Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger, med senere ændringer, har siden ikrafttrædelsen udgjort det overordnede retsgrundlag for lejeforhold vedrørende udlejning af boliger i Grønland.

Forordningen har siden 2005 været ændret ad flere omgange for at tilpasse reglerne til udviklingen på boligområdet og for at imødekomme behov for præciseringer og justeringer. Ændringerne har blandt andet vedrørt betaling af husleje, overtagelse af personaleboliger som almindelige udlejningsboliger, husdyrhold, overtagelse af lejemål ved lejers død samt registrering af udlejningsboliger med skimmelhistorik.

De gentagne ændringer har medført, at lovgrundlaget fremstår fragmenteret, og at der i praksis har været behov for en samlet gennemskrivning og modernisering af reglerne. Formålet med nærværende forslag er at erstatte den gældende landstingsforordning med en samlet Inatsisartutlov, som opretholder de hidtidige grundlæggende principper, men som tilpasses gældende praksis, aktuelle boligstrukturer og de organisatoriske ændringer i den offentlige udlejningssektor.

Forslaget indebærer i hovedtræk en videreførelse af det overordnede forhold mellem lejer og udlejer og samler og præciserer bestemmelserne, så lovgivningen fremstår mere overskuelig og tidssvarende.

Forslaget indebærer dog enkelte justeringer, herunder indførelse af adgang for fysiske lejere i private udlejningsboliger til at indbringe visse tvister for boligklagenævnet samt regler om planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) i den offentligt ejede boligmasse.

2. Baggrund og formål

Den gældende landstingsforordning er udarbejdet i en tid, hvor boligområdet overvejende blev administreret af Selvstyret og kommunerne som ejere og udlejere. Siden etableringen af Grønlands Selvstyre i 2009 og oprettelsen af Selvstyre- og kommunalt ejede boligselskaber, herunder Ejendomsselskabet Illuut A/S og de kommunale boligselskaber, har organiseringen af den offentlige boligforsyning ændret sig væsentligt.

Dette har skabt et behov for at tilpasse lovgivningen til de faktiske ejer- og administrationsforhold, herunder ved at præcisere lovens anvendelsesområde og sondringen

mellem udlejningsboliger, der ejes direkte af Selvstyret eller en kommune, og udlejningsboliger, der ejes af selskaber eller andre selvstændige juridiske personer, herunder offentligt ejede boligselskaber.

Forslaget samler endvidere de mange ændringslove, der er vedtaget siden 2005, i ét samlet regelsæt og moderniserer sprog, begreber og opbygning, således at loven fremover kan anvendes som et selvstændigt og mere fuldt dækkende grundlag for lejeforhold i Grønland.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen lagt vægt på, at lejelovgivningen skal være let anvendelig for både lejere, udlejere og de offentlige myndigheder, samt at loven skal understøtte en effektiv administration og bidrage til en ensartet retspraksis, herunder gennem tydeligere regler om planlagt periodisk vedligeholdelse af den offentlige boligmasse.

3. Hovedpunkter i forslaget

3.1 Gældende ret

Forslaget er i væsentligt omfang en videreførelse af gældende regler, men indeholder også materielle ændringer, præciseringer og en ændret reguleringsform på udvalgte områder.

Forslaget indebærer herudover, at en række detaljerede regler i den gældende landstingsforordning ikke videreføres direkte i inatsisartutloven, men i stedet foreslås reguleret ved regler fastsat af Naalakkersuisut. Dette gælder blandt andet regler om anvisning, ventelister, boligsocial anvisning, personaleboliger, beboerrepræsentanter og brugsrettens overgang til andre.

3.2 Forslagets indhold

a) Omklassificering til Inatsisartutlov

Forslaget ophæver Landstingsforordningen og erstatter denne med en Inatsisartutlov.
Der foretages ingen materiel ændring af kompetencefordelingen mellem Inatsisartut og Naalakkersuisut, men overgangen sikrer en opdatering i overensstemmelse med det gældende selvstyresystem og nutidig lovgivningsteknik.

b) Modernisering af sprog og struktur

Loven er sprogligt og systematisk gennemgået. Bestemmelser, der tidligere har fremstået uensartede eller forældede, er omformuleret med henblik på at skabe større klarhed. En række paragraffer er omnummereret, og der er foretaget mindre redaktionelle og sproglige ændringer.

c) Anvendelsesområde og afgrænsning af udlejningsboliger

Det foreslås, at inatsisartutloven skal gælde for leje, herunder fremleje, af hus og rum til fast beboelse, når lejeren er en fysisk person.

Forslaget viderefører gældende ret, hvor forordningen alene gælder for lejeforhold, hvor lejeren er en fysisk person.

Lejeforhold, hvor lejeren er en juridisk person, vil dermed som udgangspunkt falde uden for inatsisartutlovens anvendelsesområde. Dette gælder uanset, om det lejede anvendes til boligformål for en fysisk person. Hvis en juridisk person fremlejer en bolig til en fysisk person til fast beboelse, vil fremlejeforholdet mellem den juridiske person og den fysiske person derimod være omfattet af inatsisartutloven.

Forslaget præciserer desuden sondringen mellem Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger og privatejede udlejningsboliger. Ved Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger forstås udlejningsboliger, der ejes direkte af Selvstyret eller en kommune.

Udlejningsboliger, der ejes af selskaber eller andre selvstændige juridiske personer, anses efter forslaget som privatejede udlejningsboliger, selvom selskabet eller den juridiske person er helt eller delvist ejet af Selvstyret eller en kommune, er oprettet ved lov eller i medfør af lov eller er underlagt Selvstyrets eller en kommunes bestemmende indflydelse.

Det afgørende er således, hvem der ejer udlejningsboligen, og ikke hvem der administrerer boligen. Hvis et selskab alene administrerer en bolig på vegne af Selvstyret eller en kommune, anses boligen fortsat som en af Selvstyrets eller kommunens udlejningsboliger.

d) Betaling af husleje mv.
Bestemmelsen om betalingstidspunkt er videreført fra ændringsloven af 2021, hvorefter husleje, vand og varme betales på den sidste bankdag i måneden forud for den måned, betalingen vedrører.

Forslaget præciserer samtidig lejerens betalingsforpligtelser, herunder at beboerregninger og øvrige beløb, der opkræves i henhold til lejekontrakten, skal betales rettidigt. Beboerregninger kan blandt andet vedrøre dokumenterede udgifter som følge af misligholdelse, skader på boligen eller ejendommen, hærværk, uforsvarlig brug, ekstraordinær rengøring, oprydning, udskiftning af nøgler eller låse samt reparation eller udskiftning af døre, vinduer eller inventar.

Forslaget præciserer endvidere, at manglende betaling af beboerregninger og øvrige forfaldne betalingsforpligtelser kan indgå i grundlaget for ophævelse af lejeaftalen, når betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt. Formålet er at skabe klar hjemmel og forudsigelighed ved håndhævelse af betalingsmisligholdelse.

Forslaget indeholder desuden regler om afdragsordning ved husleje-, vand- eller varmerestance i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger. Reglerne fastlægger, hvornår en lejer kan få adgang til en afdragsordning, og hvornår retten til afdragsordning er udelukket.

e) Husdyrhold
Reglerne om husdyrhold, der senest blev ændret ved lov nr. 29 af 2019, videreføres uændret. I Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger er husdyrhold som udgangspunkt tilladt. Udlejer kan dog beslutte, at det ikke skal være tilladt at holde husdyr. Beslutningen kan omfatte bestemte husdyr, udvalgte boliger eller udvalgte ejendomme.

f) Boligklagenævnet
Boligklagenævnets kompetence, som senest ændret ved lov nr. 13 af 2022, videreføres med redaktionelle tilpasninger. Nævnet kan fortsat behandle tvister mellem lejer og udlejer i boliger, hvor det offentlige eller selskaber med offentlig bestemmende indflydelse er udlejer, og får adgang til at behandle fysiske personers klager vedrørende visse tvister i private udlejningsboliger i det omfang det følger af lovens bestemmelser.

g) Planlagt periodisk vedligeholdelse i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger (PPV)
Det præciseres, at midler til planlagt periodisk vedligeholdelse i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger kan opspares centralt på ejerniveau, og at midlerne skal anvendes i overensstemmelse med formålet om størst mulig levetid for den samlede boligmasse på grundlag af en løbende opdateret vedligeholdelsesplan.

h) Særlige redaktionelle ændringer
En række bestemmelser, der tidligere fremgik af bekendtgørelser, er indarbejdet i loven for at øge lovens selvstændighed og gøre den mere overskuelig.

i) Tobaksrygning
Forslaget indeholder nye regler om tobaksrygning i lejeboliger. Det foreslås, at tobaksrygning i det lejede kun kan ske med udlejers skriftlige samtykke. Formålet er blandt andet at begrænse udgifter til røgsanering og at sikre et sundt indeklima for nuværende og kommende lejere.

Overtrædelse af forbud mod tobaksrygning kan efter omstændighederne indgå som grundlag for opsigelse eller ophævelse efter forslagets regler herom.

j) Brugsrettens overgang ved lejers død og i andre tilfælde
Forslaget ændrer reguleringen af brugsrettens overgang ved lejers død. De gældende detaljerede regler om ægtefælles, samlevers og voksne hjemmeboende børns adgang til at indtræde i lejeforholdet videreføres ikke direkte i inatsisartutloven.

I stedet foreslås det, at Naalakkersuisut bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om brugsrettens overgang. Formålet er at give mulighed for en samlet og fleksibel regulering af, hvem der kan overtage et lejemål ved lejers død, og på hvilke betingelser dette kan ske.

Forslaget indebærer samtidig, at de gældende detaljerede regler om brugsrettens overgang i andre tilfælde, herunder ved fremleje, ophør af ægteskab, registreret partnerskab og samlivsophør, ikke videreføres direkte i inatsisartutloven. Disse forhold foreslås i stedet reguleret ved regler fastsat af Naalakkersuisut. Ved fastsættelse af regler skal der blandt andet lægges vægt på hensynet til umyndige børn samt på, om samlivsophævelsen har baggrund i vold, herunder psykisk vold, eller andre overgreb omfattet af kriminalloven.

k) Personaleboliger
Forslaget ændrer reguleringen af personaleboliger. Den gældende regel om, at en lejer, der i de seneste 5 år har beboet en personalebolig, har ret til at overtage sin nuværende personalebolig som almindelig udlejningsbolig, videreføres ikke direkte i inatsisartutloven.

Det samme gælder de gældende detaljerede regler om overtagelse af personalebolig i forbindelse med tilbud om almindelig udlejningsbolig og ved overgang til pension.

I stedet foreslås det, at Naalakkersuisut bemyndiges til at fastsætte regler om adgang til og vilkår for overtagelse af en anvist personalebolig som almindelig udlejningsbolig. Forslaget indeholder endvidere regler om opsigelse af personaleboliger, herunder i tilfælde hvor en ansats ret til personalebolig ophører som følge af ansættelsesforholdets ophør.

l) Anvisning, ventelister og boligsocial anvisning
Forslaget ændrer reguleringsformen for anvisning af Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger. En række detaljerede regler om blandt andet anvisningsrækkefølge, boligventelister, ønskeflytning, boligsocial anvisning, tabsgaranti og betaling af husleje, depositum mv. videreføres ikke direkte i inatsisartutloven.

I stedet foreslås det, at Naalakkersuisut bemyndiges til at fastsætte regler om reservation, øremærkning og anvisning af Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger, herunder regler om gebyrer, fordeling af ledige boliger efter husstandsindkomster, kategorier af boligsøgende, boligventelister, tabsgaranti og boligsocial anvisning.

m) Beboerrepræsentanter
Forslaget ændrer reguleringen af beboerdemokrati i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger. De gældende detaljerede regler om boligafdelinger, afdelingsbestyrelser og afdelingsbestyrelsers virksomhed videreføres ikke direkte i inatsisartutloven.

I stedet foreslås det, at Naalakkersuisut bemyndiges til at fastsætte regler om valg af beboerrepræsentanter for de enkelte driftsenheder i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger og om beboerrepræsentanternes virksomhed.

n) Lejerens råderet over det lejede

Forslaget ændrer reglerne om lejerens adgang til at foretage ændringer, arbejder og forbedringer i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger. Efter gældende regler kan lejeren med udlejers tilladelse udføre nærmere fastsatte forbedringer mv. og ved fraflytning få økonomisk godtgørelse for dokumenterede udgifter.

Efter forslaget må lejeren som udgangspunkt ikke foretage ændringer af det lejede eller udføre arbejder eller forbedringer mv. i, på eller uden for det lejede. Forbuddet omfatter ikke lejerens indvendige vedligeholdelse, og reglerne om hjælpemidler efter sociallovgivningen videreføres med justeringer.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Forslaget forventes samlet set ikke at medføre væsentlige merudgifter for det offentlige. Der er tale om en teknisk og sproglig modernisering samt en lovteknisk gennemskrivning, men forslaget indeholder også materielle ændringer og en ændret reguleringsform på udvalgte områder.

Tilpasningen til gældende forvaltningspraksis og den gældende selskabsstruktur vil medføre administrative lettelser og større klarhed i ansvarsfordelingen mellem Selvstyret, kommunerne og de offentligt ejede boligselskaber.

Eventuelle udgifter i forbindelse med informations- og implementeringsarbejde samt administration af lovens ordninger afholdes inden for eksisterende bevillinger.

5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Forslaget vurderes ikke at have væsentlige økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Forslaget indebærer dog, at fysiske lejere i privatejede udlejningsboliger får adgang til at indbringe visse tvister for Boligklagenævnet. Dette kan medføre et begrænset administrativt merarbejde for private udlejere i forbindelse med behandling af klagesager, herunder afgivelse af oplysninger og dokumentation til nævnet. De materielle regler for private udlejere om lejefastsættelse, vedligeholdelse, opsigelse og ophævelse videreføres i hovedtræk uændret, jf. dog de ændringer og præciseringer, der følger af forslaget.

6. Konsekvenser for miljø, natur og folkesundhed

Forslaget har ingen direkte konsekvenser for miljø eller natur. Forslagets regler om tobaksrygning i lejeboliger kan have positive konsekvenser for indeklimaet og dermed for folkesundheden. Konsekvenserne vurderes dog ikke at være væsentlige.

7. Menneskerettigheder og konsekvenser for borgerne
Forslaget vurderes samlet set ikke at indebære nye eller væsentligt ændrede indgreb i borgernes menneskerettigheder i forhold til gældende ret.

Regler om opsigelse og ophævelse viderefører i hovedtræk de gældende retssikkerhedsgarantier for lejere.

Forslaget vurderes derfor at være foreneligt med retten til respekt for privatliv og hjem efter Den Europæiske Menneskerettighedskonventions artikel 8. Forslaget vurderes heller ikke at rejse spørgsmål i forhold til andre internationale menneskerettighedsforpligtelser.

8. Konsekvenser for udenrigsrelationer og regionalpolitik samt øvrige konsekvenser
Vurderingen er, at forslaget ikke har konsekvenser for Grønlands udenrigsrelationer og internationale forpligtelser. Det er endvidere vurderingen, at forslaget ikke i øvrigt har væsentlige konsekvenser.

9. Høring
Forslaget har været i offentlig høring på Naalakkersuisuts høringsportal i perioden fra den 6. marts 2026 til den 3. april 2026 kl. 12.00.

Forslaget blev samtidig sendt i høring til relevante myndigheder, organisationer og øvrige interessenter, herunder departementer, kommuner, offentlige og private aktører på boligområdet samt finansielle institutioner.

Der er modtaget høringssvar fra blandt andet Greenland Airports A/S, INI A/S, Iserit A/S, IMAK, SIK, Inu:it Bolig A/S, Qarsoq Tegnestue, Grønlandsbanken, Avannaata Kommunia, Grønlands Erhverv, TK-Group A/S, Grønlands Politi og BDO. Departementet for Sociale Anliggender, Arbejdsmarked og Inderigsanliggender, Finanstilsynet og Nukissiorfiit har meddelt, at de ikke har bemærkninger til forslaget.

De modtagne høringssvar har overordnet haft fokus på blandt andet forslagets anvendelsesområde, herunder spørgsmålet om juridiske personer som lejere, reglerne om huslejefastsættelse og omkostningsbestemt leje, personaleboliger og midlertidig indkvartering samt administrative og økonomiske konsekvenser.

Høringssvarene er gennemgået og indgår i det videre arbejde med forslaget. Høringen har navnlig givet anledning til ændring af forslagets anvendelsesområde. I høringsversionen blev det foreslået, at inatsisartutloven også skulle omfatte lejeforhold, hvor lejeren er en juridisk person. Typisk benævnt erhvervslejeaftaler. På baggrund af høringen er forslaget ændret, så anvendelsesområdet igen svarer til den grundlæggende regulering i den gældende landstings-

forordning, hvorefter reglerne alene finder anvendelse, når lejeren er en fysisk person. Lejeforhold, hvor lejeren er en juridisk person, falder dermed som udgangspunkt uden for inatsisartutlovens anvendelsesområde.

Høringen har herudover givet anledning til ændringer og præciseringer af blandt andet forslagets bestemmelse om beregning af husleje i private udlejningsboliger, bestemmelserne om budget og regnskab for Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger, reglerne om personaleboliger og midlertidig indkvartering samt reglerne om betalingsforpligtelser og Boligklagenævnets kompetence.

Bemærkninger til forslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til stk. 1
Bestemmelsen fastlægger lovens anvendelsesområde og angiver, at Inatsisartutloven gælder for leje, herunder fremleje, af hus og rum til fast beboelse, når lejeren er en fysisk person. Formålet er at skabe et samlet regelsæt, der omfatter lejeforhold om beboelsesudlejning, hvor lejeren anvender det lejede til fast beboelse.

Uden for lovens anvendelsesområde falder midlertidig udleje af hus og husrum og uden at lejer tager fast bopæl i det lejede. Det gælder f.eks. udleje af overnatningsfaciliteter som traditionel bed and breakfast og værelser udlejet gennem hotel, motel og vandrehjem. Hvis der som led i udlejning af værelser eller lejligheder sker udleje på længerevarende eller tidsubegrænsede vilkår vil lejemålet som udgangspunkt være omfattet af forslaget, når lejeren tager fast bopæl i det lejede. Det påhviler da udlejeren at dokumentere, at det lejede ikke tjener som fast beboelse for lejer. Der er herved lagt vægt på, at forslaget er præceptivt og tjener til regulering af beboelsesudlejning og beskyttelse af lejerne.

Begrebet ”hus og rum til fast beboelse” skal forstås bredt og omfatter såvel selvstændige boliger som enkeltværelser, når disse anvendes til fast beboelse. "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 forslaget. Leje af sommerhuse falder udenfor forslaget, med mindre sommerhuset er lejerens primære bolig, hvor lejeren normalt tager døgnhvile. Leje af husbåde falder udenfor forslaget, da det forudsætter, at lejemålet er tilknyttet fast ejendom og ikke er flytbart.

Når det skal afgøres, om udlejningen er til almindeligt ferie- eller fritidsformål, indgår bl.a. lejeperiodens længde, idet et typisk ferieophold normalt ikke varer mere end 6–8 uger. Kortvarig udlejning kan dog være omfattet af lovens regler, hvorfor det tillige er væsentligt at se på formålet med udlejningen. Eksempelvis vil udlejning i forbindelse med udstationering, også være omfattet af loven, når lejeren tager fast bopæl i det lejede.

Loven omfatter f.eks. også en lejeaftale, hvor flere personer lejer 1 eller flere værelser, og hvor det lejede benyttes på skift som følge af lejernes forskellige arbejdstider.

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 brugsrettighedshaver, er der tale om et lejeforhold, der falder indenfor forslagets anvendelsesområde.

Leje er brug mod betaling. Lån, kortvarig pasning og opsyn og lignende, f.eks. leje mod et symbolsk beløb falder udenfor forslagets anvendelsesområde. Aftaler om leje af møbler eller andet tilbehør til boligen f.eks. gymnastikudstyr, edb-anlæg, joller eller snescootere reguleres ikke af forslaget. En eventuel leje af udstyr eller møbler reguleres af den konkrete brugs- eller lejeaftale for disse genstande, uanset om der er tale om separat leje af genstanden eller leje af genstanden i forbindelse med leje af en bolig.

Til stk. 2
Bestemmelsen tydeliggør, at forslaget finder anvendelse, selv om lejeaftalen helt eller delvist vederlægges med andet end penge, eksempelvis naturalydelser, arbejde eller bytteaftaler, når lejeren er en fysisk person.

Forslaget gælder ligeledes, selv om boligen delvist anvendes til andet end beboelse, f.eks. erhverv i et mindre omfang. Blandede lejemål, hvor der på samme lejekontrakt udlejes lokaler såvel til beboelse som til andet end beboelse, f.eks. til erhverv, er omfattet af forslagets anvendelsesområde og betragtes som beboelseslejemål, når lejeren er en fysisk person. Rene erhvervslejemål falder derimod udenfor forslagets anvendelsesområde. Hensigten er at sikre, at forslagets beskyttelsesregler ikke kan omgås ved atypiske aftaleformer eller kombineret brug af boligen.

Til stk. 3
Forslaget præciserer sondringen mellem Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger og privatejede udlejningsboliger. Ved Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger forstås i lejelovens forstand udlejningsboliger, der ejes direkte af Selvstyret eller en kommune.

Der lægges vægt på om det er Selvstyret eller en kommune, der er den umiddelbare juridiske ejer af udlejningsboligen. Dette kan f.eks. afgøres på grundlag af registreret adkomst i Retten i Grønland eller de til udlejningsejendommen udstedte offentlige tilladelser i form af arealtildeling, byggetilladelse, ibrugtagningstilladelse eller bygningsnummerering.

Udlejningsboliger ejet af f.eks. Ejendomsaktieselskabet Illuut A/S, Iserit A/S og Avannaa Development A/S er i lejelovens forstand privatejede udlejningsboliger.

Til § 2

Bestemmelsen fastsætter, at loven ikke gælder for lejeforhold, der er særskilt reguleret ved anden lovgivning, herunder administrative forskrifter og praksis i medfør af anden lovgivningen. Eksempelvis kollegieboliger, ældreboliger eller institutionsboliger, hvor

særlovgivningen indeholder regler om leje. Herved tænkes f.eks. også på egentlige klassificerede tjenesteboliger, hvortil der er knyttet en bopælspligt.

Bestemmelsen fastsætter, at Naalakkersuisut og kommunalbestyrelserne kan udtage bestemte boliger af henholdsvis Selvstyrets og kommunernes udlejningsmasse, hvorved loven ikke finder anvendelse. Bestemmelsen finder ikke anvendelse på udlejningsboliger ejet af selskaber organiseret på et privatretligt grundlag, selvom selskaberne er helt eller delvist ejet af Selvstyret og kommunerne.

Hjemlen giver endvidere mulighed for at udskille særlige boligkategorier, eksempelvis tjenesteboliger, boliger anvendt til socialt formål eller midlertidig indkvartering. Udtagningen skal være udtrykkelig og dokumenteret ved beslutning. Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen har anvisningsretten til disse udtagne boliger og beslutter, hvem de skal tildeles og på hvilke vilkår.

Til § 3

Til stk. 1
Bestemmelsen fastslår, at lejerens rettigheder efter loven er gyldige mod enhver uden krav om registrering. Lejerens rettigheder efter loven er positivt beskyttet mod udlejers senere aftaleerhververe og retsforfølgende kreditorer.

De rettigheder, som er beskyttede, er bl.a. krav på tilbagebetaling af for meget betalt leje, tilbagebetaling af ulovlig dusør og tilbagebetaling af for meget betalt a conto-bidrag til forbrug.

Dette gælder også aftaler om forudbetaling af leje, indskud eller depositum, når de nævnte beløb tilsammen ikke overstiger et halvt års leje. Formålet er at sikre, at lejeren beskyttes mod krav fra en ny ejer af ejendommen uden at der kræves registrering i registreringsprotokollen. Derimod er lejerens krav, der ikke følger af rettigheder i lejeloven, eller krav der overstiger det i det 2. pkt. nævnte beløb, ikke omfattet.

Til stk. 2
Stk. 2 indeholder en fristregel for, hvornår lejerens krav skal være gjort gældende ved sagsanlæg for at have retsvirkning mod en ny ejer. Fristen er et år fra lejemålets ophør. Bestemmelsen tilsigter at skabe retssikkerhed og forudsigelighed i ejerskiftesituationer og sikrer, at krav mod en tidligere udlejer ikke kan gøres gældende tidsubestemt.

Er boligen ikke overdraget, skal lejeren ikke have anlagt sag mod ejeren inden et år fra lejemålets ophør, men er underlagt almindelige forældelsesregler og regler om passivitet. Der henvises i øvrigt til lovens § 69 om frister for at indbringe sager for boligklagenævnet.

