninger til forslaget.

Iserit tilslutter sig principielt forslaget om, at betaling af husleje skal ske på den sidste bankdag i måneden forud. Dette skal dog ses i sammenhæng med, at Nets Betalingsservice trækker lejebetalingen efter månedsskiftet, det vil sige i den måned, lejebetalingen vedrører. *Det er taget til efterretning. Det kan oplyses, at der i princippet er mulighed for selv at aftale valg af betalingsdato med udbyder, i dette tilfælde Nets Betalingsservice.*

Iserit bemærker, at det er uvæsentligt, om der har været skimmelsvamp, vandskade eller lignende i lejemålet tidligere, da disse forhold skal være udbedret, før genudlejning kan ske. Iserit henviser i øvrigt til lejeforordningens § 45, hvor der står, at udlejer har pligt til at drage omsorg for, at ejendommen og det lejede holdes forsvarligt vedlige.

Det er korrekt, at udlejer i henhold til § 45 allerede har pligt til at drage omsorg for, at ejendommen og det lejede holdes forsvarligt vedlige. Udlejningsboligen kan ikke lejes ud, såfremt boligen ikke er holdt forsvarlig vedlige. Registreringen af om udlejningsboligen tidligere har været ramt af skimmelsvamp, er derfor alene en oplysning om dette forhold.

I forhold til lejers mulighed for at kunne takke nej til en personalebolig, hvor der har været konstateret skimmelsvamp inden for de seneste 5 år, uden at retten til at få anvist en anden personalebolig mistes, mener Iserit, at historikken på boligen er irrelevant, da udlejer stadig skal sikre, at det lejede er i god og forsvarlig stand, jf. lejeforordningens § 47. Iserit påpeger ligeledes, at denne mulighed risikerer at blive brugt som undskyldning for at sige nej tak til en bolig, for at få en anden placering, bedre udsigt mv.

Det skal hertil bemærkes, at det kun vil være muligt at takke nej til en anvist personalebolig, såfremt der tidligere har været konstateret skimmelsvamp i boligen. Andre grunde til at takke nej til en anvist personalebolig vil ikke være gyldig grund, om end det ikke kan udelukkes, at andre forhold end skimmelsvamp-historik vil kunne have indvirkning på, om en personalebolig, som tidligere har været ramt af skimmelsvamp, fravælges.

ASG og akademikerorganisationerne bakker op om muligheden for at kunne sige nej til en bolig, der har været plaget af skimmelsvamp. Derudover foreslår ASG og akademikerorganisationerne, at der til forslagets pkt. 1 tilføjes: ”... Lejer oplyses skriftligt herom ved tildeling af den anviste bolig, og om indholdet af de registrerede oplysninger og adgang til at gøre sig bekendt med registeroplysningerne.” Dette begrundes af ASG og akademikerorganisationerne med, at lejer også faktisk modtager de oplysninger om skimmelsvamp, der vil være om boligen, inden kommende lejer tager stilling til, om boligtilbuddet skal accepteres.

Udlejer har i henhold til § 45 allerede pligt til at drage omsorg for, at ejendommen og det lejede holdes forsvarligt vedlige. Udlejningsboligen kan ikke lejes ud, såfremt boligen ikke er holdt forsvarlig vedlige. Registreringen af om udlejningsboligen tidligere har været ramt af skimmelsvamp, er derfor alene en oplysning om dette forhold. Det vigtigste for lejer er, at lejer bliver bekendt med, om der har været konstateret skimmelsvamp eller ej. Det vigtige er ikke, at lejer får oplysning om, hvilken type skimmelsvamp der er tale om, men om historikken i boligen.

ASG og akademikerorganisationerne mener ligeledes, at der fortsat skal registreres angreb af skimmelsvamp, uagtet at der er sket udbedringer af problemet, samtidig med at den sagkyndige rapport om, at boligen er fri af skimmel skal være en del af registeroplysningerne. *Det, der skal være registreret, er historikken på boligen i de sidste 5 år. Der skal foretages registrering af udlejningsboliger ejet af Selvstyret eller kommunerne, der inden for de seneste 5 år har været angrebet af skimmelsvamp. Udlejer foretager registrering af tidspunktet for angrebet, angrebets omfang og udført udbedringsarbejde.*

Endelig mener ASG og akademikerorganisationerne, at alle tilfælde af skimmelsvamp jf. forslagets § 32 a, skal registreres for ikke at risikere, at skimmelsvampen senere udvikler sig med tiden.

Det vurderes, at det vil være mest hensigtsmæssigt at registrere, om udlejningsboligen har været angrebet af skimmelsvamp. Såfremt der er sket renovering af boligen, så vil problemet være løst. Til forskel for dette, kan det oplyses, at såfremt der er foretaget rengøring eller anden form for udbedring, så vil oplysningerne om tidligere angreb af skimmelsvamp stadig fremgå af registeret. Når en udlejningsbolig er renoveret, og problemet dermed er fjernet, vil der være risiko for, at boligen bliver stemplet for at være ramt af skimmelsvamp, uagtet at problemet er løst.