Sagsanlægget skal gøres gældende mod den ejer, der på tidspunktet for sagsanlægget er ejer. Lejeren skal således ikke anlægge sag mod den nye udlejer for at undgå overskridelse af 1-års-fristen, hvis sag allerede er anlagt mod den tidligere ejer før overdragelsen. Er en overdragelse ikke registeret i Retten i Grønland kan sagsanlægget rettes mod den registrerede ejer af boligen medmindre lejer skriftligt har modtaget meddelelse om ejerskifte og den nye ejer og udlejer.

I tilfælde, hvor boligklagenævnet har kompetence til at behandle en tvist afbrydes fristen ved klage, fristen afbrydes ved at klage til Boligklagenævnet.

Til stk. 3
Bestemmelsen giver lejeren mulighed for at registrere aftaler om videregående rettigheder – eksempelvis aftaler om uopsigelighed eller afståelsesret – på boligens blad i registreringsprotokollen.

Registrering sker i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler i lov om rettens pleje og tilhørende administrative forskrifter. Registreringen indebærer, at en erhverver af boligen og retsforfølgende kreditorer har eller burde have kendskab til den særlige rettighed.

Bestemmelsen sikrer dokumentation for tidspunktet for og indholdet af særlige aftaler, som rækker ud over den almindelige lejeretlige regulering, og således at aftaleerhververe og retsforfølgende kreditorer ikke kan være i god tro overfor lejer.

Medmindre andet er aftalt med udlejere eller andre rettighedshavere tillægges en aftale om videregående rettigheder bedst mulig prioritetsstilling på aftale- og registreringstidspunktet. Dog præciseres det i stk. 3, at de særlige aftaler vil skulle respektere størst mulige offentlige lån til enhver tid samt øvrige pantehæftelser og byrder, som var registeret ved aftalens indgåelse.

Som offentlige lån anses lån, der ydes af Staten, Selvstyret eller kommunerne eller realkreditlån med offentlig garanti. Offentlige lån omfatter ikke almindelige realkreditlån uden offentlig garanti eller støtte.

Til § 4

Til stk. 1
Bestemmelsen fastslår lovens præceptive karakter til fordel for lejeren. Hovedreglen er, at lovens bestemmelser ikke kan fraviges ved aftale til skade for lejeren, medmindre der udtrykkeligt er hjemmel hertil i lovens enkelte bestemmelser, se f.eks. § 26, stk. 1 om

depositum, § 27, stk. 2 om tidspunkt for betaling af leje, § 34 om indvendig vedligeholdelse, § 42 om ændringer mv. i private lejemål, § 52, stk. 2 om forlænget opsigelsesvarsel og § 53, stk. 1 om uopsigelighed i tidsbegrænsede lejeaftaler.

Bestemmelsen skal sikre, at lejeren er beskyttet mod vilkår, der svækker de minimumsrettigheder, loven tilsigter at opretholde. Samtidig skaber bestemmelsen klarhed for aftaleparterne og modvirker usikkerhed om retsgrundlaget.

Til § 5

Til stk. 1
Bestemmelsen fastlægger, at loven ikke finder anvendelse på vakant indkvartering og anden indkvartering af midlertidig karakter af ansatte i staten, Selvstyret og kommunerne. Formålet er at afgrænse de almindelige lejeretlige regler fra midlertidige boligløsninger, der typisk ikke udgør egentlige lejeforhold, men er knyttet til ansættelses- og tjenesteforhold.

Undtagelsen er således begrænset til indkvartering af ansatte i staten, Selvstyret og kommunerne. Øvrig indkvartering vil som udgangspunkt være omfattet af Inatsisartutloven, herunder indkvartering stillet til rådighed af selvstyreejede selskaber, kommunalt ejede selskaber og privat organiserede arbejdsgivere, når der indgås lejeaftale med en fysisk person.

Ved vurderingen af, om der foreligger vakant indkvartering eller anden indkvartering af midlertidig karakter, kan der blandt andet lægges vægt på indkvarteringens formål, dens tilknytning til ansættelsesforholdet og dens forventede varighed. Bestemmelsen omfatter eksempelvis indkvartering i forbindelse med tiltrædelse af stilling, midlertidigt tjenestestedsskifte, projektansættelse, rotationsordning eller sygdomsbegrundet midlertidigt ophold uden for sædvanligt tjenestested.

Det afgørende er en samlet vurdering af, om indkvarteringen efter sin karakter må anses som midlertidig og arbejdsrelateret, eller om der reelt er tale om et almindeligt lejeforhold omfattet af Inatsisartutloven, hvor lejeren er en fysisk person.

Til stk. 2
Bestemmelsen bemyndiger Naalakkersuisut til at fastsætte regler om drift og administration af de nævnte boliger, herunder regler om anvisning, ophør og betaling. Det skaber samtidig den fornødne fleksibilitet i forhold til aftaler om vakant indkvartering i kollektive overenskomster.

Hjemlen sikrer, at der kan fastsættes ensartede og fleksible rammer for vakant og anden midlertidig indkvartering, som afspejler behovet for hurtig og administrativt enkel tilpasning og som samtidig skaber klarhed for aftaleparterne og modvirker usikkerhed om retsgrundlaget for disse særlige boligløsninger.

Til § 6

Til stk. 1
Bestemmelsen fastsætter, at meddelelser i henhold til loven kan afgives digitalt i overensstemmelse med Inatsisartutlov om Offentlig Digital Post. Herved tilpasses reglerne den generelle digitaliseringsordning for kommunikation mellem borgere og offentlige myndigheder. Bestemmelsen omfatter tilsvarende private udlejere og lejere, når disse er tilsluttet ordningen.

Er der ikke adgang til at anvende Offentlig Digital Post, kan der anvendes almindelig brevpost, email samt aflevering af brev på adressen. Der kan i en lejeaftale f.eks. aftales, at meddelelser i henhold til loven skal afgives pr. mail og med angivelse af parternes respektive mailadresser.

Parter, som er fritaget for Offentlig Digital Post, kan dog ikke pålægges at modtage gennem Offentlig Digital Post. I sådanne tilfælde skal meddelelser fremsendes på anden retssikker måde, f.eks. pr. brev eller e-mail efter aftale.

Til § 7

Til stk. 1
Bestemmelsen fastsætter, at lejeaftaler skal indgås på trykte formularer, der er autoriseret af Naalakkersuisut og som er udfærdiget på grønlandsk og dansk. Formålet er at sikre ensartede, gennemskuelige aftalevilkår og at fremme brugen af standardiserede kontrakter, som forebygger uoverensstemmelser om indhold og fortolkning.

Naalakkersuisut skal udarbejde en standard lejekontrakt til de forskellige typer boliger, så som flerfamiliehuse, enfamiliehuse, offentligt ejede udlejningsboliger samt private udlejningsboliger.

Den enkelte standard lejekontrakt skal affattes på såvel grønlandsk som dansk, idet begge sprog vil være en forudsætning for autorisationen. Kravet understøtter, at lejeren på samme tid modtager en lejekontrakt på grønlandsk og dansk. Der er ikke krav om, at parternes udfyldelse af den autoriserede lejekontrakt og herunder supplerende aftalevilkår affattes på både dansk og grønlandsk.

Aftalevilkår, der indskrænker lejers rettigheder, skal fremhæves tydeligt for at være gyldige. Herved sikres beskyttelse af lejer og klarhed for parterne.

Til stk. 2
Bestemmelsen angiver de retsvirkninger, der følger af anvendelse af uautoriserede blanketter.

Anvendes uautoriserede blanketter kan det ikke gyldigt aftales at lejer har færre rettigheder eller større forpligtelser end hvad følger af loven. Lejekontraktens bestemmelser, som giver lejer færre rettigheder eller større forpligtelser end hvad følger af loven, er ugyldige. Bestemmelser som giver lejere flere rettigheder eller færre forpligtelser finder fortsat anvendelse.

Til § 8

Til stk. 1
Bestemmelsen skal sikre boligsøgende mod krav, der ikke er rimelige og sædvanlige led i indgåelse af en lejeaftale om en bolig. Reglen finder anvendelse ved udlejning til beboelse og ved bytning eller formidling af sådanne lejeforhold. Forbuddet gælder generelt over for den person, der besidder dispositionsretten over lejemålet. Det kan, ud over udlejeren eller formidleren, også være en lejer med bytteret eller afståelsesret.

Hverken modtagelsen af eller krav om vederlag ved udlejning, formidling eller bytning er tilladt. Bevisbyrden lettes således ved, at allerede udlejerens modtagelse af dusøren er i strid med bestemmelsen. Det er derfor ligegyldigt, hvem af parterne der tager initiativet til dusøren.

Udlejerens fremsættelse af krav om lejerens betaling af dusør er også omfattet, og det er her uden betydning, om lejeren faktisk betaler vederlaget.

Bestemmelsen knytter sig til lejeaftalens indgåelse og angår som udgangspunkt ikke efterfølgende aftaler. Der kan således ikke statueres dusør, når det efterfølgende aftales, at lejeren skal betale for en modydelse under lejeforholdets bestående. Dog er vilkår om senere betaling ud over lejen, som er aftalt ved lejeforholdets indgåelse, omfattet af reglen.

Afgørende er således, hvorvidt aftalen om vederlaget er indgået før eller under lejeaftalens indgåelse eller efterfølgende. Reglen er en absolut beskyttelse af lejeren ved dusør aftalt før eller i forbindelse med lejeaftalens indgåelse.

Bestemmelsen beskytter også en ny lejer ved bytning til beboelse, uanset om det er udlejeren eller den fraflyttende lejer, der betales til. Dette gør sig gældende for lejligheder såvel som enkeltværelser. Det samme er gældende ved afståelse til en ny lejer eller ved fortsættelse af lejemålet ved overdragelse af dispositionsretten til et husstandsmedlem eller en tidligere samlever.

Bestemmelsens forbud mod at modtage eller kræve vederlag angår som udgangspunkt situationer, hvor der ingen modydelse er, men gælder også for betaling uden fuld modydelse, hvor betalingen står i klart misforhold til modydelsen. Formålet er at sikre mod aftaler om skjult dusør.

Udlejeren kan ikke betinge lejeforholdet af, at lejeren indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen. Formålet er at undgå en omgåelse af forbud mod dusør ved, at lejeren skal betale et vederlag for en ydelse, der ikke er et rimeligt og sædvanligt led i lejeaftalen. Der er tale om dusør, hvor udlejeren betinger, at lejeren kun kan opnå lejeretten ved tilkøb af f.eks. inventar eller løsøre.

Det afgørende moment i bedømmelsen er, om retshandlen er uafhængig af lejeaftalen, og det er i disse situationer derfor ikke væsentligt, om det betalte vederlag står i misforhold til modydelsen. Kræver udlejeren en helt fair pris for en løsøregenstand, men betinger udlejningen af køb af denne, er der stadig tale om dusør.

Det er en forudsætning for, at retshandlen er lovlig, at den er rimelig og sædvanlig for et lejemål af den pågældende slags. Køber lejeren f.eks. udlejerens lystbåd i forbindelse med leje af en lejlighed, er det som udgangspunkt mindre sædvanligt, end hvis lejeren køber udlejerens eller en tidligere lejers inventar i lejligheden.

Ved overtrædelse af forbud mod dusør er retsvirkningen, at betingelsen er ugyldig, og det betalte skal tilbagebetales med renter fra forfaldsdagen.

Til stk. 2
Rene erhvervslejemål ikke er omfattet af loven. Stk. 2 gælder derfor kun for blandede lejemål, der omfatter en udlejningsbolig og hvor der tillige kan drives forretning.
Typiske former for vederlag ved afståelse af en forretning er betaling for goodwill, herunder forretningens beliggenhed og kundekreds. Også køb af inventar, varelager og lejekontraktens vilkår er omfattet.

Det er ikke en forudsætning for at kræve vederlag for afståelse, at den nye lejer udnytter retten til at drive forretning. Det afgørende er, at der er tale om et blandet lejemål, hvor den nye lejer har ret til at drive forretning.

Det er i strid med stk. 1, hvis der kræves vederlag for goodwill, hvor der ikke har været drevet nogen forretning, eller hvor forretningen anses for ophørt. Den krævede betaling for goodwill skal være reel og skal svare til den pris, overdrageren kunne opnå ved salg til anden side.
Hvor lejerens vederlag for forretningen står i væsentligt misforhold til det overtagne, er der tale om ulovlig dusør. Formålet er at sikre lejeren mod at betale skjult dusør for beboelsesdelen i det blandede lejemål.

Til stk. 3
Lejeren kan kræve tilbagebetaling af ulovligt modtaget beløb med tillæg af morarente fra forfaldsdagen.

Hvor udlejeren betinger lejeforholdet af, at lejeren skal indgå anden retshandel, er retsvirkningen, at betingelsen er ugyldig. Retshandlen skal således gå tilbage, hvilket medfører, at hele det betalte beløb skal tilbagebetales og ikke kun den eventuelle overpris. Modydelsen skal ligeledes returneres.

Til stk. 4
Overtrædelse af forbud mod dusør i stk. 1 kan foranstaltes med bøde. Juridiske personer kan pålægges bødeansvar efter kriminallovens kapitel 5 om kriminalretligt ansvar for juridiske personer.

Til § 9

Til stk. 1
Bestemmelsen præciserer, at anvisning af ledige udlejningsboliger foretages af udlejeren, som inden for rammer af gældende lovgivning frit beslutter, hvilke boligsøgende, der tilbydes ledige lejemål.

Til § 10

Til stk. 1
Bestemmelsen bemyndiger Naalakkersuisut til at fastsætte regler om reservation, øremærkning og anvisning af Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger. Hjemlen omfatter blandt andet regler om gebyrer, ventelister, kategorisering af boligsøgende, og fordeling efter husstandsindkomst. Der kan i forbindelse med regler om f.eks. øremærkning af udlejningsboliger fastsættes regler om garanti for tab forbundet med lejemålet.

Bestemmelsen sikre en fleksibel og samtidig ensartet og gennemsigtig administration af Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger og tilpasning af reglerne i takt med udviklingen på lejeboligmarkedet og de politiske prioriteringer.

Der er på nuværende tidspunkt fastsat regler herom i den gældende Landstingsforordning om leje af boliger og i Selvstyrets bekendtgørelse nr. 12 af 23. april 2008 om udlejning af ejendomme til beboelse.

Bestemmelsen omfatter alene udlejningsboliger, der ejes direkte af Selvstyret eller en kommune. Bestemmelsen omfatter derfor ikke udlejningsboliger, der ejes af selskaber eller andre selvstændige juridiske personer. Dette gælder, selvom selskabet eller den juridiske person er helt eller delvist ejet af Selvstyret eller en kommune. Udlejningsboliger, der ejes af sådanne selskaber eller juridiske personer, anses efter inatsisartutloven som privatejede udlejningsboliger.

Det afgørende er, hvem der ejer udlejningsboligen. Hvis udlejningsboligen ejes direkte af Selvstyret eller en kommune, er boligen omfattet af bestemmelsen. Hvis udlejningsboligen derimod ejes af et selskab eller en anden selvstændig juridisk person, er boligen ikke omfattet af bestemmelsen. Dette gælder også, selvom selskabet er offentligt ejet.

Det forhold, at en bolig administreres af et selskab eller en ekstern administrator på vegne af Selvstyret eller en kommune, ændrer ikke i sig selv på, hvem der ejer boligen.

Til stk. 2
Naalakkersuisut kan fastsætte regler om anvisning af Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger til boligsociale formål, herunder om kommunal tabsgaranti og betaling af husleje og depositum. Hjemlen gør det muligt at etablere ordninger, der afhjælper sociale boligproblemer og samtidig reducere den økonomisk risiko for udlejer og driftsenhederne.

Reglen danner grundlag for samarbejde mellem udlejer og driftsenhederne og kommunerne hvor der ønskes gennemført en boligsocial indsats.

Til § 11

Til stk. 1
Bestemmelsen bemyndiger Naalakkersuisut til at fastsætte regler for reservation, anvisning og ophør af personaleboliger til ansatte i Selvstyret og kommunerne med ret til anvist bolig. Formålet er at skabe hjemmel til et sammenhængende regelsæt for forvaltningen af personaleboliger, så anvisning og ophør af personaleboliger sker på ensartet og forudsigelig måde.

Naalakkersuisut bemyndiges herunder til at fastsætte regler om pligt for ansatte til at modtage en anvist personalebolig og regler om retsvirkningen af afvisning af at modtage en anvist personalebolig.

Der er på nuværende tidspunkt fastsat regler herom i den gældende Landstingsforordning om leje af boliger og i Selvstyrets bekendtgørelse nr. 12 af 23. april 2008 om udlejning af ejendomme til beboelse.

Til stk. 2
Naalakkersuisut kan endvidere fastsætte regler for adgangen til at overtage en personalebolig som almindelig udlejningsbolig.

Naalakkersuisut kan fastsætte regler som balancerer hensynet til den enkelte medarbejder og hensynet til en vis mobilitet på arbejdsmarkedet overfor hensynet til fastholdelse af medarbejdere ansat med ret til anvist bolig.

Det skal tillige tages hensyn til, at ventetiden til en almindelig udlejningsbolig er varierende fra bosted til bosted. Adgangen til overtagelse af en personalebolig som almindelige udlejningsbolig skal stå i et rimeligt forhold til ventetiden på en almindelig udlejningsbolig på det enkelte bosted.

Til § 12

Til stk. 1
Bestemmelsen bemyndiger Naalakkersuisut til at indgå aftale med Rigsombuddet om anvisning af boliger til statsligt ansatte med ret til anvist bolig. Bemyndigelsen tjener til opfyldelse af Selvstyrets aftaler med staten indgået i forbindelse med Selvstyrets overtagelse af boligområdet.

Til stk. 2
Det tilstræbes, at boliger stilles til rådighed senest tre måneder efter rekvisition. Såfremt antallet af ledige udlejningsboliger ikke modsvarer et aktuelt behov kan ventetiden forlænges.

Til stk. 3
Naalakkersuisut bemyndiges til reservere et antal konkrete boliger til brug for anvisning af boliger til statsligt ansatte med ret til anvist bolig. Antallet og placeringen af reserverede boliger fastsættes af Naalakkersuisut på baggrund af drøftelser med Rigsombuddet. Ved ledighed anvises de reserverede boliger ikke til boligsøgende på de almindelige boligventelister. Bemyndigelsen kan bidrage til, at anvisning af boliger til statsligt ansatte med ret til anvist bolig kan imødekommes uden at påvirke de almindelige boligventelister.

Til stk. 4
Ledende medarbejdere ved statslige institutioner har ikke adgang til fortrinsstilling til anvisning af chefboliger. Naalakkersuisut kan ved konkret aftale anvise chefboliger til ledende medarbejdere ved disse institutioner. Bestemmelsen giver Naalakkersuisut bemyndigelse til at imødekomme boligbehovet forbundet med særlige stillinger.

Til § 13

Til stk. 1
Bestemmelsen bemyndiger Naalakkersuisut til at indgå aftale med Inatsisartut om anvisning af boliger til ansatte ved Inatsisartut og underliggende institutioner med ret til anvist bolig.

Til stk. 2
Naalakkersuisut bemyndiges til reservere et antal konkrete boliger til brug for anvisning af boliger til ansatte ved Inatsisartut og underliggende institutioner med ret til anvist bolig. Antallet og placeringen af reserverede boliger fastsættes af Naalakkersuisut på baggrund af drøf-

telser med Inatsisartut. Ved ledighed anvises de reserverede boliger ikke til boligsøgende på de almindelige boligventelister. Bemyndigelsen kan bidrage til, at anvisning af boliger til ansatte ved Inatsisartut og underliggende institutioner med ret til anvist bolig kan imødekommes uden at påvirke de almindelige boligventelister.

Til stk. 3
Ledende medarbejdere ved ved Inatsisartut og underliggende institutioner har ikke adgang til fortrinsstilling til anvisning af chefboliger. Naalakkersuisut kan ved konkret aftale anvise chefboliger til ledende medarbejdere. Bestemmelsen giver Naalakkersuisut bemyndigelse til at imødekomme boligbehovet forbundet med særlige stillinger.

Til stk. 4
Anvisning af boliger til ansatte ved Inatsisartut og underliggende institutioner sker i øvrigt efter de generelle regler fastsat med hjemmel i lovens § 11.

Til § 14

Til stk. 1
Bestemmelsen fastlægger, at Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger skal opdeles i driftsenheder. Formålet er at skabe et administrativt og økonomisk grundlag for omkostningsbestemt drift på enhedsniveau, så indtægter og udgifter kan følges og styres særskilt. Opdelingen i driftsenheder bestemmes af Selvstyret og kommunerne.

Der fastsættes ikke i inatsisartutloven nærmere krav til, hvilke udlejningsboliger der kan indgå i samme driftsenhed. En driftsenhed kan derfor sammensættes af udlejningsboliger med forskellig alder, stand, beliggenhed, indretning og teknisk standard. Opdelingen i driftsenheder beror på Selvstyrets eller kommunalbestyrelsens beslutning og kan blandt andet ske ud fra administrative, geografiske, driftsøkonomiske eller vedligeholdelsesmæssige hensyn.

Bestemmelsen omfatter alene Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger. Private udlejningsejendomme er ikke omfattet. Det gælder tillige offentligt ejede boligselskaber organiseret på privatretligt grundlag.

Til stk. 2
For hver driftsenhed udarbejdes et årligt driftsbudget og driftsregnskab, som følger kalenderåret. Der udarbejdes ikke balance for de enkelte driftsenheder. Der foretages ikke i de enkelte driftsenheder opsparing bestemt til løbende eller fremtidig vedligeholdelse af den enkelte driftsenheds udlejningsboliger. Opsparing til vedligeholdelse sker centralt på ejerniveau og til vedligeholdelse af Selvstyrets henholdsvis kommunernes udlejningsboliger på tværs af de enkelte driftsenheder oprettet af Selvstyret henholdsvis kommunerne.

I driftsbudgetterne medtages forventede indtægter og udgifter. Der tages tillige hensyn til forventede tab ved lejeledighed og normalvedligeholdelse som må afholdes af de enkelte driftsenheder.
Det fremgår udtrykkeligt, at regnskabet for den enkelte driftsenhed ikke skal revideres. Hensigten er at lette administrationen og sikre fokus på det samlede regnskab på ejerniveau, jf. § 15 i loven.

Bestemmelsen skaber rammer for økonomisk styring af de enkelte driftsenheder på lokalt niveau, samtidig med at der på overordnet niveau sker aflæggelse af årsrapport med dertilhørende balance for Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger.

Til § 15

Til stk. 1
Bestemmelsen fastlægger, at der for henholdsvis Selvstyrets og den enkelte kommunes samlede udlejningsboliger udarbejdes et samlet driftsbudget og driftsregnskab samt en samlet årsrapport med tilhørende balance. Den samlede årsrapport skal gennemgås af udlejers eller administrators eksterne revisor.

Årsrapporten for henholdsvis Selvstyrets og den enkelte kommunes udlejningsboliger skal udarbejdes i overensstemmelse med almindelige regnskabsmæssige principper og regler fastsat af Naalakkersuisut i medfør af forslagets § 15, stk. 3.

Bestemmelsen tilsigter at sikre økonomisk kontrol på det overordnede niveau, samtidig med at driftsenhedernes driftsbudgetter og driftsregnskaber fungerer som interne styringsredskaber.

Til stk. 2
Stk. 2 fastslår, at de samlede henlæggelser til vedligeholdelse skal fremgå af årsrapportens balance. Formålet er at synliggøre den økonomiske opsparing til planlagt vedligeholdelse, jf. § 19, og dermed skabe åbenhed og sammenhæng mellem årsrapport og fysisk vedligeholdelsesplanlægning. Henlæggelserne skal løbende kunne efterprøves som en del af årsrapporten, og herunder de foretagne afskrivninger og ajourførte vedligeholdelsesplaner.

Til stk. 3
Bestemmelsen bemyndiger Naalakkersuisut til at fastsætte nærmere regler om kapitalforvaltning, opstilling og udarbejdelse af driftsbudget, driftsregnskab og årsrapport samt om ekstern revisors gennemgang heraf.

Bemyndigelsen omfatter blandt andet regler om, hvordan det samlede driftsbudget, driftsregnskab og årsrapport for henholdsvis Selvstyrets og den enkelte kommunes udlejningsboliger

skal udarbejdes og opstilles, herunder regler om den tilhørende balance og opgørelsen af henlæggelser til vedligeholdelse.

Formålet er at sikre ensartede rammer for økonomisk styring, regnskabsmæssig gennemsigtighed og ekstern gennemgang på det samlede boligejerniveau. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med, at regnskaberne for de enkelte driftsenheder efter § 14 ikke revideres, og at den eksterne gennemgang i stedet knyttes til den samlede årsrapport efter § 15.

Til § 16

Til stk. 1
Bestemmelsen fastlægger, at Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen har kompetencen til at træffe beslutning om anvendelsen af de henlagte midler til vedligeholdelse. Dette indebærer, at beslutningskompetencen ligger hos Naalakkersuisut henholdsvis kommunalbestyrelsen, ikke hos boligadministrator eller driftsenhedens beboerrepræsentation. Bestemmelsen understøtter, at midlerne anvendes i overensstemmelse med de overordnede vedligeholdelsesplaner og prioriteringer for vedligeholdelse i henholdsvis Selvstyrets boligmasse og den enkelte kommunes boligmasse.

Opsparing foretaget i Selvstyrets udlejningsboliger skal anvendes til vedligeholdelse af Selvstyrets udlejningsboliger. Det er Naalakkersuisut, der som ejer af udlejningsboligerne, træffer beslutning om og prioritering af anvendelse af opsparing til vedligeholdelse.

Opsparing foretaget i de enkelte kommuners udlejningsboliger skal anvendes til vedligeholdelse af de enkelte kommuners udlejningsboliger. Det er kommunalbestyrelsen i den enkelte kommune, der træffer beslutning om og prioritering af anvendelse af opsparing til vedligeholdelse.

Det fastsættes udtrykkeligt, at de henlagte midler skal anvendes til vedligeholdelse. Hensigten er at sikre, at opsparede midler forbliver øremærket til formålet og ikke anvendes til dækning af driftsunderskud i driftsenhederne eller andre formål. Bestemmelsen bidrager til økonomisk bæredygtighed i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger og understøtter princippet om planlagt periodisk vedligeholdelse.

Til § 17

Til stk. 1
Bestemmelsen bemyndiger Naalakkersuisut til at fastsætte regler om valg af og virksomhed for beboerrepræsentanter i de enkelte driftsenheder. Hjemlen omfatter regler om valgprocedure, repræsentanternes virksomhed, rettigheder og pligter. Formålet er at skabe en formel ramme for dialog mellem lejere, administrator og ejer om drifts- og

vedligeholdelsesmæssige forhold i de enkelte driftsenheder.

Reglerne kan eksempelvis omhandle adgang til budgetoplysninger, deltagelse i møder og rådgivende funktioner ved udarbejdelse af driftsbudgetter for driftsenheden og vedligeholdelsesplaner.

Til § 18

Til stk. 1
Bestemmelsen fastlægger hovedprincippet for huslejefastsættelsen i Selvstyrets og kommunernes driftsenheder. Formålet er at skabe et omkostningsbestemt lejefastsættelsessystem, der sikrer balance mellem indtægter og udgifter samt langsigtet økonomisk bæredygtighed i de enkelte driftsenheder og dermed i Selvstyrets og kommunernes samlede udlejningsboliger.

Det er præciseret, at udgifter til administration af Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger som hidtil indgår som en del af driftsudgifterne. Det omfatter udgifter til Selvstyrets og kommunernes egen administration såvel som udgifter til ekstern administration.

Den samlede husleje må ikke overstige det beløb, der dækker driftsudgifter, henlæggelser til vedligeholdelse, kapitalafkast og regulering med forbrugerprisindekset. Bestemmelsen er udformet som en maksimalbestemmelse og udelukker ikke, at den samlede husleje i de enkelte driftsenheder kan fastsættes lavere og på et niveau, hvor der ikke er balance mellem indtægter og udgifter samt langsigtet økonomisk bæredygtighed.

Der er herved blandt andet lagt vægt på, at henlæggelser (opsparing) til finansiering af renoveringsefterslæb nødvendigvis må ske over en årrække og således, at henlæggelser til vedligeholdelse kun gradvist forhøjes indtil de modsvarer behovet i de løbende vedligeholdelsesplaner.

Til stk. 2
Stk. 2 fastlægger fordelingsprincippet for huslejen mellem de enkelte udlejningsboliger i driftsenheden. Fordelingen skal ske forholdsmæssigt efter boligarealet. Bestemmelsen bidrager til at reducere omkostningerne til administration og sikrer et ensartet beregningsgrundlag for udlejningsboligerne i de enkelte driftsenheder.

Bestemmelsen indebærer, at den samlede husleje for driftsenheden fordeles efter boligareal og ikke efter den enkelte udlejningsboligs alder, stand, indretning, tekniske installationer eller konkrete vedligeholdelsesniveau. Hvis en driftsenhed omfatter udlejningsboliger med forskellig alder eller stand, vil udlejningsboliger med samme boligareal derfor som udgangspunkt blive pålagt samme andel af driftsenhedens samlede husleje.

Det forhold, at kapitalafkastet efter § 20 kan reduceres for en ejendom, der mangler nærmere angivne installationer eller bygningsmæssige egenskaber, ændrer ikke på fordelingsprincippet efter stk. 2. Reduktionen indgår i opgørelsen af den samlede husleje for driftsenheden efter stk. 1, hvorefter den samlede husleje fordeles forholdsmæssigt mellem udlejningsboligerne efter boligareal.

Formålet er at sikre en enkel, administrerbar og ensartet huslejefordeling inden for den enkelte driftsenhed. Modellen indebærer samtidig, at forskelle mellem de enkelte udlejningsboligers alder, stand og faciliteter ikke nødvendigvis afspejles direkte i huslejen, medmindre forskellene får betydning for den samlede husleje i driftsenheden eller for Selvstyrets eller kommunalbestyrelsens beslutning om opdeling i driftsenheder.

Til stk. 3
Naalakkersuisut kan fastsætte nærmere regler for, hvilke udgifter, der kan medtages som driftsudgifter efter stk. 1. Hjemlen skal sikre en ensartet praksis på tværs af driftsenheder og kommuner samt sikre, at alene relevante udgiftsposter indregnes i huslejen.

Til § 19

Til stk. 1
Bestemmelsen fastlægger, at der for samtlige udlejningsejendomme skal foreligge en ajourført plan for planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) til genopretning og bevarelse af ejendommenes stand. Planen skal omfatte en 20-årig periode og opdateres årligt pr. 1. juni. Formålet er at sikre et langsigtet og systematisk vedligeholdelsesniveau og dermed undgå forfald og uforudsete renoveringsbehov.

Til stk. 2
På grundlag af PPV-planen opgøres de nødvendige henlæggelser til vedligeholdelse, som kan indgå i huslejen. Bestemmelsen fastlægger, at henlæggelsernes størrelse skal stå i rimeligt forhold til den dokumenterede plan, hvilket sikrer proportionalitet og gennemsigtighed for lejerne.

Vedligeholdelsesplanerne vil særligt for ældre udlejningsejendomme afdække et vedligeholdelsesefterslæb. Opsparing til finansiering af vedligeholdelsesefterslæbet skal ske over huslejen i de enkelte driftsenheder. Formulering af lovens § 18 indebærer, at opsparing kan ske over en årrække og således at henlæggelser til vedligeholdelse gradvist forhøjes indtil de modsvarer behovet i de løbende vedligeholdelsesplaner.

Til stk. 3
Naalakkersuisut bemyndiges til at fastsætte regler om henlæggelser til vedligeholdelse og

opkrævning heraf som en del af huslejen. Naalakkersuisut bemyndiges til at fastsætte regler om indregning af henlæggelser på grundlag af gennemsnitlige opgørelser og som sikrer mod periodiske udsving i huslejen. Hjemlen giver mulighed for detaljerede retningslinjer om beregningsmetoder, periodisering og regnskabsmæssig behandling.

Til § 20

Til stk. 1

Bestemmelsen fastlægger, at kapitalafkastet til Selvstyret og kommunerne udgør 1,5 % af en ejendoms opførelsessum. Formålet er at give Selvstyret og kommunerne et vist moderat og standardiseret afkast, der afspejler kapitalbindingen i udlejningsboligerne uden at medføre huslejeniveauer, der overstiger de omkostningsbaserede rammer.

Til stk. 2

Stk. 2 definerer begrebet opførelsessum og fastsætter minimums- og maksimumsgrænser pr. kvadratmeter. Alle udgifter vedrørende projektering, tilsyn og byggemodning medregnes. Grænserne på 7.000 og 15.000 kr. pr. m² fastlægger et beregningsteknisk spænd, der skal sikre rimelighed og ensartethed på tværs af ejendomme, uanset de faktiske opførelsesomkostninger. Det indebærer endvidere, at forskellen i kapitalafkast ikke bliver for stor mellem ældre og nyere udlejningsboliger.

Til stk. 3

I renoverede ejendomme fastsættes opførelsessummen efter renovering på baggrund af en teknisk-økonomisk vurdering. Bestemmelsen muliggør, at kapitalafkastet fortsat står i forhold til ejendommens aktuelle værdi efter gennemgribende forbedring.

Til stk. 4

Stk. 4 regulerer opførelsessummen for købte eller erhvervede ejendomme, hvor købesummen med tillæg af senere forbedringer danner grundlag for beregningen. For ejendomme erhvervet uden vederlag fastsættes en fiktiv opførelsessum efter teknisk-økonomisk vurdering. Bestemmelsen sikrer, at samtlige ejendomme kan indgå i ordningen med et beregningsmæssigt afkastgrundlag.

Til stk. 5

Bestemmelsen indfører fradrag i opførelsessummen, når ejendommen mangler visse installationsgrupper, som har væsentlig betydning for boligstandard og driftsøkonomi. Fradragene fastsættes med 1.000 kr. pr. m² pr. manglende installation. Herved sikres en objektiv justering for forskelle i udstyrsniveau.

Fradraget finder alene anvendelse for ejendomme, hvor opførelsessummen efter stk. 2 er fastsat til minimumssatsen på 7.000 kr. pr. m². Fradraget kan dermed ikke anvendes på ejendomme, hvor opførelsessummen er fastsat højere end 7.000 kr. pr. m², herunder hvor opførelses-

summen er fastsat efter de faktiske opførelsesomkostninger, efter teknisk-økonomisk vurdering eller på grundlag af købesummen.

Til stk. 6
Stk. 6 fastsætter den tekniske definition af isoleringsfradraget og præciserer, at andre isoleringsmaterialer skal omregnes til mineraluldsekvivalent. Dette sikrer standardiseret sammenlignelighed ved vurdering af bygningers isoleringsgrad.

Til stk. 7
Naalakkersuisut kan fastsætte nærmere regler om, hvordan den teknisk-økonomiske vurdering efter stk. 3 og 4 skal foretages. Hjemlen muliggør detaljerede administrative retningslinjer, der sikrer ensartet vurderingsgrundlag i hele landet.

De gældende regler om teknisk-økonomiske vurdering er fastsat i Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 25 af 9. oktober 2008 om teknisk-økonomisk vurdering af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger.

Til § 21

Til stk. 1
Bestemmelsen fastsætter, at huslejen i fornødent omfang kan reguleres én gang årligt pr. 1. januar efter ændringen i forbrugerprisindekset. Første regulering finder sted pr. 1. januar 2027 med indeks 100 pr. 1. januar 2026. Bestemmelsen etablerer et klart og forudsigeligt grundlag for den løbende prisjustering, som skal sikre, at huslejen bevarer sin reale værdi over tid.

Det er forudsat, at der alene sker regulering med forbrugerprisindekset, for de dele af den samlede husleje, som ikke løbende justeres for ændringer i prisudviklingen. Ved den løbende ajourføring af vedligeholdelsesplanerne forudsættes, at der foretages en prisregulering forud for opgørelse af de årlige henlæggelser.

Det er videre forudsat, at der ikke sker regulering af kapitalafkastet til Selvstyrets og kommunerne. Kapitalafkastet er fastsat ved lov og kan derfor ikke gøres til genstand for særskilt regulering på grundlag af forbrugerprisindekset.

Til § 22

Udlejeren kan gennemføre huslejeforhøjelse med tre måneders skriftligt varsel, der skal indeholde oplysning om både forhøjelsens årsag og beløb. Manglende oplysning medfører ugyldighed. Lejenedsættelse kan derimod gennemføres uden varsel. Reglen fremmer gennemsigtighed og forudsigelighed for lejeren og beskytter mod utilsigtede økonomiske byrder.

Bestemmelsen omfatter tillige huslejeforhøjelser som følge af regulering af henlæggelser, kapitalafkast eller prisindeks.

Til § 23

Til stk. 1
Bestemmelsen giver lejeren i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger mulighed for at anmode om udskiftning af køkken eller toilet/baderum. Udskiftningen vil typisk omfatte køkkeninventar, gulvbelægninger, faste skabe samt hårde hvidevarer og sanitet, Udlejeren har ansvaret for projektering, materialevalg, udførelse, og tilsyn. En anmodning bør ikke afvises uden saglig begrundelse, og der skal udarbejdes sædvanligt byggeregnskab. Formålet er at sikre, at lejeren kan medvirke til at løfte boligens
standard gennem kontrollerede, udlejerstyrede forbedringer.

En lejers anmodning om udskiftning kan f.eks. afvises, hvis der må påregnes problemer med senere genudlejning af boligen som følge af forhøjet husleje eller hvis den ønskede udskiftning ikke kan ske indenfor rammerne af eksisterende planer for ejendommens eller boligens renovering og vedligeholdelse eller i øvrigt udlejers overordnede planer for udlejningsboligen eller udlejningsejendommen.

Inden udskiftningen igangsættes skal der indhentes lejers skriftlige godkendelse af overslag over omkostningerne til udskiftningen og det heraf følgende tillæg til huslejen.

Til stk. 2
Udskiftningen finansieres ved, at Selvstyret og kommunerne yder driftsenheden et lån, som forrentes og afdrages som et annuitetslån. De månedlige ydelser tillægges huslejen for den enkelte udlejningsbolig og følger de almindelige betalingsregler. Bestemmelsen giver et finansielt redskab til løbende forbedringer uden at belaste driftsbudgettet for driftsenheden uforholdsmæssigt.

Til stk. 3
Inden udskiftningen igangsættes skal der indhentes lejers skriftlige godkendelse af overslag over omkostningerne til udskiftningen og det heraf følgende tillæg til huslejen.

Til stk. 4
Naalakkersuisut fastsætter nærmere regler om lån, forrentning, afdrag, administrationsbidrag og lejers amortisering af lånet. Hjemlen sikrer mulighed for at fastlægge fælles standardvilkår for ordningen.

Til § 24

Til stk. 1
Bestemmelsen fastsætter hovedreglen for lejefastsættelsen i privatejede udlejningsboliger i lejeforhold, der er omfattet af forslaget. Lejen skal være omkostningsbestemt og må ikke overstige udlejers dokumenterede finansierings- og driftsudgifter samt en rimelig forrentning af ejendommens værdi. Herved sikres en rimelig sammenhæng mellem omkostninger og lejeindtægt samt beskyttelse mod urimelige huslejeniveauer.

Ved huslejefastsættelsen i private udlejningsboliger kan indregnes en forrentning af ejendommens teknisk-økonomiske værdi, svarende til halvdelen af Nationalbankens diskonto, dog mindst 1,5 %. Med den nævnte mindstesats for forrentning er det tilstræbt at undgå en situation, hvor lovgivningen pålægger ejere af privatejede udlejningsboliger at drive deres virksomhed med underskud i tilfælde, hvor diskontoen f.eks. er nedsat til 0 % eller lavere.

Satsen fastlægges til samme niveau, som er gældende for indregning af kapitalafkast i huslejefastsættelsen i Selvstyrets og kommunernes udlejningsejendomme. Satsen herfor er i forslaget § 20, stk. 1 fastsat til 1,5 % af opførelsessummen.

Det er beregnet, at halvdelen af diskontoen i de sidste 25 år i gennemsnit har ligget på niveauet 1,6 %. Forslaget om en sats på 1,5% af ejendommens teknisk-økonomiske værdi vurderes derfor at være et rimeligt niveau for en minimumssats.

Denne forrentning af ejendommens værdi afspejler ikke en direkte finansieringsomkostning eller driftsudgift. Den tjener til udlejers likviditet samtidig med, at der i beregningsgrundlaget for husleje også indgår et element, svarende til afskrivninger i et virksomhedsregnskab.

Til stk. 2
Stk. 2 præciserer, hvad der kan medtages som finansieringsudgifter, herunder ydelser på langfristede lån og en rimelig forrentning af den del af opførelses- eller anskaffelsessummen, der ikke er lånefinansieret. Forrentningssatsen på 14 % af den resterende rimelige opførelses- eller anskaffelsessum, som ikke er lånefinansieret er fastsat som et standardiseret kapitalafkast, der skal give incitament til privat udlejning under stabile rammer.

Ved vurdering af en rimelig anskaffelsessum kan der lægges vægt på den på anskaffelsestidspunktet gældende markedsværdi. Ved køb af en bestående udlejningsbolig eller udlejningsejendom indtræder køber i sælgers rettigheder og forpligtelser i henhold til bestående lejekontrakter. Der kan ikke for bestående lejemål varsles huslejeforhøjelser under henvisning til ændrede finansieringsomkostninger og egenfinansiering.

Den samlede fremmed- og egenfinansiering kan ikke overstige udlejningsejendommens opførelsespris/anskaffelsessum. Er udlejningsejendommen belånt herudover, kan finansieringsomkostninger til den overskydende del ikke medtages i opgørelse af huslejen.

Omkostninger til byggefinansiering kan medtages som en del af udlejningsejendommens opførelsespris/anskaffelsessum og finansieres med fremmedfinansiering eller ved udlejers egne midler. Omkostninger til byggefinansiering kan alene indgå i lejeberegningen én gang, normalt som en del af byggeregnskabet. Såfremt omkostninger til byggefinansiering ikke indgår i byggeregnskabet, kan disse indgå som en del af fremmedfinansieringen (evt. amortiseret sammen med afvikling af fremmedfinansiering) eller som udlejers finansiering ved egne midler.

Udlejers finansieringsomkostninger består af renten på et prioritetslån ved fremmedfinansiering. Der kan efter § 24, stk. 2 alene medtages renter på lånet. Der kan endvidere medregnes bidrag. Bidragssatsen sidestilles med rente.

Omkostninger til etablering af fremmedfinansiering kan indgå i den samlede hovedstol på fremmedfinansieringen. I givet fald medregnes rente heraf i opgørelsen af de dokumenterede finansieringsomkostninger.

Er omkostninger til etablering af fremmedfinansiering afholdt af udlejer og uden at det indgår i fremmedfinansieringen, kan omkostningerne medregnes ved opgørelse af udlejers finansiering med egne midler. Omkostninger til byggekredit kan anskues som en byggeudgifter og medtages i byggeregnskabet.

§ 24 er som udgangspunkt baseret på, at fremmedfinansiering sker med fastforrentede og langfristede realkreditlån. Der kan imidlertid også ske fremmedfinansiering med variabelt forrentede og langfristede realkredit- og banklån. Udlejer med fremmedfinansiering med variabelt forrentede lån kan varsle lejeforhøjelser ved rentestigninger mod en tilsvarende forpligtigelse til lejenedsættelse ved rentefald. Der kan ikke varsles lejeforhøjelser ved stigende renteomkostninger, som er en konsekvens af omlægning af eksisterende fremmedfinansiering for at opnå en kortsigtet kursgevinst mod betaling af højere renteudgifter. Udlejer kan ikke pålægge lejerne en lejeforhøjelse, som skal betale for udlejers spekulative kursgevinst. Lejerne må således ikke stilles ringere i forbindelse med en låneomlægning, end hvis den oprindelige fremmedfinansiering fortsætter uændret.

Udlejer kan i huslejen medregne en beregnet rente ved udlejers finansiering ved egne midler. Andelen af udlejers finansiering ved egne midler opgøres på grundlag af finansieringen af udlejningsejendommen, som den var på tidspunktet for ejendommens opførelse/ibrugtagning. Senere afdrag på fremmedfinansieringen kan ikke medregnes ved opgørelse af udlejers finansiering ved egne midler. Det foreslås at udlejers finansiering med egne midler kan forrentes

med op til 14 %. Heraf udgør 2,5 procentpoint tillæg for afskrivninger og baseret på en levetid på 40 år.

Lejers depositum skal fragå ved opgørelse af udlejers egenfinansiering, hvis depositum er til udlejers frie rådighed. Lejers depositum, der indbetales kontant til udlejer og uden restriktioner på udlejers anvendelse heraf, indebærer en reduktion af udlejers finansiering ved egne midler.

Såfremt udlejer er et kapitalselskab ejet af et holdingselskab/moderselskab skal der ved opgørelse af udlejers egenfinansiering fratrækkes den del af udlejers egenfinansiering som er tilvejebragt ved lånefinansieret kapitaltilførsel fra holdingselskabet/moderselskabet til udlejer.

Til stk. 3
De dokumenterede driftsudgifter omfatter blandt andet forsyning, renholdelse, løbende vedligeholdelse, forsikring, administration og henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer. Der lægges vægt på rimelighed i forhold til ejendommens karakter. Bestemmelsen fremmer korrekt regnskabsmæssig praksis og gennemsigtighed.

Der kan alene medtages dokumenterede driftsudgifter, som udlejer, faktisk afholder eller vil skulle afholde. Der kan anvendes nøgletal til fordeling af driftsudgifterne. Men udlejer skal kunne dokumentere, at de faktisk afholdt udgifter, modsvarer de anvendte nøgletal.

Udlejer kan medtage sædvanlige henlæggelser til periodisk og planlagt vedligeholdelse (PPV). Henlæggelser skal dokumenteres, f.eks. på grundlag af en ajourført plan for periodisk og planlagt vedligeholdelse af udlejningsejendommen og udlejningsboligerne. Medtager udlejer henlæggelser til periodisk og planlagt vedligeholdelse (PPV), kan udlejer ikke i driftsbudgettet medtage konkrete vedligeholdelsesudgifter omfattet af PPV da udgiften i så fald vil indgå flere gange i huslejen.

Udlejer kan ikke i opgørelse af driftsudgifterne medtage regnskabsmæssige eller skattemæssige afskrivninger.

Til stk. 4
Udlejer kan forlange lejeforhøjelse ved forbedringer af ejendommen eller det lejede, forudsat kravet fremsættes skriftligt og med tre måneders varsel til alle berørte lejere. Manglende begrundelse eller beløbsangivelse gør varslingen ugyldig. Bestemmelsen sikrer ensartede procedurer og retssikkerhed for lejerne.

Til stk. 5
Udlejer kan tilsvarende varsle forhøjelse som følge af pris- eller takststigninger, under samme

formkrav og varsel. Herved kan udlejer opretholde økonomisk balance, samtidig med at lejerne sikres gennem en varslingsret og dokumentation.

Til stk. 6
Naalakkersuisut kan fastsætte nærmere regler om udlejers ret til lejeforhøjelser og mulighed for indeksregulering. Hjemlen sikrer fleksibilitet til at tilpasse systemet til den økonomiske udvikling og til at fastsætte ensartede retningslinjer for dokumentationen og beregningsgrundlaget.

Til § 25

Til stk. 1
Bestemmelsen fastsætter regler for udlejning af værelser til beboelse, herunder værelser til beboelse i udlejers egen bolig.

Lejen må højst udgøre en forholdsmæssig andel af boligens samlede udgifter til husleje eller terminsydelser, varme, el og vand, beregnet efter antal værelser. Ved fordelingen af udgifterne kan der alene medtages værelser, der lovligt kan anvendes til beboelse.

Det henvises til det for udlejningsejendommen eller boligen gældende Bygningsreglement. Boliger der er nyopført, tilbygget eller væsentligt ombygget efter den 1. januar 2007 er omfattet af pkt. 4.3.2 om Beboelsesrum og køkkener i Grønlands Bygningsreglement, 2006.

Bestemmelsen skal forhindre overprissætning og sikre rimelig fordeling af udgifterne.

Til stk. 2
Lejeforhøjelse kan gennemføres med en måneds varsel, hvis værelset er en del af udlejers egen bolig, og for andre værelser med tre måneders varsel. Varslet skal gives skriftligt. Bestemmelsen skaber klare procedureregler og sikrer, at lejeren modtager rettidig orientering om ændringer i lejen.

Til § 26

Til stk. 1
Bestemmelsen fastlægger, at lejeren ved lejeaftalens indgåelse skal betale et kontant depositum svarende til højst fem måneders husleje. Sammen med eventuel forudbetalt leje må beløbet samlet ikke overstige seks måneders leje. Formålet er at sikre udlejeren dækning for misligholdelse og istandsættelsesudgifter, men samtidig fastsætte en øvre grænse for lejers økonomiske forpligtelse ved indflytning. Grænsen bidrager til rimelig balance mellem parternes interesser.

Udlejer kan i forbindelse med fraflytning anvende depositum til hel eller delvis dækning af krav mod lejeren. Depositum kan anvendes til dækning af alle økonomiske krav, som en udlejer måtte få overfor lejer i forbindelse med lejemålet.

Det følger af bestemmelsen, at udlejer og lejer kan indgå aftale om betaling af depositum og eventuelt forudbetalt leje, der er mindre end det anførte maksimum. Såfremt der i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger indføres praksis for betaling af et mindre depositum finder den almindelige forvaltningsretlige lighedsgrundsætning anvendelse.