Atorfillit Kattuffiat mener, at det er positivt med en forpligtelse til at registrere angreb af skimmelsvamp i udlejningsboliger ejet af Selvstyret og kommunerne, og går ud fra, at denne forpligtelse indgår i de personaleboliger, som INI A/S, Illuut A/S og Iserit A/S administrerer. *Der skal foretages registrering af udlejningsboliger ejet af Selvstyret eller kommunerne, der inden for de seneste 5 år har været angrebet af skimmelsvamp. Illuut A/S ejer deres bygninger, og er dermed ikke omfattet af forslaget.*

Atorfillit Kattuffiat foreslår, at forpligtelsen til at registrere angreb af skimmelsvamp i udlejningsboliger også skal gælde for udlejningsboliger, der er ejet af privatpersoner eller selskaber, der er organiseret på privatretligt grundlag, såfremt boligen i en tidsmæssigt fastsat periode har været anvendt som personalebolig for offentligt ansatte. *Udlejningsboliger, der er ejet af privatpersoner eller selskaber, der er organiseret på privatretligt grundlag er ikke omfattet af forslaget. Der er dog intet til hinder for, at*

privatpersoner eller selskaber, der er organiseret på privatretligt grundlag, frivilligt benytter sig af samme ordning.

Ifølge Atorfillit Kattuffiat fremgår det ikke af forslaget, hvorvidt en ansat, som nægter at modtage en anvist personalebolig, der er optaget i register over udlejningsboliger ejet af Selvstyret eller kommunerne, der inden for de seneste 5 år har været angrebet af skimmelsvamp, mister retten til anvist personalebolig, og hvorvidt den ansatte fortsat har krav på vakantgodtgørelse eller fortsat indkvartering på arbejdsgivers regning. En så væsentlig del af bemærkningerne bør ifølge Atorfillit Kattuffiat fremgå af forslaget.

Forslaget § 1, nr. 1 (§ 20a) er præciseret. Såfremt den ansatte har mulighed for at takke nej til en anvist bolig, på grund af de registeroplysninger, der er om skimmelsvamp i boligen, så vil den ansatte ikke miste retten til at få anvist en personalebolig. Den ansatte vil stadig være skrevet op på en venteliste til en personalebolig, indtil der anvises en passende bolig. Nægter en ansat at modtage en anvist personalebolig, mister den ansatte ikke retten til anvist personalebolig, og den ansatte har fortsat krav på vakant godtgørelse eller fortsat indkvartering på arbejdsgivers regning.

Atorfillit Kattuffiat spørger, hvorvidt forslaget påtænkes at gælde for de kommunalt ansatte der er berettiget til personalebolig.

Forslaget vil alene gælde for ansatte under Selvstyret, underliggende institutioner i Selvstyret, staten, Inatsisartut og Naalakkersuisut.

Formandens Departement mener, at det bør præciseres i bemærkningerne til afsnit 2.4.b, at der er tale om driftstilskud eksklusiv forbrug.

Der vil være mulighed for at yde driftstilskud til en boligafdeling, og driftstilskuddet vil være betinget af, at udlejningsboligen ikke kan lejes ud til anden side. Driftstilskud ydes til boligafdelingen, og der vil i sagens natur ikke være noget forbrug forbundet med boligen, da boligen ikke vil være udlejet.

Ligeledes foreslår Formandens Departement, at det kan præciseres, at test jf. forslagens § 32 a, stk. 2, skal ske ved ”uafhængig sagkyndig”, og at registrering i den sammenhæng kan undlades.

Taget til efterretning. Der er tilføjet et nyt afsnit i bemærkningerne til § 32 a, stk. 2.

Endelig bemærker Formandens Departement, at tomgangsudgifterne kan blive delvist kompenseret af Selvstyret. Herudover kan boligafdelingerne ansøge Landskassen om midler til at dække større tomgangsomkostninger. Formandens Departement mener ikke, at de økonomiske konsekvenser for Selvstyret, på nuværende tidspunkt jf. forslagens § 32 b, kan anses for tilstrækkeligt belyst.

Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at estimere omfanget af de tomgangsudgifter, som vil være forbundet med forslaget. Det kan dog oplyses, at der allerede er fokus på nuværende tomgangsudgifter forbundet med vedligeholdelseefterslæbet, og disse udgifter forsøges holdt så lavt som muligt. Tomgangsudgifter vil være dækket af hovedkonto 72.10.16 Drift af udlejningsboliger, kapitalafkast. Der er for 2021 estimeret indtægter i kapitalafkast på 40 mio. kr., og tomgangsudgifterne er estimeret til 7 mio. kr. Det forventes, at der vil være noget sammenfald i tomgangsudgifter forbundet med renovering af boligen og tomgangsudgifter forbundet med tomgang i forbindelse med konstateret skimmelsvamp i boligen. Det forventes derfor, at udgifter til tomgang af boligen, på baggrund af konstateret skimmelsvamp i boligen, kan holdes af hovedkonto 72.10.16 Drift af udlejningsboliger, kapitalafkast.