Til stk. 2
Naalakkersuisut bemyndiges til at fastsætte regler om depositum i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger. Hjemlen omfatter bl.a. bestemmelser om betalingsmåde, mulighed for afdragsordning, gebyrer i forbindelse hermed, misligholdelse af afdragsordning samt udlejers anvendelse af depositum. Formålet er at sikre ensartet administration og give mulighed for socialt afbalancerede ordninger, herunder betaling i rater for lejere med begrænset likviditet.

I private udlejningsboliger kan udlejer og lejer indgå aftale om afdragsvis betaling af depositum og vilkårene herfor. Sådanne aftaler er reguleret af almindelige aftaleretlige regler.

Til § 27

Til stk. 1
Bestemmelsen pålægger lejeren pligt til at betale husleje, afdrag på depositum samt vand- og varmebidrag til de tidspunkter, der fremgår af lejekontrakten. Bestemmelsen pålægger tillige lejeren at betale beboerregninger og øvrige beløb, der opkræves i henhold til lejekontrakten. Reglen fastslår, at rettidig betaling er en helt central forpligtelse i lejeforholdet.

Ved beboerregninger forstås særskilte opkrævninger, der udspringer af lejeforholdet og lejerens forpligtelser efter lejeaftalen, inatsisartutloven eller regler fastsat i medfør heraf, men som ikke opkræves som husleje, afdrag på depositum, vand eller varme. Beboerregninger kan eksempelvis omfatte udlejers dokumenterede udgifter som følge af misligholdelse, skader på boligen eller ejendommen, hærværk, uforsvarlig brug, ekstraordinær rengøring, oprydning, udskiftning af nøgler eller låse, reparation eller udskiftning af døre, vinduer eller inventar samt bortskaffelse af genstande, som lejeren uberettiget har efterladt eller bortskaffet fra boligen.

Begrebet omfatter eksempelvis tilfælde, hvor en lejer forvolder skade på døre, vinduer, installationer eller fællesarealer, eller hvor lejeren smider indbo, møbler eller andre genstande ud fra boligen, så udlejer påføres udgifter til oprydning, reparation eller retablering.

Begrebet giver ikke i sig selv udlejer adgang til at opkræve beløb, som der ikke er hjemmel til efter lejeaftalen, inatsisartutloven eller regler fastsat i medfør heraf.

Til stk. 2
Medmindre andet er aftalt, skal betaling ske den sidste bankdag i måneden forud for den periode, betalingen vedrører. Leje og øvrige ydelser, der opkræves for anden periode end 1 måned, skal ligeledes betales forud. Rettidig betaling anses som udgangspunkt for sket, når beløbet er modtaget på forfaldsdagen. Ved bankoverførsel skal lejer derfor være opmærksom på, at betalingsoverførsel kan ske med en bankdags forsinkelse, hvis udlejer og lejer ikke har samme bankforbindelse og betalingen ikke gennemføres som straks betaling. Hvis udlejer benytter IF-indbetalingskort anses betaling for rettidig ved betaling til bank eller på posthus på sidste rettidige betalingsdag anført på IF-betalingskortet. Bestemmelsen skaber et ensartet betalingsmønster, som letter administrationen for både offentlige og private udlejere.

Til stk. 3
Udlejeren skal anvise betalingssted og -måde. Indbetaling til et pengeinstitut eller postvæsen anses som betaling på det anviste sted. Er der ikke anvisning, skal betaling ske på udlejers eller administrators forretningssted, der hvor udlejningsboligen er beliggende. Udlejer kan ikke ved at undlade at anvise betaling til pengeinstitut eller postvæsen pålægge en lejer at fremmøde på et forretningssted uden for udlejningsboligens hjemsted for der at betale husleje mv. eller at fremsende kontante midler til udlejers forretningssted. Bestemmelsen præciserer parternes forpligtelser og forebygger tvivl om betalingssted og forfaldstidspunkt.

Til § 28

Til stk. 1
Bestemmelsen fastslår, at lejeren er pligtig til at betale leje for tiden indtil lejeforholdets ophør, uanset om lejekontrakten er blevet opsagt eller en tidsbegrænsning foreligger. Herved sikres, at udlejeren har krav på lejeindtægt i hele opsigelsesperioden eller indtil lejeaftalens udløb. Reglen henviser til §§ 52–53 i loven, der fastsætter de nærmere vilkår for opsigelse. Bestemmelsen tydeliggør, at lejers betalingsforpligtelse består frem til det aftalte ophørstidspunkt.

Til § 29

Til stk. 1
Bestemmelsen fastsætter, at udlejeren kan kræve refusion af sine udgifter til lejerens forbrug af varme og varmt vand samt fællesforbrug i ejendommen. Udgifterne skal opgøres i et særskilt årligt varmeregnskab, som udlejeren udarbejder. Udlejeren skal udarbejde et særskilt varmeregnskab, hvoraf lejerens andel af de samlede udgifter skal fremgå, således at disse kan sammenholdes med lejerens a conto indbetalinger. Regnskabsåret følger kalenderåret.

Bestemmelsen adskiller betaling for forbrug fra den egentlige husleje og sikrer gennemsigtighed i afregningen.

Til stk. 2
Udlejeren skal opkræve månedlige acontobidrag fra lejerne til dækning af udgifterne. Bidragene er pligtige ydelser i lejeforholdet og opkræves sammen med huslejen. Reglen sikrer løbende finansiering af udlejers udgifter og sikrer samtidig at lejerne betaler for det løbende forbrug.

Til stk. 3
Udlejer kan opkræve et særskilt administrationsbidrag for udarbejdelse af varmeregnskabet. Formålet er at dække dokumenterede administrative omkostninger, herunder udarbejdelse og fordeling af regnskabet.

Til stk. 4
Naalakkersuisut bemyndiges til at fastsætte regler om udarbejdelse og fordeling af varmeregnskaber, herunder om administrationsbidrag, opgørelsesmetode, betaling og efterregulering. Hjemlen sikrer, at der kan fastsættes ensartede procedurer for offentlige og private udlejere.

Til § 30

Til stk. 1
Bestemmelsen pålægger udlejeren at fremlægge varmeregnskabet offentligt senest den 30. april på et sted, der er angivet for lejerne. Reglen skal sikre åbenhed og kontrolmulighed for lejerne.

I praksis foregår fremlæggelsen på udlejernes forretningssted, f.eks. på INI A/S' filialkontorer og på kommunekontorerne. Fremlæggelsen kan f.eks. annonceres ved opslag på udlejers hjemmeside, de lokale opslagstavler eller ved indrykning af annoncer i de landsdækkende aviser eller lokale ugeaviser.

Til stk. 2
Hvis udlejeren ikke har fremlagt regnskabet inden fristen i stk. 1, fortaber udlejeren retten til at kræve efterbetaling ud over de opkrævede acontobidrag. Bestemmelsen tilskynder udlejer til rettidig afregning og styrker lejernes retsstilling.

Til stk. 3
Er regnskabet ikke fremlagt senest 30. juni, har lejeren krav på forrentning af eventuelt tilgodehavende fra 15. juni. Renten fastsættes efter den højeste indlånsrente i pengeinstitutter

med forretningssted. Reglen fremmer rettidig tilbagebetaling og beskytter lejeren mod tab ved forsinkelse.

Til stk. 4
Udlejeren skal senest den 15. juni give skriftlig meddelelse om ekstra- eller tilbagebetaling. Meddelelsen skal samtidig oplyse lejeren om indsigelsesadgang efter stk. 6. Bestemmelsen sikrer, at lejeren orienteres rettidigt om resultatet af regnskabet.

Bestemmelsens formulering indebærer, at fristen er overholdt, såfremt udlejer har afsendt meddelelse til lejerne. Afsendelsestidspunktet er valgt som fristtidspunkt frem for lejers modtagelse af meddelelsen, da postforsendelser erfaringsmæssigt kan foregå ustabilt.

Til stk. 5
Hvis udlejeren ikke fremsender meddelelse efter stk. 4 inden fristen, fortaber udlejeren retten til at kræve efterbetaling. Bestemmelsen fastslår en klar retsvirkning ved overskridelse af fristen.

Til stk. 6
Lejeren kan gøre skriftlig indsigelse mod varmeregnskabet senest 1. august. Indsigelsen skal præcisere, hvilke punkter der bestrides. Formålet er at sikre hurtig og konkret behandling af tvister om regnskabet. Udlejer skal på forlangende fremlægge dokumentation for de punkter i regnskabet der bestrides.

Til § 31

Til stk. 1
Bestemmelsen regulerer situationer, hvor udlejer efter afslutning af varmeregnskabet modtager uforudsigelige afregninger fra eksterne leverandører. Det kan både være tilbagebetalinger og efterbetalinger.

Udlejeren kan undtagelsesvist overføre sådanne afregninger til det følgende regnskabsår, hvis de vedrører den afsluttede periode. Bestemmelsen giver praktisk fleksibilitet og sikrer fuldstændig afregning af reelle udgifter. Det forudsættes, at der ikke blot er tale om forkerte periodiseringer af f.eks. kvartalsregninger, men derimod om uventede og uforudsigelige afregninger.

Til stk. 2
Udlejeren skal korrigere fejl i udgiftsfordeling snarest muligt ved skriftlig meddelelse til de berørte lejere. Reglen understreger pligten til hurtig opretning ved konstaterede fejl i fordelingen.

Til stk. 3
Hvis en lejer har betalt for lidt i acontobidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling tidligst fra den første lejebetaling, der forfalder en måned efter, at lejeren er orienteret. Overstiger tillægsbetalingen tre måneders acontobidrag, kan den opdeles i tre rater. Bestemmelsen beskytter lejeren mod pludselige store efterregninger.

Til stk. 4
Hvis lejeren har betalt for meget, skal udlejeren straks tilbagebetale beløbet kontant eller fratrække det i næste lejebetaling. Reglen sikrer hurtig udligning af saldo og retfærdig afregning mellem parterne.

Til § 32

Til stk. 1
Bestemmelsen omhandler situationer, hvor vand leveres direkte til lejer af et forsyningsselskab. I sådanne tilfælde sker opkrævning og afregning direkte mellem selskabet og lejeren. Reglen præciserer, at udlejeren i disse tilfælde ikke er part i afregningsforholdet.

Til stk. 2
Når udlejeren leverer vand til lejerne, kan udlejeren kræve sine udgifter dækket gennem månedlige acontobidrag, der opkræves sammen med huslejen. Bestemmelsen svarer til reglerne for varmebetaling og sikrer, at udlejerens udgifter til forsyning dækkes løbende og sikrer samtidig at lejerne betaler for det løbende forbrug.

Til stk. 3
Hvis ejendommen ikke er forsynet med individuelle målere, fordeles det samlede vandforbrug efter boligareal. Udlejer kan opkræve et gebyr pr. lejemål for udarbejdelse af vandregnskab. Bestemmelsen fastlægger en enkel fordelingsmodel i ejendomme uden målersystemer.

Til stk. 4
Hvor der er installeret individuelle målere, skal aflæsning ske årligt samt ved ind- og fraflytning. Opkrævningen omfatter faktisk forbrug tillagt et standardtillæg, aflæsningsgebyr og eventuel målerleje. Bestemmelsen sikrer korrekt afregning baseret på faktisk forbrug.

Standardtillægget på 5 % har til formål at dække vandforbrug og vandtab, som ikke registreres på den enkelte lejers individuelle måler, men som indgår i ejendommens samlede vandforbrug. Det kan eksempelvis omfatte vandforbrug til fællesarealer, rengøring, drift og vedligeholdelse samt mindre differencer mellem ejendommens hovedmåler og de individuelle afregningsmålere. Tillægget er fastsat som et standardiseret tillæg for at sikre en enkel og administrerbar afregningsmodel.

Til stk. 5
Lejer kan efter aftale med udlejer selv aflæse vandmåleren og meddele resultatet. Udlejer kan i så fald opkræve et gebyr for udlejers behandling af aflæsningen.

Aflæsningsgebyret ved lejerens egen aflæsning dækker ikke lejerens fysiske aflæsning af måleren. Gebyret dækker udlejers administrative behandling af den aflæsning, som lejeren har meddelt, herunder registrering, kontrol, beregning, afstemning og opkrævning eller tilbagebetaling i forbindelse med vandregnskabet. Formålet er at sikre, at udlejers administrative omkostninger ved målerbaseret afregning kan dækkes, uanset om den fysiske aflæsning foretages af udlejer eller af lejeren efter aftale med udlejer.

Til stk. 6
For meget betalt a conto tilbagebetales, og for lidt betalt kan kræves i op til tre rater, hvis beløbet overstiger tre måneders acontobidrag. Bestemmelsen understøtter fleksibilitet og præcis afregning.

Til stk. 7
Naalakkersuisut bemyndiges til at fastsætte regler om aflæsning, afregning og gebyrer, herunder om målerleje og vandregnskaber. Hjemlen muliggør en detaljeret og ensartet regulering for private og offentlige udlejningsboliger og på tværs af boligtyper.

Til § 33

Til stk. 1
Som brugbar stand anses at boligen er funktionel, sikker og egnet til beboelse. En bolig kan anses som uegnet til beboelse, når den ikke længere udgør en forsvarlig ramme for menneskelig beboelse, f.eks. pga. omfattende vandskade, brand eller sammenstyrtningsfare eller sundhedsfarlige forhold (f.eks. kraftig skimmelsvamp). Bestemmelsen fastlægger Selvstyrets og kommunernes forpligtelse som udlejer til at sørge for, at ejendommen og det lejede holdes i brugbar stand. Pligten gælder løbende gennem hele lejeperioden og omfatter såvel den ydre vedligeholdelse som fælles installationer og bygningsdele. Formålet er at sikre, at lejerne til enhver tid råder over en bolig, der er i brugbar stand.

Udlejer har ikke pligt til at foretage bestemte vedligeholdelsesarbejder til bestemte tidspunkter, men udlejer skal foretage de arbejder der er påkrævet for, at boligen holdes i brugbar stand. Hvor ofte dette skal ske, beror på udlejers konkrete skøn.

Til stk. 2
Selvstyrets og kommunernes forpligtelse som udlejer til vedligeholdelse omfatter specifikt tekniske installationer til afløb, varme, el, gas og vand samt bygningsdele som kontakter, paneler, dørkarme, radiatorer og inventar. Udskiftning som følge af almindelig slitage og ælde

skal ske, når det er påkrævet for at boligen og de omfattede installationer og bygningsdele holdes i brugbar stand. Boligen må ikke have forhold, der gør den ubeboelig eller sundhedsskadelig. Vandhaner og afløb skal fungere. Elinstallationer skal være sikre og virke. Varmeanlæg skal kunne opvarme boligen. Bestemmelsen tydeliggør, at vedligeholdelse ikke alene omfatter nødreparationer, men også fornyelser med henblik på at boligen holdes i brugbar stand.

Til stk. 3
Lejeren har i lejeperioden ansvar for den indvendige vedligeholdelse, dvs. hvidtning af lofter, maling eller tapetsering af vægge samt lakering af gulve. Udgiften afholdes af lejeren. Bestemmelsen afgrænser udlejers og lejers vedligeholdelsesforpligtelser og følger det traditionelle grønlandske system med en intern arbejdsdeling.
Lejeren har i lejeperioden pligt til at foretage sin del af vedligeholdelsen i boligen så tit, at den ikke forringes ud over, hvad der følger af almindeligt slid og ælde.

Til § 34

Bestemmelsen fastslår, at reglen i § 33 som udgangspunkt også gælder for privat boligudlejning, medmindre andet aftales mellem parterne. Herved videreføres princippet om udlejers hovedansvar for at ejendommen og boligen er egnet til beboelse, samtidig med at private parter kan aftale en anden fordeling, når dette er klart angivet. Reglen skaber fleksibilitet og mulighed for aftalefrihed på det private udlejningsmarked.

Til § 35

Til stk. 1
Udlejeren skal stille det lejede til rådighed i brugbar og rengjort stand ved lejeforholdets begyndelse. Boligen skal være egnet til beboelse, med hele ruder, døre og fungerende installationer. Bestemmelsen angiver minimumskrav for indflytningsstand og sikrer, at lejeren kan tage boligen i brug uden udbedringsarbejde. Lejeren har ikke krav på, at udlejer foretager særlige vedligeholdelsesarbejder i forbindelse med indflytning.

Til stk. 2
Udlejer og lejer skal ved indflytningen gennemføre en fælles besigtigelse og udarbejde en indflytningsrapport, som beskriver boligens stand og eventuelle mangler. Rapporten skal udleveres til lejeren. Formålet er at skabe dokumentation for boligens tilstand ved indflytningen og forebygge tvister ved fraflytning.

Til stk. 3
Lejeren skal skriftligt meddele udlejeren om mangler, der opdages efter indflytning, inden for to uger. Mangler, der ikke kunne opdages ved sædvanlig opmærksomhed, eller som udlejer

har forsøgt at skjule, er dog undtaget fra fristen. Bestemmelsen giver lejeren rimelig tid til at reagere, men sikrer samtidig hurtig afklaring af forhold vedrørende boligens stand.

Til stk. 4
Indflytningsbesigtigelse kan undlades, hvis gennemførelse heraf medfører væsentlige omkostninger, f.eks. ved udleje af boliger på bosteder, hvor udlejer ikke har forretningssted eller på anden måde er fast repræsenteret. Bestemmelsen giver en praktisk undtagelse, hvor ressourcehensyn taler afgørende.

Til § 36

Til stk. 1
Lejeren skal behandle det lejede forsvarligt og er erstatningsansvarlig for skade forårsaget ved uforsvarlig adfærd af lejer, husstand eller andre, som lejeren har givet adgang. Lejeren skal desuden uden ugrundet ophold underrette udlejeren om skader på det lejede, som kræver udlejers stillingtagen eller udbedring. Ved vanrøgt skal lejeren straks udbedre skaden efter udlejers påkrav.

Der sondres mellem skader på den del af det lejede, som det påhviler udlejeren at vedligeholde og den del af det lejede, som det påhviler lejeren at vedligeholde. Sker der en skade på den del, som udlejeren er ansvarlig for, skal lejeren informere udlejeren herom, således at udlejeren har mulighed for at tage stilling til, hvem der er ansvarlig for skaden og hvorledes skaden skal søges udbedret.

Forbuddet mod rygning i det lejede uden udlejers skriftlige samtykke skal ses som led i indsatsen mod udlejers og lejers betydelige omkostninger til røgsanering og sikring af sundt indeklima også for kommende lejere af en udlejningsbolig. Overtrædelse af forbud mod rygning kan danne grundlag for opsigelse i medfør af forslagets § 49, nr. 4,

Til stk. 2
Lejeren må ikke uden udlejers samtykke anvende boligen til andet formål end beboelse. Erhvervsmæssig anvendelse kan således kun ske, hvis den er forenelig med lejeaftalen eller sker med udlejers samtykke. Formålet er at sikre, at boligen anvendes i overensstemmelse med det, den er udlejet til og at ejendommens anvendelse forbliver beboelsesmæssig. Erhvervsmæssig benyttelse vil typisk også medføre et forøget slid på ejendommen og på boligen.

Til stk. 3
Lejeren må som udgangspunkt ikke overlade brugen af boligen til andre end husstandsmedlemmer. Undtagelsen for udlejning af enkelte værelser til lejere med fast bopæl i udlejningsboliger skal ses som en begrænset adgang til at udnytte boligen fleksibelt.

Bestemmelsen er ikke til hinder for almindelige gæstebesøg eller for, at lejeren kortvarigt og vederlagsfrit lader en nærtstående eller anden person opholde sig i boligen som led i sædvanlig brug af det lejede, eksempelvis i forbindelse med ferie, pasning af husdyr, vanding af planter eller lignende. Det afgørende er, om der reelt sker en overladelse af brugsretten til boligen til en anden person.

Ved vurderingen kan der blandt andet lægges vægt på opholdets varighed, om lejeren fortsat råder over boligen, om der betales vederlag, om den pågældende får selvstændig adgang til at disponere over boligen, og om opholdet har karakter af fast bopæl, fremleje, erhvervsmæssig udlejning eller anden selvstændig brug af det lejede.

Bestemmelsen indebærer, at udleje af et værelse i en lejebolig som traditionel bed and breakfast eller i øvrigt på vilkår som hotel, motel og vandrehjem kræver udlejers forudgående skriftlige samtykke. I modsat fald udgør sådan udleje en misligholdelse af lejekontrakten.

Er der tale om erhvervsmæssig udlejning, vil forholdet efter omstændighederne også kunne være i strid med stk. 2 om anvendelse af boligen til anden brug end aftalt.

Til stk. 4
Lejere af værelser må ikke overlade brugen af værelset til andre uden skriftligt samtykke. Reglen understøtter kontrollen med udlejning af dele af udlejningsbolig.

Til stk. 5
Bestemmelsen indebærer, at lejeren uden ugrundet ophold skal give meddelelse til udlejer i tilfælde af lejerens permanente fraflytning af lejemålet, før lejemålets ophør og aftale det videre forløb for aflevering af boligen.

Formålet er at sikre, at udlejeren får mulighed for at tage stilling til boligens stand, behovet for tilsyn og eventuelle foranstaltninger til at forebygge skader på boligen eller ejendommen. Dette kan eksempelvis være relevant, hvis en bolig efterlades uden dagligt tilsyn i en periode med risiko for frostskader, vandskader, hærværk eller andre skader, som ikke opdages i tide.

Bestemmelsen skal endvidere sikre, at udlejeren kan planlægge besigtigelse, istandsættelse og eventuel genudlejning, hvis lejeren permanent fraflytter boligen før lejemålets ophør. Bestemmelsen ændrer ikke ved lejerens pligt til at betale husleje og øvrige pligtige ydelser, indtil lejemålet er ophørt efter lejeaftalen eller inatsisartutloven.

Til § 37

Til stk. 1
Lejeren må ikke uden rimelig grund nægte udlejeren adgang til boligen, når der skal foretages besigtigelse, vurdering af vedligeholdelsestilstanden eller forberedelse af genudlejning.

Om lejeren har rimelig grund til at nægte udlejeren adgang, beror på en konkret vurdering af udlejerens saglige behov for adgang over for lejerens interesse i privatliv, ro og en rimelig tilrettelæggelse af adgangen til boligen. Lejeren kan ikke nægte adgang alene med den begrundelse, at lejeren ikke ønsker besigtigelse, er uenig med udlejeren i en anden sag eller ikke ønsker, at boligen skal fremvises eller besigtiges.

Det kan derimod efter omstændighederne udgøre rimelig grund, at adgangen ønskes gennemført på et urimeligt tidspunkt, med urimeligt kort varsel, uden oplysning om formålet med adgangen, eller gentagne gange uden saglig begrundelse. Det kan også indgå i vurderingen, om lejeren på grund af sygdom, fravær eller andre særlige forhold har en rimelig grund til, at adgangen må gennemføres på et andet tidspunkt.

Udlejeren bør som udgangspunkt varsle besigtigelse og anden adgang til boligen i rimelig tid og oplyse formålet med adgangen. Manglende eller utilstrækkeligt varsel kan efter omstændighederne give lejeren rimelig grund til at nægte adgang på det varslede tidspunkt, men giver ikke lejeren ret til generelt at afskære udlejeren fra adgang, når betingelserne i bestemmelsen er opfyldt.

Hvis der foreligger uopsættelige forhold, herunder risiko for vandskade, brand, fejl i installationer eller andre forhold, der kan true ejendommen eller beboerne, kan udlejerens behov for adgang efter omstændighederne begrunde adgang med kort varsel eller uden forudgående varsel.

Bestemmelsen sikrer, at udlejeren kan varetage sit ansvar for ejendommens stand og drift, f.eks. i tilfælde af vandskade, fejl i installationer, ildløs og andet, der kan true ejendommen eller beboerne. Arbejder skal udføres til mindst mulig ulempe for lejeren og andre beboere og skal færdiggøres uden ugrundet ophold.

Til stk. 2
Udlejeren skal varsle arbejder i boligen med mindst to ugers varsel, når arbejdet ikke medfører væsentlig ulempe. Det vil f.eks. omfatte arbejder, der kan udføres i løbet af 1-2 arbejdsdage eller som ikke afskærer lejer fra at benytte det lejede uden for håndværkeres almindelig arbejdstid.

Ved større arbejder har lejeren krav på halvanden måneds varsel. Uopsættelige arbejder kan dog foretages straks.

Til stk. 3
Alt arbejde skal udføres uden afbrydelse og med hensyntagen til lejerens forhold. Udlejer skal straks udbedre eventuelle følgeskader. Bestemmelsen understreger udlejers pligt til at begrænse gener under vedligeholdelse.

Til § 38

Til stk. 1
Lejeren, husstanden og andre med adgang til boligen skal overholde de ordensregler, som udlejer fastsætter. Ordensreglerne tjener til at sikre god ro og orden i ejendommen. Ordensreglerne tjener endvidere til at sikre forsvarlig brug af ejendommen og udendørsarealerne. Ordensreglerne kan f.eks. også omfatte forbud mod at tørre tøj inde i boligen og forbud mod at bruge værktøj på bestemte dage eller tidspunkter.

Til stk. 2
I private udlejningsboliger er det udlejer, der beslutter om husdyrhold er tilladt og i givet fald på hvilke vilkår.

I Selvstyrets og kommunernes ejendomme er husdyrhold tilladt, medmindre andet følger af stk. 3-6. Reglen tager højde for, at husdyrhold er almindeligt og ønsket blandt mange lejere i det offentliges udlejningsboliger, men kan begrænses af hensyn til sundhed, vedligeholdelse og naboer.

Til stk. 3
Udlejer kan beslutte, at husdyrhold ikke skal være tilladt i bestemte ejendomme, for udvalgte dyrearter eller for udvalgte boliger. Bestemmelsen giver fleksibilitet til at fastlægge lokale regler under hensyn til bygningernes karakter og driftsforhold. En beslutning efter bestemmelsen har virkning fremadrettet. Beslutningen medfører ikke i sig selv, at lejere, der allerede lovligt holder husdyr, skal afskaffe husdyret. Sådanne lejere skal dog fortsat overholde ordensreglerne om husdyrhold, og udlejer kan gribe ind, hvis husdyrholdet medfører gener, skader eller anden tilsidesættelse af ordensreglerne.

Til stk. 4
Betingelserne for husdyrhold i ordensreglerne skal altid være overholdt. Bestemmelsen pålægger lejeren pligt til løbende at sikre, at husdyrholdet ikke medfører gener eller skader.

Til stk. 5
Ved anskaffelse af husdyr skal lejeren betale en særlig sikkerhed svarende til tre måneders

husleje. Beløbet betales kontant og skal dække eventuelle skader forårsaget af husdyret. Bestemmelsen indfører økonomisk sikkerhed for udlejer og ansvarliggør lejeren.

Afgår husdyret ved døden eller opgiver lejeren på anden vis at holde husdyr, kan udlejer efter et syn af ejendommen og det lejede beslutte, om betingelserne for at tilbageholde lejerens sikkerhed forsat er til stede og træffe beslutning om hel eller delvis tilbagebetaling af sikkerhedsstillelsen.

Til stk. 6
Udlejer kan anvende sikkerheden til at dække udgifter til skader, der er forårsaget af husdyrhold. Det omfatter f.eks. skader på paneler, dørkarme og dørplader, hvor hunde eller katte har kradset. Det omfatter endvidere vandskader som følge af akvarie. Endvidere kan det omfatte lugtskader og pletter på gulve, skabe og andre overflader som følge af afføring og urin fra husdyr.

Til § 39

Bestemmelsen fastlægger, at lejeren i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger ikke må foretage ændringer af det lejede eller anbringe faste installationer, indretninger eller genstande i, på eller uden for det lejede, når dette ændrer det lejedes eller ejendommens stand, indretning, installationer, konstruktion, facade eller fællesarealer.

Bestemmelsen omfatter eksempelvis opsætning eller etablering af faste installationer, antenner, paraboler, kabelføringer, udvendige installationer, bygningsmæssige ændringer, ændringer i faste installationer samt genstande eller indretninger, der kan påvirke ejendommens drift, vedligeholdelse, sikkerhed, udseende eller værdi.

Bestemmelsen er ikke til hinder for almindelig møblering og sædvanlig brug af boligen. Almindelige løse genstande, møbler og sædvanligt indbo er derfor ikke omfattet.

Installation af hårde hvidevarer, herunder vaskemaskine, tørretumbler eller opvaskemaskine, kan kræve udlejers forudgående tilladelse, hvis installationen forudsætter indgreb i boligens faste installationer, afløb, vand, el eller ventilation, eller hvis installationen kan påvirke ejendommens drift, vedligeholdelse eller sikkerhed.

Formålet er at bevare ejendommens ensartede standard, sikre driftsmæssig stabilitet og undgå skader eller ændringer i ejendommens konstruktion, installationer, facade eller fællesarealer. Eventuelle ændringer skal i stedet ske efter Selvstyrets eller kommunalbestyrelsens beslutning som led i løbende vedligeholdelse og renovering af udlejningsboligerne.

Til § 40

Bestemmelsen fastlægger, at lejerne i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger ikke må udføre arbejder eller forbedringer på, i eller uden for det lejede. Bestemmelsen dækker både fysiske ændringer og tekniske installationer. Hensigten er at bevare ejendommens kvalitet og sikre, at arbejder alene udføres efter udlejers beslutning som led i vedligeholdelse eller renovering.

Der gøres udtrykkelig undtagelse for lejerens pligt til indvendig vedligeholdelse efter § 33, som fortsat udføres af lejeren. Reglen medvirker til at sikre ensartede tekniske standarder og begrænser risikoen for fejludførelse og følgeskader.

Til § 41

Til stk. 1
Bestemmelsen fastlægger, at lejeren i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger kan installere hjælpemidler eller andre særlige indretninger bevilget i medfør af den sociale lovgivning, hvis der forud er givet skriftlig tilladelse fra udlejeren. Bestemmelsen skaber en balance mellem hensynet til den enkelte lejers behov og hensynet til ejendommen og det lejedes kvalitet.

Udlejer skal som vilkår for en tilladelse stille krav om reetablering ved fraflytning og skal kræve, at kommunalbestyrelsen garanterer for betaling af udgifterne hertil. Det sikrer, at installationer, som ikke er permanente ændringer, kan fjernes uden omkostning for udlejeren, og at kommunen bærer det økonomiske ansvar, når hjælpemidlet er bevilget og installeret i medfør af den social lovgivning. Omkostningerne til retablering kan og skal ikke belaste de enkelte driftsenheder og dermed de øvrige lejere i en driftsenhed.

Bestemmelsen omfatter f.eks., at personer med et handicap, i medfør af den sociale lovgivning, kan få bevilget installation af tekniske hjælpemidler i lejligheden og sådan at lejer kan forblive boende i udlejningsboligen på trods af et handicap.

Lejeren skal underrette udlejer senest 4 uger før installationen gennemføres for at sikre, at arbejdet kan koordineres og udføres teknisk og fagligt forsvarligt.

Til § 42

Bestemmelsen fastslår, at reglerne i §§ 39–41 finder tilsvarende anvendelse ved privat udlejning, når lejeforholdet er omfattet af forslaget, medmindre andet skriftligt aftales mellem lejer og udlejer.

En sådan aftale skal foreligge skriftligt for at være gyldig, hvilket understreger betydningen af klarhed og dokumentation ved ændringer i det lejede.

Formålet er at skabe overensstemmelse mellem reglerne for offentlige og private udlejere, men samtidig bevare aftalefriheden på det private udlejningsmarked.

Til § 43

Til stk. 1
Bestemmelsen fastslår som hovedregel, at lejerens brugsret ikke kan overgå til andre fysiske eller juridiske personer uden udlejers forudgående skriftlige tilladelse. Reglen beskytter udlejeren mod uautoriseret overdragelse og sikrer, at den, der bebor eller anvender det lejede, er godkendt som lejer i henhold til kontraktens vilkår. Hensigten er at bevare udlejers kontrol med, hvem der råder over lejemålet, og undgå misbrug, fremleje eller spekulation i udlejningsboliger. Tilladelsen skal være skriftlig for at have retsvirkning. Endvidere sikres dokumentationen i tilfælde af, at der skulle opstå en tvist.

Til stk. 2
Naalakkersuisut bemyndiges til at fastsætte regler om, i hvilke situationer og på hvilke vilkår brugsretten kan overgå til andre. Det kan f.eks. omfatte overdragelse af en lejekontrakt ved dødsfald, separation, skilsmisse, samlivsophør eller fremleje.

Bestemmelsen giver mulighed for ensartede og socialt afbalancerede regler, der tager højde for familiemæssige og personlige forhold, hvor det efter omstændighederne vil være urimeligt at fastholde ophøret af lejemålet.

Til stk. 3
Bestemmelsen fastlægger de hensyn, som Naalakkersuisut skal inddrage ved fastsættelse af regler om brugsrettens overgang efter stk. 2. Der skal blandt andet lægges vægt på hensynet til umyndige børn og på baggrunden for et samlivsophør.

Hvis samlivsophøret har baggrund i vold, herunder psykisk vold, eller andre overgreb omfattet af kriminalloven, skal dette indgå som et særligt hensyn ved fastsættelsen af regler om, hvem der kan overtage lejemålet. Formålet er at sikre, at reglerne om brugsrettens overgang kan tage hensyn til den berørte parts og eventuelle børns behov for at kunne forblive i boligen eller på anden måde få en rimelig boligmæssig løsning.

Til § 44

Til stk. 1
Bestemmelsen fastslår, at personaleboliger, som er stillet til rådighed som led i ansættelse i

Selvstyret eller kommunen, ikke kan fremlejes, hverken helt eller delvist. Formålet er at sikre, at disse boliger anvendes til det oprindelige formål, nemlig beboelse for medarbejdere ansat med ret til en bolig. Formålet er endvidere at imødegå, at en personalebolig anvendes i spekulativt øjemed.

Til stk. 2
Der indføres dog en begrænset adgang til fremleje til en fysisk person, hvis den ansatte eller dennes husstand er nødsaget til midlertidigt ophold uden for hjemstedet som følge af behandlingskrævende sygdom.

Til lejers husstand henregnes ægtefælle, samlever, hjemmeboende børn samt andre personer, lejeren har fælles husstand med, uden at der har bestået et samlivslignende forhold. Der kan ved vurdering heraf blandt andet lægges vægt på, hvem der er registreret med fast folkeregisteradresse i personaleboligen. Om udleje af værelser i en udlejningsbolig henvises endvidere til § 25 og § 36, stk. 3 i loven.

Fremleje kan i sådanne tilfælde tillades for op til 12 måneder efter ansøgning fra lejeren og med skriftlig godkendelse fra ansættelsesmyndigheden. Bestemmelsen tilgodeser sociale og sundhedsmæssige hensyn uden at ændre personaleboligens grundlæggende karakter.

Til stk. 3
Fremlejekontrakten skal godkendes af udlejeren, og lejen må ikke overstige den leje, som medarbejderen selv betaler, medmindre der indgår bohave i lejemålet. I så fald kan der opkræves et tillæg på højst 10 procent af huslejen.

Formålet er at forhindre, at der kan opnås en fortjeneste ved fremleje og samtidig tillade rimelig kompensation for udgifter ved midlertidig udlejning. Bestemmelsen skaber gennemsigtighed og sikrer proportionalitet i lejefastsættelsen.

Til § 45

Til stk. 1
Bestemmelsen fastlægger lejers adgang til at opsige lejeaftalen. Opsigelsen skal ske skriftligt og med det varsel, der fremgår af § 52, stk. 2. Kravet om skriftlighed skal sikre klarhed om opsigelsestidspunkt og indhold.
Lejeren må ikke uden ægtefællens samtykke opsige lejemålet, hvis der er tale om familiens fælles bolig, eller hvis boligen er knyttet til ægtefællernes virksomhed. Bestemmelsen beskytter husstanden og forhindrer, at en ægtefælle ensidigt bringer familiens boligforhold i fare.

Til § 46

Til stk. 1
Lejemålet for en personalebolig ophører ved ansættelsesforholdets ophør. Den ansatte skal skriftligt overfor udlejer opsige boligen og hæfter for leje og øvrige løbende ydelser frem til opsigelsesvarslets udløb. Det forhold, at personaleboligen af udlejer er anvist den ansatte på baggrund af en rekvisition fra arbejdsstedet, betyder ikke, at det er arbejdsstedet, der skal opsige lejemålet.

Bestemmelsen tydeliggør, at retten til personalebolig er betinget af ansættelsen og ophører sammen med denne. Formålet er at sikre, at personaleboliger forbliver til rådighed for medarbejdere ansat med ret til anvist bolig og kan genudlejes uden unødvendige forsinkelser.

Til stk. 2
Boligen skal være fraflyttet senest 15 kalenderdage før opsigelsesvarslets udløb. Reglen giver udlejeren tid til istandsættelse og eventuel genudlejning, så boligen hurtigt kan stilles til rådighed for nye medarbejdere ansat med ret til anvist bolig. Henvisningen til § 59, stk. 1, 1. pkt. sker til de almindelige regler for fraflytning og istandsættelse ved fraflytning.

Til § 47

Til stk. 1
Bestemmelsen indebærer, at udlejer med sædvanligt opsigelsesvarsel frit kan opsige enkeltværelser i udlejerens egen bolig. Desuden kan en ejer af et dobbelthus, hvori ejeren selv bebor den ene bolig, med sædvanligt opsigelsesvarsel frit opsige lejeren i den anden bolig i dobbelthuset. Opsigelsen kræver ikke nogen begrundelse. Formålet er at sikre fleksibilitet for private udlejere, der udlejer en del af egen bolig, og at lette ophør af sådanne lejemål.

Til stk. 2
Bestemmelsen fastslår, at udlejers opsigelse efter stk. 1 skal ske skriftligt. Kravet om skriftlighed har til formål at sikre klarhed om opsigelsens indhold og tidspunkt samt at forebygge tvister mellem parterne. Skriftlighedskravet indebærer, at opsigelsen skal foreligge i dokumenterbar form. Opsigelsen kan fremsendes ved almindeligt brev eller elektronisk (e-mail), forudsat at modtagelsen kan dokumenteres. Manglende overholdelse af skriftlighedskravet medfører, at opsigelsen er ugyldig.

Til § 48

Til stk. 1
Bestemmelsen regulerer den særlige situation, hvor Selvstyret, en kommune eller et boligselskab, hvori Selvstyret eller kommunen har bestemmende indflydelse, har lejet et lejemål af en udlejer og efterfølgende fremlejet lejemålet til en fysisk person.

Bestemmelsen giver Selvstyret, kommunen eller boligselskabet adgang til som fremlejegiver at opsige fremlejeaftalen med fremlejetageren, hvis den underliggende lejeaftale mellem udlejeren og Selvstyret, kommunen eller boligselskabet opsiges af udlejeren.

Formålet er at sikre, at Selvstyret, kommunen eller boligselskabet kan bringe fremlejeaftalen til ophør, når grundlaget for fremlejen bortfalder som følge af, at udlejeren opsiger den underliggende lejeaftale.

Opsigelse efter stk. 1 er betinget af, at fremlejegiveren samtidig anviser fremlejetageren et andet passende lejemål i samme by eller bosted. Bestemmelsen beskytter fremlejetageren mod opsigelse af lejemålet, som skyldes fremlejegiverens aftaleforhold med ejeren af det lejede.

Kravet om, at det anviste lejemål skal være passende, indebærer, at lejemålet efter en konkret vurdering skal være egnet til beboelse for lejeren og dennes husstand. Ved vurderingen kan der blandt andet lægges vægt på husstandens størrelse og sammensætning, boligens almindelige stand, adgangsforhold, eventuelle kendte særlige behov hos lejeren eller husstanden samt om lejemålet kan anvendes som fast bolig uden væsentlige ulemper.

Det anviste lejemål skal ligge i samme by eller bosted. Bestemmelsen giver derimod ikke lejeren krav på at blive anvist et lejemål med samme beliggenhed, udsigt, alder, kvalitet, indretning, størrelse eller husleje som det hidtidige lejemål. Et lejemål kan derfor være passende, selvom det adskiller sig fra det hidtidige lejemål på disse punkter.

Et lejemål vil dog ikke være passende, hvis det efter en samlet vurdering er åbenbart uegnet som bolig for lejeren og dennes husstand, eksempelvis fordi boligen ikke kan rumme husstanden på forsvarlig måde, eller fordi kendte særlige behov hos lejeren eller husstanden gør lejemålet uegnet.

Ved anvisning af anden lejebolig finder de almindelige anvisningsregler anvendelse, jf. § 10. Fremlejetageren har f.eks. ikke krav på en anden lejebolig med tilsvarende husleje, størrelse, alder, kvalitet, beliggenhed eller udsigt.

Til stk. 2
Bestemmelsen fastsætter, at opsigelse efter stk. 1 skal være skriftlig og skal ske med mindst 3 måneders varsel til udgangen af en måned.

Til § 49

Til stk. 1
Udlejer kan kun opsige lejemål, der ikke er omfattet af §§ 47–48, hvis betingelserne herfor er opfyldte. Bestemmelsen er udtømmende.

Til nr. 1
Bestemmelsen giver udlejer mulighed for at opsige lejer, når udlejeren og dennes husstand selv ønsker at tage varigt ophold i lejemålet. Det kan være i tilfælde af, at en udlejer må afbryde et længerevarende udlandsophold, og selv har brug for at kunne bebo boligen ved tilbagekomsten. Kravet om varigt ophold indebærer, at udlejer ikke kan opsige en lejer under påskud af, selv at skulle bruge det lejede for umiddelbart derefter at genudleje boligen.

Er udlejer en juridisk person, f.eks. et selskab eller en offentlig myndighed, kan denne ikke opsige lejemålet med den begrundelse, at udlejer selv skal tage varigt ophold i det lejede. Der kan dog være andre specielle og tungtvejende grunde til, at udlejer har behov for at kunne opsige en lejer. Der kan være tale om væsentlige offentlige eller erhvervsmæssige hensyn, f.eks. kunne udlejer ønske at sælge en ejendom, og dette vil blive gjort umulig, såfremt et lejemål skal respekteres.

Til nr. 2
Ved beslutning om renovering eller nedrivning af en udlejningsejendom kan der ske opsigelse af lejerne. Begrundelsen for opsigelsen må dokumenteres f.eks. bevilling på offentlige budgetter til renovering eller nedrivning af den omhandlede ejendom eller ved tilladelse fra offentlig myndighed til nedrivning af ejendommen og tilladelse til påtænkt fremtidig anvendelse af arealet.

Til nr. 3
Såfremt en bolig er anvist lejer som led i dennes stilling som ejendomsfunktionær i udlejningsejendommen, dvs. som en personalebolig, kan udlejer opsige lejemålet med sædvanligt varsel som led i lejers fratræden i ansættelsesforholdet. Opsigelsen er betinget af, at boligen skal genudlejes som personalebolig for den nye ejendomsfunktionær.

Til nr. 4
Udlejer kan tillige opsige lejeren, hvis denne tilsidesætter forbud mod tobaksrygning, ikke iagttager god skik og orden, uden at det er af sådan en karakter, at lejeforholdet kan ophæves. Bestemmelsen er indsat for at give udlejer mulighed for at opsige en lejer, der f.eks. gentagne

gange larmer eller chikanerer de andre beboere eller i øvrigt er til væsentlig ulempe, selvom de enkelte forhold ikke isoleret set giver udlejer grundlag for at hæve lejeaftalen.

Som dokumentation for larm, chikane eller væsentlig ulempe kan f.eks. fremlægges udskrifter af politirapporter, rapporter fra sikkerhedsfirma, boligadministrator, ejendomsfunktionærer eller erklæringer/klager fra en eller flere beboere i udlejningsejendommen. Endvidere kan der fremlægges lyd- og billedoptagelser af de konkrete hændelser.

Som dokumentation for tobaksrygning kan der f.eks. fremlægges erklæring fra relevant rengøringsfirma eller erklæring fra boligadministrator, ejendomsfunktionærer eller erklæringer/klager fra en eller flere beboere i udlejningsejendommen.
Det er en forudsætning for opsigelse af lejeforholdet, at lejeren inden for 12 på hinanden følgende måneder har modtaget 3 skriftlige advarsler eller påbud.

Til § 50

Såfremt Selvstyret eller en kommune som udlejer opsiger lejemålet som følge af Selvstyrets eller kommunens renovering eller nedrivning af en udlejningsejendom, jf. § 49, nr. 2 er der pligt til anvisning af en erstatningsbolig. Bestemmelsen værner lejerens retsstilling ved renovering eller nedrivning af udlejningsejendom. Pligten til anvisning af erstatningsbolig gælder kun, såfremt lejeren overholder lejekontrakten i det opsagte lejemål på tidspunktet for Selvstyrets eller kommunens opsigelse.

Til stk. 1
Bestemmelsen fastslår Selvstyrets og kommunernes pligt til at anvise erstatningsboliger, når en udlejningsejendom skal fraflyttes på grund af renovering eller nedrivning. Udlejer skal tilbyde de lejere, der har overholdt lejekontrakten en erstatningsbolig. Erstatningsboligen træder i stedet for den fraflyttede udlejningsbolig.

Til stk. 2
Lejerne har efterfølgende fortrinsret til at vende tilbage til den renoverede ejendom eller eventuelle nye boliger, der opføres i det boligområde, hvor de nedrevne boliger lå. Formålet er at bevare beboersammensætning og lokalt tilhørsforhold.

Bestemmelsen regulerer alene lejerens fortrinsret til anvisning af en bolig i den renoverede ejendom eller i en ny ejendom, der opføres af Selvstyret eller kommunen i samme boligområde til erstatning for den nedrevne. Bestemmelsen ændrer ikke ved udlejerens pligt efter stk. 1 til at anvise lejeren en erstatningsbolig, når betingelserne herfor er opfyldt.

Hvis der ikke opføres nye udlejningsboliger i samme boligområde til erstatning for de nedrevne udlejningsboliger, har lejeren ikke nogen fortrinsret til anvisning af en ledig bolig i nogen anden udlejningsejendom.

Til stk. 3
Fortrinsretten er betinget af, at lejeren skal have overholdt sin lejekontrakt på tidspunktet for udlejerens tilbud om tilbageflytning, og lejeren skal i øvrigt opfylde betingelserne for anvisning af en bolig, dvs. f.eks., at husstandens størrelse skal stå i forhold til den bolig, der anvises.

Selvstyre og kommunerne kan ikke påberåbe sig forhold af uvæsentlig betydning. Det beror på en konkret vurdering, om et forhold er af væsentlig betydning. Et forhold kan heller ikke påberåbes, hvis lejeren har bragt det i orden på tidspunktet for tilbuddet om tilbageflytning.

Til stk. 4
Som kompensation for lejers omkostninger ved flytning til en erstatningsbolig yder udlejer lejeren et kompensationsbeløb. Tilsvarende ydes et kompensationsbeløb ved flytning til en nyrenoveret bolig eller en nyopført bolig, der er opført i det boligområde, hvor de nedrevne boliger lå. Der ydes ikke kompensation udover de fastsatte beløb uanset om de faktiske omkostninger overstiger lejers omkostninger.

Til stk. 5
Selvstyrets og kommunernes udgifter til kompensationsbeløb afholdes over den anlægsbevilling, der er afsat til renovering eller nedrivning af udlejningsejendommen og evt. opførelse af nye boliger i det boligområde, hvor de nedrevne boliger lå. Kompensationen belaster således ikke den enkelte driftsenheds økonomi.

Til § 51

Til stk. 1
Udlejers opsigelse skal altid være skriftlig og angive opsigelsesgrunden samt lejerens adgang til at gøre indsigelse. Kravet om skriftlighed og begrundelse skal sikre gennemsigtighed og dokumentation.

Til stk. 2
Lejeren kan gøre skriftlig indsigelse mod opsigelsen inden seks uger. Ønsker udlejeren at fastholde opsigelsen, skal udlejer anlægge sag ved domstolene inden yderligere seks uger. Fristen regnes fra det tidspunkt opsigelsen er kommet frem til lejer. Anlægger udlejer ikke sag ved domstolene anses opsigelsen for bortfaldet. Reglen sikrer hurtig afklaring og retssikkerhed.

Indsigelse mod opsigelse af et lejemål i Selvstyrets eller kommunernes udlejningsboliger som følge af renovering eller nedrivning har ikke opsættende virkning. Opsigelsen kan derfor effektueres uden at afvente udfaldet af en sag ved domstolene. Selvstyret eller kommunerne kan således forsætte et renoverings- eller nedrivningsprojekt.

Indsigelse mod opsigelse af et lejemål anvist som funktionærbolig som følge af, at der skal ansættes en ny ejendomsfunktionær, har tilsvarende ikke opsættende virkning. Opsigelsen kan derfor effektueres uden at afvente udfaldet af en sag ved domstolene. Udlejer kan herefter ansætte en ny ejendomsfunktionær og anvise funktionærboligen til denne.

Til § 52

Til stk. 1
Opsigelse fra udlejers side skal ske med mindst tre måneders varsel til udgangen af en måned. Opsigelse af leje af værelse i udlejers bolig kan dog opsiges med 1 måneds varsel. Reglen skaber faste og forudsigelige tidsfrister for begge parter.

Til stk. 2
Lejer kan opsige en lejeaftale med 2 måneders skriftligt varsel til udgangen af en måned. Ved private lejemål af en bolig kan der aftales et skriftligt varsel på op til 3 måneder til udgangen af en måned. Et sådant vilkår skal fremhæves særskilt for at være gyldigt. Dette følger tillige af § 7, stk. 1. Baggrunden for at private udlejere af udlejningsboliger skal have mulighed for at aftale et længere opsigelsesvarsel for lejer, i modsætning til offentlige udlejere er, at private udlejere ikke formodes at drive udlejningsvirksomhed i samme omfang som Selvstyret og kommunerne og dermed har større risiko for at lide et tab, fordi de er længere tid om at finde en ny lejer.

Lejemålet skal være fraflyttet og besigtiget senest 15 kalenderdage før lejeaftalens ophør. Det giver udlejer eller lejer tid til istandsættelse af boligen før lejemålets ophør. Det sikrer samtidig, at boligen som hovedregel vil kunne genudlejes umiddelbart efter lejemålets ophør. Om normalistandsættelse ved lejers fraflytning henvises til lovens kapitel 12.

Til stk. 3
Hvis lejeren flytter før lejemålets ophør, skal udlejeren søge genudlejning hurtigst muligt. Lejeindtægt ved genudlejning skal fradrages i udlejers krav mod lejeren.

Lejeren skal betale de med lejemålet forbundne ydelser indtil lejemålets ophør og aflevering af lejemålet i den stand, som følger af aftalen og loven. Hvis lejeren fraflytter lejemålet inden opsigelsesvarslets udløb og lejemålet er istandsat, skal udlejer bestræbe sig på at genudleje det lejede, for at begrænse lejerens udgifter.

Den husleje, som udlejer får i lejeindtægt ved genudlejning i perioden inden opsigelsesvarslets udløb, skal fragå i udlejers krav over for lejer. Hvis udlejer ikke har genudlejet boligen i opsigelsesperioden, men burde have genudlejet boligen, skal den anslåede lejeindtægt tilsvarende fragå i udlejers krav overfor lejer. Bedømmelsen af, om udlejer burde have genudlejet boligen i opsigelsesperioden, skal ske efter almindelige juridiske bonus pater betragtninger. Indgivelse af boligen til genudlejning gennem ejendomsmægler vil f.eks. udgøre et tilstrækkeligt forsøg på genudlejning.

Til § 53

Til stk. 1
Bestemmelsen regulerer tidsbestemte lejeaftaler, som ophører automatisk ved lejetidens udløb. Sådanne aftaler kan ikke opsiges i lejeperioden, medmindre der udtrykkeligt er aftalt opsigelsesadgang. Reglen sikrer forudsigelighed for begge parter.

Til stk. 2
Det præciseres, at de almindelige ophævelsesregler finder uændret anvendelse.Udlejer kan uanset aftalt uopsigelighed i lejeperioden ophæve lejeaftalen efter reglerne om ophævelse i kapitel 11.

Til stk. 3
Bestemmelsen indebærer endvidere, at hvis lejeren bliver boende i det tidsbestemte lejemål ud over det oprindeligt aftalte tidsrum, og det sker med udlejerens viden og uden, at udlejeren gør indsigelse over for lejeren, overgår lejemålet til at være et almindeligt, ikke tidsbestemt, lejemål. Der er ikke krav om, at udlejerens indsigelse gøres gældende skriftligt, men det vil i praksis være udlejeren, der må bevise, at der er gjort indsigelse.

Til § 54

Til stk. 1
Det foreslås, at det positivt fastslås, at udlejer ikke har pligt til at opbevare efterladt indbo og at udlejer kan bortskaffe efterladt indbo for lejers regning og risiko.

Til stk. 2
Naalakkersuisut bemyndiges til at fastsætte regler om opsigelse og udsættelse af lejemål, herunder om håndtering af lejers indbo i op til tre måneder og om bortskaffelse heraf. Naalakkersuisut bemyndiges til at fastsætte regler for udsættelsesprocedurer og håndtering af efterladt bohave. Regler om håndtering af efterladt bohave kan have særlig betydning i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger samt hos boligselskaber helt eller delvist ejet af Selvstyret eller kommunerne.

Naalakkersuisut kan fastsætte regler som udlejers flytning, opbevaring, salg eller bortskaffelse af fraflyttede og udsatte lejeres indbo og omkostningerne forbundet hermed. Der kan fastsættes regler om lejers adgang til, mod betaling af ekspeditionsgebyr, at udtage opbevaret indbo helt eller delvist.

Regler om udsættelse skal i fornødent omfang drøftes med Politiet i Grønland, som i medfør at Lov om rettens pleje i Grønland yder bistand i forbindelse med udsættelse af lejere.

Til § 55

Til stk. 1
Bestemmelsen fastlægger, at Selvstyret og kommunerne som offentlige udlejere har pligt til at hæve lejeaftalen ved manglende betaling af depositum, husleje, vand eller varme samt beboerregninger og øvrige beløb, der opkræves i henhold til lejekontrakten.

I private lejemål har udlejer ret, men ikke pligt, til at hæve lejeaftalen i samme situation.

Beboerregninger omfatter særskilte opkrævninger, der udspringer af lejeforholdet og lejerens forpligtelser efter lejeaftalen, inatsisartutloven eller regler fastsat i medfør heraf, men som ikke opkræves som husleje, depositum, vand eller varme.

Beboerregninger kan eksempelvis omfatte udlejers dokumenterede udgifter som følge af misligholdelse, skader på boligen eller ejendommen, hærværk, uforsvarlig brug, ekstraordinær rengøring, oprydning, udskiftning af nøgler eller låse, reparation eller udskiftning af døre, vinduer eller inventar samt bortskaffelse af genstande, som lejeren uberettiget har efterladt, henstillet eller kastet ud fra boligen.

Begrebet omfatter eksempelvis tilfælde, hvor en lejer forvolder skade på døre, vinduer, installationer eller fællesarealer, eller hvor lejeren smider indbo, møbler eller andre genstande ud fra boligen, så udlejer påføres udgifter til oprydning, reparation eller retablering.

Manglende betaling af en beboerregning kan kun danne grundlag for ophævelse efter bestemmelsen, hvis beløbet er reelt, dokumenteret, forfaldent og opkrævet i henhold til lejeaftalen, inatsisartutloven eller regler fastsat i medfør heraf. Begrebet giver ikke i sig selv udlejer adgang til at opkræve beløb, som der ikke er hjemmel til efter lejeaftalen, inatsisartutloven eller regler fastsat i medfør heraf.

Reglen skal sikre konsekvent håndhævelse af betalingsforpligtelser i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger, hvor ligebehandling og driftsøkonomisk bæredygtighed er centrale hensyn.

Manglende betaling af husleje, vand, varme eller depositum anses altid som en væsentlig misligholdelse af lejeaftalen, da de øvrige lejere i driftsenheden påføres udgifter ved en enkelt lejers manglende betaling. Derfor har Selvstyret og kommunerne pligt til at ophæve lejeaftalen og begrænse de øvrige lejeres udgifter.

Samme hensyn gør sig ikke gældende, når udlejer er en privatperson. En privat udlejer har derfor ikke pligt til at ophæve en lejeaftale som følge af manglende betaling, men udlejer har stadig mulighed for at hæve lejeaftalen.

Til stk. 2
Udlejer kan hæve lejeaftalen, hvis lejeren anvender boligen ulovligt, tilsidesætter sine forpligtelser ved permanent fraflytning før lejemålets ophør, uberettiget nægter udlejer adgang eller overtræder ordensregler. Bestemmelsen opstiller en udtømmende opregning af misligholdelsesgrunde, som kan begrunde en ophævelse. Reglen tydeliggør udlejers reaktionsmuligheder ved alvorlige overtrædelser, som har betydning for ejendommens drift og vedligeholdelse eller naboers trivsel.

Til stk. 3
Ophævelse kan kun ske, hvis misligholdelsen er af væsentlig betydning. Bestemmelsen indfører proportionalitetsprincippet og forhindrer ophævelse ved bagatelagtige forhold.

Manglende betaling af de betalingsforpligtelser, der er omfattet af stk. 1, anses som misligholdelse af væsentlig betydning. For de forhold, der er omfattet af stk. 2, beror det på en konkret vurdering, om misligholdelsen er af væsentlig betydning.

Til stk. 4
Udlejer kan ikke hæve lejemålet, hvis forholdet er bragt i orden, inden ophævelsen meddeles. Dette understreger lejerens mulighed for at afværge retsvirkningen gennem udbedring eller betaling.

Til stk. 5
Før udlejeren hæver lejeaftalen i de nævnte tilfælde, skal udlejeren meddele lejeren påbud om at bringe forholdet i orden. Bestemmelsen sikrer, at lejeren får en reel mulighed for at afhjælpe misligholdelsen, og at ophævelse først anvendes som sidste udvej

Til stk. 6
Udlejer skal underrette kommunens socialforvaltning, når en lejer begæres udsat af det lejede. Formålet er at muliggøre tidlig social indsats og forebygge hjemløshed. Pligten opfyldes ved fremsendelse af kopi af udlejers udsættelsesbegæring som er fremsendt til Politiet i Grønland og til lejer. Såfremt lejer frivilligt fraflytter det lejede ved lejemålets ophævelse er udlejer ikke forpligtet til at underrette socialforvaltningen.

Til § 56

Til stk. 1
Bestemmelsen fastlægger, at Selvstyret og kommunerne som udlejere skal hæve lejeaftalen ved manglende betaling af en restance. Ophævelse skal ske, hvis lejeren hverken har berigtiget restancen senest 10 hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren, eller inden fristens udløb har indgået en afdragsordning efter stk. 4 og 5.

Påkravet skal afgives straks efter sidste rettidige betalingsdag og tydeligt angive, at lejeforholdet ophæves, hvis restancen ikke betales, eller der ikke indgås en afdragsordning inden fristens udløb. Reglen sikrer en klar og ensartet procedure og understøtter retssikkerhed for lejeren.

Som hverdage anses ugens dage med undtagelse af søndage og helligdage.

Til stk. 2
For private udlejere gælder en kortere påkravsfrist på tre hverdage. Forskellen afspejler, at Selvstyret og kommunerne som offentlige udlejere har et bredere socialt ansvar, mens private udlejere bør kunne reagere hurtigere på misligholdelse.

Som hverdage anses ugens dage med undtagelse af søndage og helligdage.

Til stk. 3
Selvstyret og kommunerne kan som offentlige udlejere opkræve gebyr for påkrav og for annullation af ophævelsen. Gebyret skal dække administrative omkostninger og skabe incitament til rettidig betaling.

Til stk. 4
Lejere med husleje-, vand, eller varme-restance over for Selvstyret og kommunerne som offentlig udlejer har ret til at indgå en afdragsordning på op til fire måneder.

Afdragsordningen indgås i form af et frivilligt forlig. Det indebærer, at lejeren ved aftalen anerkender den opgjorte restance og forpligter sig til at betale restancen efter den aftalte afdragsordning. Det frivillige forlig fastlægger dermed både gældens størrelse og vilkårene for betaling.

Indgåelse af en afdragsordning indebærer ikke, at lejeforholdet ophæves, hvis lejeren overholder afdragsordningen og de løbende betalingsforpligtelser. Misligholder lejeren afdragsordningen, kan dette derimod medføre, at lejeaftalen hæves efter reglerne om manglende betaling.

Til stk. 5
Ordningen etableres som frivilligt forlig og skal indgås senest 10 hverdage efter påkravets modtagelse. Bestemmelsen fastlægger desuden gebyrer for etablering og månedlig administration, som skal betales kontant. Reglen skaber en standardiseret og gennemsigtig ordning, der kan forebygge udsættelser.

Bestemmelsen fastsætter betingelserne for at indgå afdragsordningen. Lejeren skal anmode om afdragsordningen inden påkravsfristens udløb og betale de fastsatte gebyrer ved afdragsordningens indgåelse. Afdragsordningen kan efter stk. 4 ikke strække sig over mere end 4 måneder.

Som hverdage anses ugens dage med undtagelse af søndage og helligdage.

Til stk. 6
Bestemmelsen begrænser retten til at indgå en afdragsordning.

Efter nr. 1 gælder retten ikke for lejere, der inden for de sidste 3 år har misligholdt et tidligere lejemål ved manglende betaling af de løbende boligudgifter eller ved misligholdelse af en afdragsordning. Bestemmelsen skal modvirke gentagen betalingsmisligholdelse.

Efter nr. 2 gælder retten ikke for lejere, der allerede har en aktiv afdragsordning. Bestemmelsen skal forhindre, at der etableres flere samtidige afdragsordninger for samme lejer.

Efter nr. 3 gælder retten ikke for lejere, der har fået bevilget offentlig hjælp eller anden offentlig ydelse til dækning af den konkrete restance. Bestemmelsen omfatter alene tilfælde, hvor en kompetent offentlig myndighed har truffet afgørelse om, at den konkrete restance helt eller delvist dækkes af offentlig hjælp eller anden offentlig ydelse.

Det forhold, at en lejer modtager offentlig hjælp, boligsikring, pension, tillæg eller andre sociale ydelser, afskærer ikke i sig selv lejeren fra at indgå en afdragsordning. Det afgørende er, om hjælpen eller ydelsen er bevilget til dækning af den konkrete restance.

Udlejer skal ikke foretage en selvstændig socialretlig vurdering af, om lejeren er berettiget til offentlig hjælp. Vurderingen af retten til offentlig hjælp eller andre sociale ydelser foretages af den kompetente myndighed efter den relevante lovgivning.

Til stk. 7
Naalakkersuisut kan fastsætte regler om gebyrernes størrelse og beregningsgrundlag. Hjemlen

sikrer fleksibilitet og mulighed for løbende justering i takt med prisudvikling og administrative omkostninger.

Til stk. 8
Selvstyret og kommunerne kan som offentlig udlejer etablere fælles udligning af tab mellem driftsenheder gennem en særskilt regnskabskonto. Kontoen finansieres af årlige hensættelser på mindst 25 kr. pr. m² boligareal.

Bestemmelsen understøtter økonomisk robusthed i boligadministrationen og mindsker virkningen af enkeltstående tab for de enkelte driftsenheder. Det indebærer, at lejere i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger bidrager kollektivt til betaling af driftsenhedernes tab ved lejeres manglende betaling af depositum, husleje, vand eller varme.

Til § 57

Til stk. 1
Bestemmelsen giver udlejeren adgang til straks at hæve lejemålet, når lejeren udøver en adfærd, som er til alvorlig gene for ejendommen, udlejeren, udlejerens ansatte, andre lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen.

Bestemmelsen omfatter blandt andet tilfælde, hvor lejeren udøver fysisk eller psykisk vold eller truer med fysisk vold over for de pågældende personer. Bestemmelsen omfatter endvidere tilfælde, hvor lejerens adfærd kan være til fare for ejendommen eller de pågældende personer, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farlige materialer i det lejede.

Begrebet fysisk og psykisk vold anvendes i bestemmelsen som et lejeretligt begreb. Det er derfor ikke en betingelse for ophævelse, at forholdet er anmeldt til politiet, eller at der foreligger en kriminalretlig afgørelse.

Bestemmelsen omfatter tilfælde, hvor adfærden er så alvorlig, at det ikke giver mening at indrømme lejeren en frist til at ophøre med adfærden. Formålet er at beskytte ejendommen, udlejeren, udlejerens ansatte, øvrige lejere og andre, der lovligt færdes i ejendommen, mod voldelig, truende, chikanerende eller farlig adfærd.

Til stk. 2
Reglen gælder, uanset om den i stk. 1 nævnte adfærd udøves af lejeren selv, et husstandsmedlem eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede og ejendommen i øvrigt. Bestemmelsen fastslår, at lejeren i lejeretlig henseende bærer risikoen for husstandens og gæsters adfærd, når de pågældende har fået adgang til det lejede eller ejendommen gennem lejeren.

Udlejeren kan derfor hæve lejemålet, hvis et husstandsmedlem eller en gæst udøver en adfærd, der er omfattet af stk. 1, selvom lejeren ikke selv har udøvet adfærden. Dette gælder også, hvis adfærden udøves i ejendommens fællesarealer eller andre dele af ejendommen, som den pågældende har fået adgang til gennem lejeren.

Til § 58

Til stk. 1
Når et lejemål ophæves som følge af manglende betaling efter §§ 55-56 eller som følge af alvorlig gene eller fare efter § 57, har lejeren pligt til straks at fraflytte udlejningsboligen og betale husleje og andre ydelser indtil det tidspunkt, hvor lejeren kunne have opsagt med sædvanligt varsel. Bestemmelsen opretholder udlejers krav på betaling af husleje, indtil lejemålet kunne være opsagt af lejer, samt erstatning for tab som følge af lejers misligholdelse og herunder omkostninger forbundet med udsættelse af lejemålet.

Til stk. 2
Udlejer skal bestræbe sig på at genudleje boligen hurtigst muligt. Lejeindtægt fra genudlejning skal fradrages i kravet mod lejeren.

Lejeren skal betale de med lejemålet forbundne ydelser indtil lejemålets sædvanlige ophør og aflevering af lejemålet i den stand som følger af aftalen og loven. Udlejer skal bestræbe sig på at genudleje det lejede, for at begrænse lejerens udgifter. Den husleje, som udlejer får i leje-indtægt ved genudlejning i perioden inden udløb af sædvanligt opsigelsesvarsel, skal fragå i udlejers krav over for lejer. Hvis udlejer ikke har genudlejet boligen i opsigelsesperioden, men burde have genudlejet boligen, skal den anslåede lejeindtægt tilsvarende fragå i udlejers krav overfor lejer.

Bedømmelsen af, om udlejer burde have genudlejet boligen i opsigelsesperioden, skal ske efter almindelige juridiske bonus pater betragtninger. Indgivelse af boligen til genudlejning gennem ejendomsmægler vil f.eks. udgøre et tilstrækkeligt forsøg på genudlejning.

Til stk. 3
Naalakkersuisut bemyndiges til at fastsætte regler om ophævelse og udsættelse af lejemål, herunder om håndtering af lejers indbo i op til tre måneder og om bortskaffelse heraf. Formålet er at skabe et samlet regelsæt for udsættelsesprocedurer og praktisk håndtering af efterladt bohave. Regler om håndtering af efterladt bohave er særligt aktuelt Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger og i boligselskaber helt eller delvist ejet af Selvstyret eller kommunerne.

Naalakkersuisut kan fastsætte regler som udlejers flytning, opbevaring, salg eller bortskaffelse af fraflyttede og udsatte lejeres indbo og omkostningerne forbundet hermed. Der kan fastsættes regler om lejers adgang til, mod betaling af ekspeditionsgebyr, at udtage opbevaret indbo helt eller delvist.

Der kan fastsættes regler som udtager private udlejere med et begrænset antal udlejningsboliger for forpligtelse til at håndtere efterladt indbo.
Naalakkersuisut kan endvidere fastsætte regler om Selvstyrets og kommunernes genhusning af lejere, der udsættes af Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger som følge af ophævelse af lejekontrakten.

Regler om udsættelse skal i fornødent omfang drøftes med Politiet i Grønland, som i medfør at Lov om rettens pleje i Grønland yder bistand i forbindelse med udsættelse af lejere.

Til § 59

Til stk. 1
Bestemmelsen fastlægger hovedreglen for fraflytningstidspunktet og for normalistandsættelse ved fraflytning.

Boligen skal fraflyttes inden 15 dage før opsigelsesvarslets udløb, og der skal foretages en normalistandsættelse, der omfatter hvidtning af lofter, maling eller tapetsering af vægge samt rengøring. Gulvene skal fremstå nylakerede.

Formålet er at sikre, at boligen ved lejemålets ophør afleveres i en stand, der muliggør hurtig genudlejning.

Til stk. 2
Lejeren kan vælge selv at udføre normalistandsættelsen. Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt og være afsluttet inden fraflytningen og inden besigtigelsen. Reglen giver lejeren mulighed for at reducere sine udgifter, men sikrer samtidig, at kvaliteten af arbejdet opretholdes.

Hvis lejer selv ønsker at foretage normalistandsættelsen skal arbejdet være udført inden boligen fraflyttes og inden besigtigelsen. Gennemføres besigtigelsen før fraflytningen, skal normalistandsættelsen således være afsluttet inden besigtigelsen.

Til stk. 3
Hvis boligen ikke var normalistandsat ved indflytningen, skal den afleveres i samme stand som ved overtagelsen. Er der gået mindre end tre måneder siden sidste normalistandsættelse, kan udlejer acceptere, at der alene foretages reparation af synlige brugsspor. Det beror på

udlejers vurdering og beslutning om der skal foretages en sædvanlig normalistandsættelse eller alene reparation af synlige brugsspor.

Til stk. 4
Udlejer kan fravige bestemmelsens stk. 1 og 2, hvis det vil være forbundet med væsentlige vanskeligheder at gennemføre istandsættelsen mellem to lejemål. Reglen er tiltænkt at skulle anvendes på bosteder, hvor det er forbundet store omkostninger med at foretage en normalistandsættelse. Udlejer kan have svært ved at transportere materialer til bostedet, hvis der f.eks. er storis. Udlejer kan også have svært ved at skaffe kvalificeret håndværkerbistand til bostedet.

Hvis udlejer beslutter at fravige stk. 1 og stk. 2 indebærer det, at lejer ikke kan eller skal foretage normalistandsættelse af lejemålet. I stedet skal lejer ved lejemålets ophør betale et beløb, som modsvarer sædvanligt og påregneligt slid på lejemålet. Beløbet reduceres gradvist over lejeperioden og bortfalder, når lejemålet har bestået i 100 måneder.

Til stk. 5
Naalakkersuisut kan fastsætte regler om normalistandsættelse og om godtgørelse af lejerens omkostninger. Naalakkersuisut kan herunder fastsætte regler om tekniske standarder, materialevalg og krav til arbejdets udførelse.

Hjemlen skal sikre, at regler for normalistandsættelse kan fastlægges centralt og tilpasses praksis.

Til § 60

Til stk. 1
Bestemmelsen fastlægger, at udlejeren gradvist overtager udgiften til normalistandsættelse i løbet af 100 måneder efter indflytning. Ved lejemålets ophør inden denne periode betaler lejeren den forholdsmæssige andel af udgiften, som endnu ikke er overtaget af udlejeren. Modellen fordeler ansvaret for slid og vedligeholdelse proportionalt med lejeperiodens længde og afspejler, at udlejeren over tid får den fulde vedligeholdelsesforpligtelse.

Til stk. 2
Hvis der har været røget tobak eller andre røgvarer i boligen, hæfter lejeren fuldt ud for røgsanering uanset hvor lang tid lejer har boet i boligen. Bestemmelsen skal forhindre ekstraudgifter for udlejer og driftsenheder til fjernelse af lugt i boliger, hvor der har været røget. Dette understøtter en målsætning om røgfrie boliger.

Sædvanlig røgsanering af en bolig med tobaksrøg omfatter en omfattende proces, der sigter mod at fjerne nikotin, tjære og den vedvarende lugt, der sætter sig i overflader. Processen in-

volverer typisk både mekanisk rengøring og kemisk behandling, og i mange tilfælde er malerarbejde nødvendigt for at forsegle lugten helt.

Grundig nedvaskning (Nikotinrens)
Vægge og lofter: Alle faste overflader afvaskes med en speciel nikotinrens eller grundrens (f.eks. Hydrosol) for at fjerne den gule/brune belægning. Træværk og faste installationer: Døre, karme, paneler, skabslåger og køkkenelementer afvaskes grundigt.

Ventilation og lugtsanering
Udluftning: Boligen gennemventileres i en længere periode.
Ozonbehandling: Professionelle firmaer bruger ofte ozongeneratorer. Ozonen trænger ind i revner og sprækker og nedbryder de lugtmolekyler, som rengøringen ikke kan nå.
Aktivt kul/lugtabsorbering: Der kan placeres beholdere med aktivt kul eller eddike for at absorbere resterende lugt i luften.

Overfladebehandling (Maling)
Spærremaling/Nikotinspærre: Efter nedvaskning males vægge og lofter med en spærrende maling (primer), der forhindrer, at nikotinrester fra underlaget slår igennem den nye maling. Til sidst påføres normal maling i ønsket farve.

Rengøring og udskiftning af tekstiler/løsøre
Tekstiler: Gardiner, tæpper og andre tekstiler skal enten vaskes ved høje temperaturer eller udskiftes.
Møbler: Møbler kan renses, men i kraftige tilfælde af rygning kan det være nødvendigt at skille sig af med dem, da nikotinen trænger dybt ind.
Gulve: Tæpper renses eller fjernes, mens hårde gulve vaskes med grundrens.

Ventilation og filtre
Udskiftning af filtre: Luftfiltre i ventilationsanlæg og emhætter skal udskiftes, da de er mættede med nikotin.

Udskiftninger
I meget slemme tilfælde kan det være nødvendigt at fjerne tapet eller udskifte gipsplader/køkkenelementer.

Til § 61

Til stk. 1
Når lejemålet er opsagt eller ophører, skal udlejer og lejer aftale tidspunkt for besigtigelse. Besigtigelsen skal indkaldes af udlejer og med mindst 7 dages skriftligt varsel og senest 15 dage før lejeaftalens ophør og lejers fraflytning. Ved ophævelse af lejemålet skal indkaldelse

til besigtigelse tilsvarende ske med mindst 7 dages skriftligt varsel. Indkaldelse til besigtigelse skal ske umiddelbart efter lejers fraflytning eller udsættelse.
Lejeren har ret til at deltage i besigtigelsen personligt eller med en repræsentant.

Til stk. 2
Ved besigtigelsen udarbejder udlejeren en besigtigelsesrapport, hvor eventuelle mangler og misrøgt angives. Lejerens eventuelle uenighed skal anføres i rapporten. Lejeren skal have en kopi af rapporten og kan anmode om et skriftlig overslag for arbejder, som udlejer vurderer udført for lejerens regning. Der opstilles ikke formkrav til rapportens udformning. Der kan f.eks. anvendes en fortrykt besigtigelsesformular ligesom der kan anvendes almindeligt blankt A4 papir.

Hvis lejer i lejeperioden ikke har foretaget fornøden indvendig vedligeholdelse, jf. lovens § 33, stk. 3, og dermed påfører udlejer ekstraordinære omkostninger til normalistandsættelse, kan det udgøre en mangel som lejer er ansvarlig for.

Til stk. 3
Lejeren skal senest 8 kalenderdage før fraflytning oplyse postadresse eller e-mailadresse til brug for fremsendelse af meddelelser. Pligten gælder i de tilfælde, hvor lejeren eller udlejeren er fritaget for Offentlig Digital Post. Reglen skal sikre, at korrespondance i forbindelse med lejemålets ophør og opgørelse af mellemværende ved lejemålets ophør kan ske korrekt, og således at udlejer og lejer har mulighed for at varetage deres interesser.

Til § 62

Til stk. 1
Undlader lejeren eller dennes repræsentant at møde op til besigtigelsen, kan udlejeren lægge rapporten til grund og anvende depositum til dækning af udgifter til normalistandsættelse og øvrige forpligtelser. Bestemmelsen skal sikre, at fraflytningsprocessen kan afsluttes, selv om lejeren udebliver.

Til stk. 2
Udlejeren kan ikke senere påberåbe sig mangler, som burde være konstateret ved besigtigelsen, medmindre lejeren har handlet svigagtigt. Bestemmelsen skaber retssikkerhed for lejeren og sikrer, at eventuelle krav fremsættes rettidigt.

Til stk. 3
Hvis udlejer vil påberåbe sig vanrøgt eller hærværk, skal dette dokumenteres særskilt. Reglen pålægger udlejeren bevisbyrden for ekstraordinære skader, og forebygger urimelige krav mod lejeren. Særskilt dokumentation kan f.eks. være i form af vidner, fotografier eller videooptagelser.

Til § 63

Til stk. 1
Bestemmelsen fastsætter, at når Selvstyret eller en kommune har antaget en ekstern boligadministrator til administration af Selvstyrets eller kommunens udlejningsboliger, skal Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen påse, at boligadministrators revisor udarbejder en erklæring om, at boligadministrationen sker i overensstemmelse med loven og regler udstedt i medfør heraf.

Bestemmelsen fastlægger den grundlæggende tilsynsforpligtelse overfor en ekstern boligadministrator. Dette fritager dog ikke Selvstyret eller en kommune for ansvaret i forhold til lejerne for de fejl og forsømmelser, en ekstern administrator måtte begå.

Selvstyret og en kommune kan aftale med en ekstern boligadministrator om evt. supplerende afrapporteringer. Varetager en ekstern boligadministrator ikke administrationen af Selvstyrets udlejningsboliger i overensstemmelse med denne Inatsisartutlov og regler udstedt i medfør heraf, vil Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelse være forpligtet til at følge op herpå, og herefter sikre en korrekt administration. Selvstyret og en kommune må om nødvendigt gøre aftaleretlige misligholdelsesbeføjelser gældende.

Til stk. 2
En kommune, der selv administrerer sine udlejningsboliger, skal årligt lade sin egen revisor afgive erklæring om, at boligadministrationen er i overensstemmelse med lovgivningen herom. Bestemmelsen supplerer de almindeligt gældende krav til en kommunes budgetter, regnskaber og revision.

Til stk. 3
Bestemmelsen bemyndiger Naalakkersuisut til at fastsætte nærmere regler om tilsyn med Selvstyrets og kommunernes administration af udlejningsejendomme og driftsenheder.

Bemyndigelsen kan blandt andet anvendes til at fastsætte regler om tilrettelæggelsen og gennemførelsen af tilsynet, herunder om hvilke oplysninger Selvstyret, kommunerne, udlejer eller en ekstern administrator skal stille til rådighed, samt om rapportering og opfølgning på tilsynet.

Formålet er at sikre, at administrationen af udlejningsejendomme og driftsenheder sker i overensstemmelse med inatsisartutloven og regler fastsat i medfør heraf.

Til § 64

Bestemmelsen fastlægger, at en privat udlejer af udlejningsboliger med fem eller flere udlejningsboliger, der udlejes i lejeforhold omfattet af Inatsisartutloven, skal antage en registreret eller statsautoriseret revisor. Revisor skal udarbejde en erklæring om, at udlejningen af udlejningsboligerne foregår i overensstemmelse med denne lov og regler udstedt eller opretholdt i medfør heraf.
En kopi af revisors erklæring skal udleveres til lejeren. Reglen sikrer lejerens indsigt i, at udlejningen foregår efter gældende regler, og styrker tilliden mellem lejer og udlejer.

Til § 65

Til stk. 1
Bestemmelsen bemyndiger Naalakkersuisut til at nedsætte et boligklagenævn til behandling af tvister mellem lejer og udlejer. Nævnet består af en formand og fire medlemmer. Formålet er at etablere et uafhængigt administrativt organ, som kan løse en række lejeretlige sager hurtigt og uden retssag ved domstolene.

Til stk. 2
Formanden og suppleanten udpeges af Naalakkersuisut og skal have juridisk kandidateksamen samt særlig viden om boligforhold. De øvrige medlemmer er udpeget efter indstilling fra de indstillingsberettigede boligselskaber, kommuner og organisationer, der tilsammen skal sikre bred sagkundskab og balance mellem lejer- og udlejersiden. Reglen sikrer bred repræsentation og faglig balance i nævnet. SIK, IMAK og PPK kan foretage indstilling samlet eller hver for sig af personer som medlem og suppleant. Naalakkersuisut foretager valg blandt de indstillede personer.

Til stk. 3
Formand, medlemmer og suppleanter udnævnes for en periode på op til fire år. Bestemmelsen skaber stabilitet og kontinuitet i nævnets sammensætning og grundlag for kollektiv og individuel erfaringsopbygning.

Til stk. 4
Formanden og suppleanten må ikke have erhvervsmæssige eller organisatoriske bindinger til bolig- eller lejeorganisationer eller erhvervsmæssigt involveret i handel med fast ejendom. Bestemmelsen skal garantere formandens uafhængighed og upartiskhed.

Til stk. 5
Medlemmer og suppleanter er forpligtede til at deltage i møder, hvortil de er indkaldt. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om konsekvenser ved udeblivelse, hvilket sikrer nævnets funktionsdygtighed.

Til § 66

Nævnet kan behandle tvister, der udspringer af aftaler om leje eller fremleje af bolig til fast beboelse, når lejeren er en fysisk person. Reglen afgrænser nævnets kompetence til lejeforhold, hvor lejeren er en fysisk person. Dette gælder, uanset om udlejeren er en fysisk person, en virksomhed eller en anden juridisk person.

Nævnet har ikke kompetence til at behandle tvister, når lejeren er en virksomhed eller anden juridisk person. Dette gælder, selvom det lejede anvendes til boligformål for en fysisk person.

Der er herved lagt vægt på, at nævnets opgave er at sikre fysiske personer adgang til hurtig løsning af en række lejeretlige sagstyper. Dette gør sig ikke gældende, når lejeaftalen er indgået med en virksomhed eller anden juridisk person som lejer. Her er der tale om en almindelig forretningsmæssig tvist, som må løses på almindelig vis.

Til § 67

Til stk. 1-2
Naalakkersuisut skal stille de nødvendige lokaler og sekretariatsbistand til rådighed for nævnet. Reglen sikrer, at nævnet kan fungere administrativt og praktisk. Det optages på det årlige finanslove vedtaget af Inatsisartut bevilling til Boligklagenævnets virksomhed.

Naalakkersuisut afholder udgifter til nævnets virksomhed, herunder vederlag, dagpenge og rejseomkostninger for medlemmerne. Vederlag ydes efter reglerne for medlemmer af Inatsisartut og Naalakkersuisut m.v. Udgifterne afholdes inden for rammerne af finanslovens årlige bevilling.

Til stk. 3
Boligklagenævnet udgiver en årsberetning, der indeholder statistik og resuméer af afgørelser. Årsberetningen kan offentliggøres elektronisk, herunder på Boligklagenævnets eller Naalakkersuisuts hjemmeside.
Formålet er, at sikre offentlig indsigt og mulighed for at følge udviklingen i nævnets praksis. Nævnets afgørelser og fortolkning af lovens bestemmelser er endvidere relevant for administration af sagsområdet og vurdering af behovet for ændring eller ajourføring af gældende lovgivning.

Til stk. 4
På Inatsisartuts årlige finanslove kan der fastsættes bestemmelse om visse udlejeres opkrævning af bidrag hos lejerne til hel eller delvis finansiering af Naalakkersuisuts omkostninger til Boligklagenævnets virksomhed.

Naalakkersuisut giver meddelelse til udlejere med 5 eller flere udlejningsboliger, der udlejes i lejeforhold omfattet af Inatsisartutloven, om at opkræve et årligt bidrag over huslejen. Bidraget afregnes til Naalakkersuisut senest 31. januar.

Ved manglende betaling kan beløbet modregnes i eventuelle tilgodehavender hos udlejer.

Udlejeren pålægges dermed en opkrævningspligt, men bestemmelsen indebærer ikke i sig selv, at udlejeren skal betale et selvstændigt økonomisk bidrag til Boligklagenævnets virksomhed. Eventuelle administrative omkostninger ved opkrævningen behandles efter de almindelige regler om udlejerens administrationsudgifter.

Til stk. 5
Naalakkersuisut fastsætter regler for nævnets virksomhed, herunder om klagers betaling af klagegebyr. Hjemlen sikrer, at procedurer og gebyrer kan tilpasses administrative behov.

Til stk. 6
Nævnet fastsætter selv sin forretningsorden. Dette understreger nævnets uafhængighed og mulighed for at tilrettelægge sit arbejde.

Til § 68

Til stk. 1
Bestemmelsen fastlægger de sagstyper, som nævnet kan behandle. Disse omfatter klager over huslejeberegning i privatejede udlejningsboliger, varsling af huslejeforhøjelser, vedligeholdelse og istandsættelse, boligens stand ved ind- og fraflytning samt overtrædelser af ordensregler.

Oplistningen er udtømmende og skaber klar afgrænsning af nævnets kompetence. Reglen sikrer, at nævnet fungerer som specialiseret klageinstans for udvalgte lejeretlige sager.

Til stk. 2.
Klage over forhold omfattet af stk. 1 kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Bestemmelsen fastslår nævnets endelige administrative kompetence.

Til § 69

Til stk. 1
Klager skal indbringes skriftligt og præcist angive, hvad lejeren ønsker at klage over. Klage skal ske senest fire uger efter afsluttet behandling hos udlejer dog senest 12 måneder efter lejemålets ophør.

Bestemmelsen tilsigter hurtig og effektiv konfliktløsning samt forhindrer, at meget gamle sager indbringes.

Til stk. 2
Lejeren skal betale et klagegebyr. Gebyret fastsættes af Naalakkersuisut i bekendtgørelse i medfør af lovens § 67, stk. 5. Gebyret tilbagebetales, hvis lejeren får hel eller delvis medhold eller sagen afvises som uegnet. Gebyrordningen bidrager til at undgå grundløse klager, men bevarer klageadgangen til Boligklagenævnet for berettigede sager.

Til stk. 3
Hvis der allerede er anlagt sag ved domstolene, skal nævnet afvise klagen. Dette skal forhindre dobbeltbehandling og sikre en klar afgrænsning mellem administrativ prøvelse af lejers klage og prøvelse ved domstolene.

Til § 70

Til stk. 1
Nævnet skal afvise klager, der indgives for sent, eller som ikke egner sig til nævnsbehandling. Det beror på Boligklagenævnets konkrete vurdering om en sag egner sig til behandling i nævnet.

Boligklagenævnet træffer afgørelse på det forelagte skriftlig grundlag og med henblik på hurtig afklaring af parternes retsstilling. Hvis det er Boligklagenævnets vurdering, at sagen er kompleks og det skriftlige grundlag ikke på betryggende vis giver grundlag for at træffe en hurtig og korrekt afgørelse bør, sagen afvises med henblik på, at den i stedet kan indbringes for domstolene.

Klager, der kræver syn og skøn eller parts- eller vidneforklaringer, skal behandles ved domstolene.

Bestemmelsen sikrer, at Boligklagenævnet alene beskæftiger sig med skriftligt oplyste og dokumenterbare sager.

Til stk. 2
Nævnet kan afvise klager, hvor det er åbenbart, at lejeren ikke kan få medhold. Reglen giver mulighed for administrativ filtrering af grundløse klager.

Til stk. 3
Nævnet kan bemyndige sekretariatet til at træffe afgørelse om afvisning efter stk. 1-2. Herved effektiviseres sagsbehandlingen. En bemyndigelse meddeles af det samlede Boligklagenævn

og på grundlag af en fyldestgørende beskrivelse af de sagstyper der kan afvises og hvilke hensyn, der skal iagttages ved screening af indkomne klagesager.

Til stk. 4
Formanden leder sagsforberedelsen og kan kræve oplysninger fra parter, myndigheder eller private. Formanden fremlægger sagen med indstilling for nævnet. Reglen sikrer kvalificeret forberedelse og retssikkerhed.

Til stk. 5
Sekretariatet skal underrette udlejer senest to uger efter klagesagens optagelse til realitetsbehandling. Udlejer får tre uger til at afgive høringssvar. Bestemmelsen sikrer kontradiktionsprincippet i nævnsbehandlingen.

Til stk. 6
Sekretariatet fastsætter en frist for parternes eller andres besvarelse af de spørgsmål, som formanden stiller. Fristen kan som udgangspunkt ikke overstige 3 uger. Hvis særlige omstændigheder taler for det, kan sekretariatet fastsætte en længere frist eller forlænge en allerede fastsat frist.
Bestemmelsen giver en nødvendig fleksibilitet i den administrative behandling.

Til stk. 7
Formanden kan anmode om uvildig besigtigelse af boligen. Parterne skal indkaldes med mindst 2 ugers varsel. Udgiften afholdes af Naalakkersuisut. Reglen sikrer objektiv bevisførelse i faktiske tvister. Den uvildige besigtigelse skal foretages af formanden for Boligklagenævnet. Besigtigelsen tjener ikke til fastlæggelse af omstridte faktiske eller tekniske forhold. Sådanne forhold skal fastlægges ved et syn og skøn som er aftalt mellem udlejer og lejer eller udmeldt af domstolene.

Til stk. 8
Parterne kan ikke afgive mundtlige forklaringer for nævnet. Formålet er at fastholde nævnsbehandlingen som en skriftlig, administrativ proces til hurtig og korrekt løsning af en række lejeretlige sagstyper.

Til § 71

Til stk. 1
Sekretariatet skal senest fire uger efter sagens oplysning udarbejde et udkast til sagsfremstilling med redegørelse for sagens juridiske og faktuelle grundlag samt et forslag til en afgørelse. Udkastet sendes i høring hos parterne med 14 kalenderdages frist for parterne til at afgive et høringssvar. Bestemmelsen fastsætter klare sagsbehandlingsfrister og sikrer gennemsigtighed.

Til stk. 2
Hvis en part ikke svarer rettidigt, kan nævnet lægge modpartens fremstilling til grund. Bestemmelsen understøtter effektiv sagsbehandling og forhindrer unødvendige forsinkelser.

Til stk. 3
Nævnet træffer afgørelse ved almindeligt stemmeflertal. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende. Nævnet er beslutningsdygtigt, når formanden eller suppleanten samt mindst to medlemmer er til stede.

Til stk. 4
Afgørelserne protokolleres, og stemmeafgivningen anføres, hvis afgørelsen ikke er enstemmig. I protokollen anføres hvorledes de enkelte medlemmer af Boligklagenævnet har stemt. Reglen sikrer sporbarhed i nævnets beslutninger.

Til stk. 5
Afgørelsen meddeles skriftligt til parterne med begrundelse. Hvis afgørelsen ikke er enstemmig, skal begrundelsen for uenigheden samt stemmefordelingen fremgå af afgørelsen. Dette styrker gennemsigtighed og retssikkerhed.

Til stk. 6
Afgørelserne er bindende for udlejeren og den eventuelle eksterne administrator. Bestemmelsen fastslår afgørelsens retsvirkning og håndhævelseskraft.

Til stk. 7
Afgørelser kan indbringes for domstolene senest seks uger efter meddelelse til parterne. Bestemmelsen sikrer adgang til domstolsprøvelse i overensstemmelse med grundlæggende retssikkerhedsprincipper. Indbringelse for domstolene har ikke opsættende virkning og Boligklagenævnets afgørelse kan håndhæves.

Til § 72

Til stk. 1
Bestemmelsen fastsætter, at inatsisartutloven træder i kraft den 1. januar 2027.

Ikrafttrædelsestidspunktet er valgt med henblik på, at overgangen til den nye inatsisartutlov sker ved begyndelsen af et kalenderår. Dette understøtter en samlet administrativ overgang, herunder i forhold til budgetter, huslejeregulering, opkrævning, regnskab og kontraktadministration.

Der er samtidig lagt vægt på, at inatsisartutloven i vidt omfang viderefører og præciserer gældende regler, og at berørte offentlige og private udlejere samt administratorer har haft mulighed for at forberede sig på ændringerne gennem høringen og den efterfølgende lovforberedende proces.

Til stk. 2
Ved lovens ikrafttræden ophæves Landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger.

Til stk. 3
Forskrifter udstedt i medfør af den ophævede Landstingsforordning om leje af boliger forbliver i kraft, indtil de ophæves eller ændres af regler udstedt i medfør af denne Inatsisartutlov.

Bestemmelsen sikrer retskontinuitet og forhindrer et reguleringsvakuum i overgangen mellem det gamle og det nye regelsæt.
Naalakkersuisut vil i forlængelse af ikrafttrædelsen udarbejde nye administrative bestemmelser i medfør af lovens bemyndigelsesbestemmelser.

Til § 73

Til stk. 1
Bestemmelsen sikrer, at bestående lejeaftaler, hvor lejeren er en fysisk person, fortsætter uændret, men med de ændringer, der følger af nærværende forslag. Dette betyder, at de eksisterende kontrakter ikke skal genforhandles.

Til stk. 2
Bestemmelserne om rygeforbud (§ 36, stk. 1, sidste pkt.) og om røgsanering (§ 60, stk. 2) gælder kun for lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden.

Bilag 1

Høringsnotat

1. Forslag til Inatsisartutlov om leje af boliger, blev offentliggjort på høringsportalen på grønlandsk og dansk: Offentlig høring af forslag til Inatsisartutlov om leje af boliger (ny lejelov) den 6. marts 2026, med høringsfrist den 3. april 2026 kl. 12.00

Forslaget blev sendt i offentlig høring via mail den 6. marts 2026, med høringsfrist den 3. april 2026 kl. 12:00 og fremsendt til:

Forsendelsesliste:
Formandens Departement (govsec@nanoq.gl)
Departementet for Finanser og Skatter (oed@nanoq.gl)
Departementet for Erhverv, Råstoffer, Energi, Justitsområdet og Ligestilling (isiin@nanoq.gl & asn@nanoq.gl)
Departement for Udenrigsanliggender og Forskning (nap@nanoq.gl)
Departement for Uddannelse, Kultur, Idræt og Kirke (ikin@nanoq.gl)
Departementet for Fiskeri, Fangst, Landbrug og Selvforsyning (apn@nanoq.gl)
Departementet for Børn, Unge og Familier (iian@nanoq.gl)
Departementet for Sociale Anliggender, Familier, Arbejdsmarked og Indenrigsanliggender (isn@nanoq.gl)
Departement for Natur og Miljø (pan@nanoq.gl)
Departementet for Sundhed og Personer med handicap (pn@nanoq.gl)
Avannaata Kommunia (avannaata@avannaata.gl)
Kommune Qeqertalik (qeqertalik@qeqertalik.gl)
Qeqqata Kommunia (qeqqata@qeqqata.gl)
Kommuneqarfik Sermersooq (kommuneqarfik@sermersooq.gl)
Kommune Kujalleq (kommune@kujalleq.gl)
Rigsombudsmanden i Grønland (ro@gl.stm.dk)
Boligklagenævnet- Forbruger og konkurrencestyrelsen (aua@nanoq.gl)
Nukissiorfiit (kundeservice@nukissiorfiit.gl)
Nusuka (nusuka2004@gmail.com)
Grønlands Erhverv (ga@ga.gl)
Grønlands Politi (grl-politi@politi.dk og grl-lesek@politi.dk)
SIK (sik@sik.gl)
Formanden for PK (formanden@pk.gl)
Greenland Airports (info@airports.gl)
Asiaq (asiaq@asiaq.gl)
AK (aknuuk@ak.gl)
IMAK (imak@imak.gl)
NPK (info@npk.gl)
ASG (asg@asg.gl)
KANUNUPE (kanunupe@gmail.com)
INI A/S (ini@ini.gl)
Illuut A/S (info@illuut.gl)
Iserit A/S (iserit@iserit.gl)

GrønlandsBANKEN (banken@banken.gl)
Bankivik (nuuk@bankivik.gl)
Grønlands Landsret (post@landsret.gl)
Lynges.gl (lynges@lynges.gl)
Igdlo.gl (info@igdlo.gl)
Netbolig.gl (kontakt@netbolig.gl)
Nykredit Realkredit A/S og Totalkredit A/S (sbry@nykredit.dk)
DLR Kredit (beb@dlr.dk)
Finanstilsynet (kah@ftnet.dk & cbmo@ftnet.dk)

2. Ved høringsfristens udløb har følgende meddelt ikke at have bemærkninger til forslaget: Departementet for Sociale Anliggender, Arbejdsmarked og Inderigsanliggender, Nukissiorfiit og Finanstilsynet.

Ved høringsfristens udløb er der modtaget bemærkninger fra Greenland Airports A/S, Iserit A/S, INI A/S, IMAK, Inu:IT Bolig A/S, Hotel Hans Egede A/S, SIK, Qarsoq Tegnestue ApS, Grønlandsbanken, Avannaata Kommunia, Grønlands Erhverv, TK-Group A/S, Grønlands Politi og BDO.

De modtagne høringssvar behandles i det følgende. Departementet for Boliger, Infrastruktur og Yderdistrikters bemærkninger til de enkelte høringssvar anføres med kursiv.

Greenland Airports A/S
Greenland Airports har modtaget høringen forslag til Inatsisartutlov om leje af boliger, med høringsfrist 3. april 2026. Greenland Airports har gennemgået materialet og har følgende kommentar

Greenland Airports finder det positivt, at den gældende regulering samles og moderniseres i én samlet Inatsisartutlov. En mere overskuelig og tidssvarende lovgivning vil kunne bidrage til større klarhed for både lejere og udlejere.
Greenland Airports ønsker i den forbindelse at fremhæve tre forhold.

1. Personaleboliger og boligmarkedets udvikling
I Grønland spiller personaleboliger i dag en væsentlig rolle i rekrutteringen af medarbejdere, særligt for offentlige enheder og selvstyreejede virksomheder. For mange virksomheder er adgang til bolig i praksis en forudsætning for at kunne tiltrække arbejdskraft uanset, hvor denne kommer fra.

Denne model indebærer imidlertid, at virksomheder i betydeligt omfang fungerer som bolig-udlejere. Det binder kapital og administrative ressourcer i aktiviteter, som ligger uden for virksomhedernes kerneopgaver. Samtidig kan personaleboliger komme til at fungere som et konkurrenceparameter mellem arbejdsgivere.

Greenland Airports finder det derfor relevant at overveje, om boligforsyning i højere grad på sigt bør ske gennem et alternativt boligmarked fremfor gennem arbejdsgiverbaserede boligløsninger, herunder muligvis i privat regi.

En sådan udvikling vil kunne bidrage til:
- øget mobilitet på arbejdsmarkedet
- mere lige konkurrencevilkår mellem offentlige og private arbejdsgivere
- samt en mere hensigtsmæssig anvendelse af kapital og ressourcer i selvstyreejede virksomheder

Greenland Airports foreslår derfor, at Naalakkersuisut på sigt analyserer mulighederne for gradvist at reducere arbejdsgiverbaserede personaleboliger til fordel for et mere markedsbaseret boligsystem, evt. med geografisk begrænset i forhold til byer. Greenland Airports er opmærksom på, at personaleboliger fortsat kan være nødvendige i visse områder, men vurderer samtidig, at det vil være hensigtsmæssigt at arbejde i retning af en model, hvor bolig i mindre grad er knyttet til ansættelsesforhold.

2. Midlertidig indkvartering
Lovforslaget fastslår, at vakant indkvartering og anden midlertidig indkvartering af ansatte ikke er omfattet af Inatsisartutloven.

Greenland Airports finder denne afgrænsning hensigtsmæssig, da midlertidig indkvartering ofte er en nødvendig del af rekruttering og mobilitet på arbejdsmarkedet i Grønland.

Det kunne dog være hensigtsmæssigt, hvis begrebet "midlertidig indkvartering" præciseres nærmere, herunder i forhold til varigheden af sådanne ophold. I praksis kan midlertidig indkvartering eksempelvis være knyttet til projektansættelser, rotationsordninger eller nyansættelser, hvor medarbejderen i en kortere eller længere periode har behov for bolig, før der findes en mere permanent løsning. En tydeligere afgrænsning vil kunne bidrage til større retssikkerhed og administrativ klarhed.

3. Planlagt vedligeholdelse
Lovforslaget indeholder bestemmelser om planlagt periodisk vedligeholdelse af den offentlige boligmasse.

Greenland Airports finder det generelt positivt, at der arbejdes med mere systematisk vedligeholdelse af boliger. Samtidig kan det være hensigtsmæssigt at sikre, at reglerne ikke medfører uhensigtsmæssige administrative krav i forhold til arbejdsgiverbaserede boliger eller midlertidige indkvarteringsløsninger.

For virksomheder, hvis primære opgave ikke er boligadministration, er det væsentligt, at reguleringen fortsat giver mulighed for fleksible og praktisk anvendelige løsninger.

Afsluttende bemærkning
Greenland Airports finder samlet set, at lovforslaget bidrager til en modernisering og tydeliggørelse af lejelovgivningen i Grønland.
Med ovenstående bemærkninger har Greenland Airports ikke yderligere kommentarer til lovforslaget.

Svar:
Departementet bemærker, at § 5 i forslaget omfatter vakant indkvartering og anden indkvartering af midlertidig karakter for ansatte i Staten, Selvstyret og kommunerne. Øvrig indkvartering er som udgangspunkt omfattet af Inatsisartutloven.

Foranlediget af høringssvaret er bemærkningerne til § 5 præciseret, således at det tydeliggøres, at undtagelsen alene omfatter vakant indkvartering og anden indkvartering af midlertidig karakter af ansatte i Staten, Selvstyret og kommunerne, og at øvrig indkvartering som udgangspunkt er omfattet af Inatsisartutloven.

Vedrørende bemærkningerne om planlagt vedligeholdelse bemærkes, at forslaget retter sig mod den boligmasse, der er ejet af Selvstyret og kommunerne og omfattet af inatsisartutloven. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

Iserit A/S
Iserit A/S takker for muligheden for at afgive høringssvar til udkastet til ny Inatsisartutlov om leje af boliger.

Forslaget til Inatsisartutlov om leje af boliger (ny lejelov) lægger op til en opdatering og forenkling at reglerne for boligudlejning, hvilket er en fordel for både lejere og udlejere. Endvidere er der elementer som alt andet lige vil kunne styrke økonomien og vedligeholdelsesstanden i boligmassen til fordel for lejere, udlejere og samfundet.

Forslaget imødekommer en række af de forslag som Iserit A/S tidligere har fremsendt. Konkret kan bl.a. peges på § 26 som imødekommer to hensyn: Et forhøjet depositum vil medføre at lejere ved fraflytningen i højere grad vil kunne få dækket fraflytningsudgifterne af depositummet. Hermed kommer flere lejere (fraflyttere) godt videre uden belastende restance, ligesom boligafdelingerne undgår tab på restancer og hermed kan allokere flere midler til vedligeholdelse.

Samt § 59 som lægger op til at istandsættelse ved fraflytning sker sidst i lejeperioden, således at lejemålet hurtigere kan genudlejes uden tomgangsperiode, hvilket ikke mindst i områder

med bolig-mangel sikre den bedst mulige anvendelse af de knappe boligressourcer. Reduktion af tab ved leje-ledighed vil også spare udgifter i boligafdelingerne og sikre flere midler til vedligeholdelse.

Væsentlig er også bestemmelserne i § 36 vedr. rygning og § 60 vedr. røgsanering, som både kan have positive adfærdsmæssige (på det længere sigte folkesundhedsmæssige) effekter samt økonomiske effekter til fordel for boligafdelingernes økonomi i relation til udgifterne ved fraflytning.

Samlet set kan lovforslaget – som tilsigtet – ses som et centralt element i gennemførelsen af bolig-reformen og i arbejdet med at skabe et mere overskueligt, tidssvarende og sammenhængende retsgrundlag for lejeforhold i Grønland.

Svar:
Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

INI A/S
INI A/S vurderer, at lovforslaget overordnet har et relevant og nødvendigt sigte, men at der på en række centrale punkter er behov for tydeligere afgrænsninger og definitioner for at sikre gennemskuelighed, ligebehandling af borgerne og en ensartet administration.

De nedenstående principielle bemærkninger vedrører efter INI A/S' opfattelse de mest væsentlige spørgsmål i lovforslaget og bør adresseres tidligt i den videre lovproces, da de har betydning for både borgernes retsstilling og forvaltningens mulighed for korrekt og effektiv implementering.

- Vi anbefaler at der indsættes en definitionsparagraf:

De i loven anvendte begreber har følgende betydning:

- OFFENTLIGE BOLIGER er boliger i ejendomme helt eller delvist, direkte eller indirekte ejet eller lejet af Selvstyret eller kommunerne, eller ejendomsselskaber hvor Selvstyret eller kommunerne har kontrollerende indflydelse uanset ejerskabsform
- OFFENTLIG UDLEJER er udlejeren af offentlige boliger
- FLERFAMILIEHUSE er etageejendomme, rækkehuse og kædehuse med mindst 3 sammenbyggede selvstændige boliger der deler væsentlige tekniske installationer

I stedet for i loven at anvende termen "Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger" anvendes så konsekvent termen "Offentlige boliger", og så gøre undtagelse fra dette, når det er relevant f.eks. "Offentlige boliger der ikke er ejet af et kapitalselskab". Tilsvarende erstattes "Selvstyret og kommunerne" med "Offentlig udlejer". Hermed bliver det klart, at loven som hovedregel gælder for alle offentlige boliger, og at undtagelser alene finder sted, hvor det er angivet.

Af bemærkningerne til § 2, 9 og 10, fremgår det at der kan gøres forskel på anvisningsreglerne for de rent selvstyre-/kommunalt ejede boliger. Og så boliger der er ejet af f.eks. Illuut, Iserit, eller andre kommunale ejendomsselskaber. Dette vil komme til at betyde, at den oprindelige tanke om lige adgang til almennyttige boliger udvandes, og lighedsprincippet i realiteten opgives. Er det virkelig det, der er hensigten med loven? Med offentlig finansiering af boligerne, synes dette at kunne blive en udfordring.

Naalakkersuisut får en væsentlig rolle i implementering af lovgivningen, da en stor del af fortolkningen følges af bekendtgørelser. Dette er umiddelbart positivt, da praksis kan ændres mindre kompliceret end ved en lovændring. INI finder det vigtigt, at aktører på området involveres i dette arbejde, for at sikre bekendtgørelserne tager hensyn til den dagligdag administratorer skal leve med.

Vi savner en uddybning af hvordan man sikrer beboerdemokrati. Der henvises til en efterfølgende bekendtgørelse, men man kunne med fordel beskrive hensigterne og mulighederne. INI bidrager gerne, med vores erfaringer fra børnedemokratiindsatsen.

Vi anbefaler at det bliver lovpligtigt for lejerne at tegne en indboforsikring. Subsidiært, at en forsikring med minimumsdækning tegnes af boligafdelingen på vegne af lejerne og omkostningerne opkræves over huslejen. Boligafdelingerne og deres forsikring belastes voldsomt i forbindelse med større skader, lige som kommunerne i et vist omfang skal dække ramte lejeres genetablering.

<u>INIs kommentarer til høring af ny lejelov, de økonomiske og systemmæssige konsekvenser.</u>

Lovforslaget indeholder en række bestemmelser, som kan have væsentlige økonomiske og systemmæssige konsekvenser for boligadministratorer og dermed for den praktiske implementering af lovgivningen.
Bemærkningerne nedenfor har til formål at synliggøre disse konsekvenser, således at de kan indgå i det videre arbejde med lovforslaget og de tilhørende bekendtgørelser.

Indledningsvist skal det understreges, at den nye praksis om at kunne regulere gebyrer og andre satser via bekendtgørelser, bifaldes. Dermed kan der løbende justeres i forhold til omkostningsindekset, under forudsætning af, at dette også bliver realiseret.

En del af nedenstående bemærkninger er gentaget i det lovtekniske notat, men er sammenfattet i dette notat, af hensyn til overblikket.

Der er følgende opmærksomhedspunkter, som bør drøftes med relevante aktører på boligområdet. Her er udelukkende tale om forhold der vedrører boligadministratorer, ikke boligafdelinger:

- Krav om revision af boligafdelingerne. Der skal udarbejdes budget for driftsenheder, men regnskab samlet for ejerskab. Det synes ikke sammenhængende og vil medføre en betragtelig administrativ byrde. For nuværende gennemføres et review af afdelingerne, ikke en egentlig revision. (§ 14). Den øgede administrative byrde skal honoreres af boligafdelingerne eller ejer. Der har tidligere været fremført et politisk ønske om mindre administration i det offentlige, dette synes ikke at være i overensstemmelse med dette forslag.

- Administrationsbidraget skal indgå som et element i huslejen, uanset om dette senere kan fastsættes via en bekendtgørelse. Bidraget bør løbende justeres med P/L fremskrivninger, eller en fast procentdel årligt. Trods løbende indsatser for at effektivisere, er der en nedre grænse. Og et politisk ønske om muligheden for fysisk kontakt mellem lejer og administrator. (§18).

- Forslaget om at en udlejer kan forlange køkken eller bad udskiftet, via et lån ydet af boligejer, vil betyde ganske væsentlige administrative ressourcer for administrator. Ressourcer der i givet fald bør dækkes af et særskilt honorar for låneadministration. (§ 23).

- Betaling af husleje den sidste bankdag i en måned. I forbindelse med det tidligere lovforslag, blev der ikke bare af os, men også pengeinstitutterne, anført at denne ændring i praksis ikke er mulig. Der er udfordringer med opkrævning via PBS, hvad i praksis betyder at opkrævning skal ske to måneder før betalingsdato. En del af denne udfordring er også forholdet mellem lejer og pengeinstitut.

Systemmæssigt er det også en udfordring at opkræve 2 måneder forud.
Iht. lejernes opsigelsesvarsler, vil det også betyde, at allerede sendte huslejeopkrævninger skal annulleres. Dette betyder manuel tilbageførelse af bogføringer. En stor administrativ arbejdsbyrde.

Sådan en tilpasning, sådan som der lægges op til, vil betyde at ERP-systemer skal tilpasses særligt til loven til ikke ubetydelige omkostninger. (§ 27).

INI A/S skal afslutningsvis bemærke, at de beskrevne forhold – hvis de ikke håndteres hensigtsmæssigt – i sidste ende kan påvirke administrationsomkostninger, huslejeniveau og behovet for offentlige tilskud. Det er derfor INI A/S' vurdering, at disse forhold bør inddrages aktivt i den videre lov- og bekendtgørelsesproces.

Svar:
For så vidt angår forslaget om indsættelse af en generel definitionsbestemmelse bemærkes, at forslaget er opbygget i overensstemmelse med almindelig lovteknisk praksis, hvor begreber i videst muligt omfang fastlægges i tilknytning til de enkelte bestemmelser.

Anvendelsen af betegnelserne "Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger" og tilsvarende begreber afspejler den eksisterende regulering og den faktiske organisering af området.

Der er forslagets § 1, stk. 3 foretaget en præcisering af inatsisartutlovens anvendelsesområde ved definition af Selvstyrets og kommununernes udlejningsboliger. Ved Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger forstås i lejelovens forstand udlejningsboliger, der ejes direkte af Selvstyret eller en kommune. Udlejningsboliger ejet af f.eks. Ejendomsaktieselskabet Illuut A/S, Iserit A/S og Avannaa Development A/S er i lejelovens forstand privatejede udlejningsboliger.

Hvad angår bemærkningerne om anvisningsregler og ligebehandling bemærkes, at forslaget afspejler, at udlejningsboliger kan have forskellige ejer- og driftsforhold. Forslaget indeholder på den baggrund særskilte bestemmelser om blandt andet anvisning af Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

Vedrørende bemærkningerne om Naalakkersuisuts bemyndigelser og udstedelse af bekendtgørelser bemærkes, at bemyndigelserne har til formål at sikre en fleksibel og administrativt hensigtsmæssig regulering af området. Den nærmere udmøntning vil i givet fald ske ved bekendtgørelse. Alle bekendtgørelser sendes i høring ligesom der er dialog med aktører på området om administration af bekendtgørelserne. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

Om bemærkningerne om beboerdemokrati bemærkes, at der er fastsat hjemmel til at fastsætte nærmere regler herom. Den nærmere udmøntning vil ske ved bekendtgørelse. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

Vedrørende forslaget om obligatorisk indboforsikring bemærkes, at dette ligger uden for forslagets reguleringsområde. Udlejer og udlejeres bygnings- og brandforsikring omfatter ikke ansvar for lejers indbo. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

Hvad angår de anførte bemærkninger om økonomiske og systemmæssige konsekvenser for boligadministratorer bemærkes, at forslaget fastlægger de overordnede retlige rammer for lejeforhold. De nærmere administrative og driftsmæssige forhold, herunder tilrettelæggelse af administration, systemunderstøttelse og ressourceanvendelse, henhører under udlejers og

administrators ansvar inden for de givne rammer. Der er foretaget en række konkrete ændringer, justeringer og præciseringer i forslaget. Høringssvaret giver ikke i øvrigt anledning til ændringer i forslaget.

Om bemærkningerne vedrørende budget, regnskab og revision bemærkes, at forslaget er ændret så den samlede årsrapport for henholdsvis Grønlands Selvstyres og kommunernes udlejningsboliger skal gennemgås (review) af Selvstyrets og kommunernes eksterne revision. Hvis udlejning mv. af Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger varetages af ekstern administrator er det administrators eksterne revisor, der foretager review. Der er i forslaget § 15 indsat som stk. 3 bemyndigelse til Nalakkersuisut til at fastsætte regler om kapitalforvaltning, opstilling og udarbejdelse af budget, regnskab og årsrapport samt om ekstern revisors rewiev.

Vedrørende bemærkningen om administrationsbidrag bemærkes, at forslaget fastsætter, at huslejen kan dække udlejningsboligernes driftsudgifter, og at Naalakkersuisut kan fastsætte nærmere regler om, hvilke udgifter der kan medtages ved opgørelsen af driftsudgifterne. Det er i forslagets § 18, stk. 1 og bemærkningerne hertil præciseret, at administrationsbidrag indgår som en del af driftsudgifterne. Spørgsmålet om den nærmere afgrænsning af driftsudgifter og administration vil i øvrigt indgå i det videre arbejde med udmøntning af forslaget.

Om bemærkningerne vedrørende § 23 bemærkes, at forslaget fastsætter de overordnede rammer for ordningen, herunder at lejers skriftlige godkendelse af overslag og huslejetillæg skal indhentes, og at Naalakkersuisut fastsætter nærmere regler om lån, forrentning, afdrag og lejers betaling. Det er i forslag til § 23, stk. 4 og bemærkningerne hertil, præciseret, at Naalakkersuisut kan fastsætte regler om bidrag til administration i lånets løbetid . Høringssvaret giver ikke i øvrigt anledning til ændringer i forslaget.

Vedrørende bemærkningerne om betalingstidspunktet i § 27 i forslaget bemærkes, at bestemmelsen viderefører gældende ret om, at husleje, vand og varme betales på den sidste bankdag i måneden forud for den måned, betalingen vedrører. § 27 i forslaget er i øvrigt udformet således at der i lejekontrakten er mulighed for at aftale et andet betalingstidspunkt. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

Vedrørende bemærkningerne om, at inatsisartutloven omfatter juridiske personer som lejere, bemærkes, at forslaget er ændret på baggrund af en samlet vurdering af indkomne høringssvar. Forslaget er ændret og således, at aftaler om private udlejningsboliger, hvor lejer er en juridisk personer (typisk erhvervslejekontrakter) som hidtil generelt undtages fra forslaget. Høringssvaret har på dette punkt givet anledning til ændringer i forslaget.

Om bemærkningerne vedrørende digital kommunikation bemærkes, at forslaget fastsætter, at meddelelser kan fremsendes digitalt i overensstemmelse med reglerne om Offentlig Digital

Post, samtidig med at personer, der er fritaget, ikke kan pålægges digital kommunikation. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

IMAK
IMAK har gennemgået lovforslaget med tilhørende bemærkninger, og vi vil indledningsvis bemærke, at forslaget overordnet set indebærer en tiltrængt modernisering og samling af de gældende regler.

Det er positivt, at lovgivningen gøres mere overskuelig og tidssvarende, hvilket kan bidrage til større klarhed og forudsigelighed for både lejere og udlejere. Desuden vurderes det som en styrke, at der indføres tydeligere rammer for planlagt vedligeholdelse af boligmassen. Dette kan på længere sigt have en gavnlig effekt på boligernes kvalitet og den samlede standard i boligsektoren.

Selvom ordningen med planlagt, periodisk vedligeholdelse vurderes at have en positiv effekt, giver lovforslaget anledning til visse bekymringer i forhold til konsekvenserne for vores medlemmer.

For det første kan de øgede muligheder for huslejeregulering samt finansiering af vedligeholdelse gennem huslejen medføre højere boligudgifter for lejerne. Dette kan få betydning, særligt for økonomisk sårbare husstande. Mange af vores medlemmer er allerede økonomisk udfordrede, da leveomkostningerne i Grønland er høje. Der bør derfor ske en tilpasning, som sikrer bedre vilkår for lejerne og gør hverdagen mere økonomisk overkommelig.

Derudover lægges der op til, at lejere kan anmode om renovering, men at udgifterne i sidste ende finansieres gennem huslejetillæg. IMAK sætter spørgsmålstegn ved, at lejerne selv skal afholde alle udgifter til renovering af offentligt ejede boliger, samtidig med at der er planer om at indføre en huslejetilpasning på ca. 3,8 % årligt over en periode på 15 år, ifølge besvarelse 19. januar 2026 fra Aqqaluaq B. Egede, Naalakkersuisoq for Sociale Anliggender, Arbejdsmarked, Boliger, Infrastruktur og Yderdistrikter, på § 37-spørgsmål 2025-222 om huslejestigning for udlejningsboliger. Det fremstår uklart, hvordan disse ekstra betalinger konkret anvendes, om de går til administration, til Selvstyret eller til andre formål.

For det andet kan reglerne om ophør af personaleboliger ved ansættelsesforholdets ophør skabe usikkerhed for ansatte, som er afhængige af bolig i forbindelse med deres arbejde. Dette kan have både sociale og rekrutteringsmæssige konsekvenser.
På den baggrund finder vi det væsentligt at fremhæve, at der bør arbejdes for større tryghed i disse situationer, herunder ved at sikre tydeligere og mere stabile rammer for personaleboliger.

Afslutningsvis vurderes det, at lovforslagets modernisering og samling af de gældende regler på længere sigt kan have en gavnlig effekt på boligernes kvalitet og den samlede standard i boligsektoren. Det er dog vigtigt, at der tages højde for de nævnte udfordringer, så balancen mellem modernisering og hensynet til lejerne opretholdes.

Svar:
Vedrørende bemærkningerne om huslejeregulering og finansiering af vedligeholdelse bemærkes, at forslaget fastlægger de overordnede rammer for huslejefastsættelsen i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger. Det følger af forslagets § 18, at den samlede husleje for driftsenhedens udlejningsboliger ikke må overstige det beløb, der kan dække udlejningsboligernes driftsudgifter, henlæggelser til vedligeholdelse, kapitalafkast samt regulering med forbrugerprisindekset. Det følger endvidere af § 19, at der for samtlige udlejningsejendomme skal foreligge en ajourført plan for planlagt periodisk vedligeholdelse, og at de løbende henlæggelser til vedligeholdelse opgøres på dette grundlag.

Det bemærkes endvidere, at forslaget udgør et delelement i den politiske aftale om reform af boligområdet. Det fremgår heraf, at husleje og depositum i de offentlige udlejningsboliger skal afspejle de reelle omkostninger til drift og vedligehold, at de nødvendige tilpasninger af huslejen skal indføres langsomt, således at der skabes tryghed om lejernes økonomi, og at borgere med få midler til rådighed skal hjælpes gennem en tilpasning af boligsikringsordningen.

Vedrørende bemærkningerne om lejers mulighed for at anmode om udskiftning af køkkenrum, toilet og baderum bemærkes, at ordningen i § 23 ikke indebærer, at lejere generelt pålægges udgifter til almindelig vedligeholdelse af den offentlige boligmasse. Bestemmelsen angår derimod en særlig ordning, hvor en lejer kan kræve udskiftning af de nævnte bygningsdele, og hvor det er en forudsætning, at lejeren forudgående skriftligt godkender overslaget over omkostningerne og det heraf følgende tillæg til huslejen.

Det følger således af forslaget, at almindelig planlagt vedligeholdelse af boligmassen og lejers adgang til at anmode om bestemte udskiftninger ikke er samme ordning og ikke finansieres efter samme model.

Vedrørende bemærkningerne om personaleboliger bemærkes, at Naalakkersuisut kan fastsætte regler om reservation, anvisning og ophør af boliger til ansatte i Selvstyret og kommunerne samt regler om adgangen til og vilkårene for at overtage en anvist personalebolig som almindelig udlejningsbolig, jf. § 11.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

Hotel Hans Egede

Vi afgiver hermed høringssvar vedrørende forslag til lnatsisartutlov om leje af boliger på vegne af en kreds af ejendomsselskaber med aktivitet i Nuuk. Selskaberne udvikler, opfører og udlejer boliger og erhvervsejendomme og udgør en væsentlig del af den private boligforsyning.

Vi anerkender og støtter intentionen om at modernisere og samle lejelovgivningen. Et klart og gennemskueligt regelsæt er en forudsætning for et velfungerende boligmarked. Det er imidlertid vores vurdering, at lovforslaget i sin nuværende form indeholder en række grundlæggende strukturelle udfordringer, som vil have betydelige negative konsekvenser for investeringer, boligudbud og markedets funktion.
Nedenfor fremhæves de væsentligste forhold.

1. Sammenblanding af boligbeskyttelse og erhvervsforhold
Lovforslaget udvider anvendelsesområdet til også at omfatte juridiske personer som lejere. Dermed underlægges aftaler mellem professionelle parter samme regler som klassiske boliglejemål.
Dette er efter vores vurdering en grundlæggende systemfejl.

Lejelovgivningens formål er at beskytte den svage part - den private lejer. Dette hensyn gør sig ikke gældende i aftaleforhold mellem professionelle aktører.

Konsekvenser:
• Aftalefriheden mellem professionelle parter bortfalder
• Erhvervslejeforhold underlægges uforholdsmæssig regulering
• Markedsbaserede løsninger, herunder personaleboliger, bliver vanskelige eller umulige

Anbefaling:
• Bestemmelserne om, at juridiske personer sidestilles med private lejere, bør udgå
• Alternativt bør der indføres et særskilt regelsæt for erhvervsmæssig udlejning

2. Afkastmodel og huslejefastsættelse (§24)
Den foreslåede model for omkostningsbestemt leje indeholder væsentlige strukturelle svagheder.

Modellen:
• baserer sig på historiske størrelser (anskaffelsessum og oprindelig finansiering)
• tager ikke højde for ændringer over tid
• er præget af betydelig fortolkningsusikkerhed

Dette medfører, at:

• huslejen ikke afspejler aktivets reelle værdi
• identiske boliger kan have vidt forskellige huslejer afhængigt af finansieringsstruktur
• investorer ikke kan forudsige afkast og dermed ikke kan foretage rationelle investeringsbeslutninger

Anbefaling:
• §24 bør revideres væsentligt
• Alternativt bør bestemmelsen udgå for erhvervslejeforhold
• Der bør indføres en model baseret på:
o aktuelle værdier
o aktuelle finansieringsforhold
o et klart og forudsigeligt afkastprincip

3. Manglende dynamik i reguleringen
Lovforslaget tager ikke højde for den økonomiske virkelighed i ejendomsinvesteringer, hvor centrale parametre ændrer sig løbende:
• renter og finansieringsomkostninger
• afdragsprofil og egenkapital
• inflation og byggeomkostninger
• genanskaffelsesværdi

Dette indebærer, at reguleringen reelt fastlåser økonomien i projekter på et historisk grundlag.

Konsekvenser:
• Afkast udhules over tid
• Risikoen for investor øges markant
• Finansiering af nye projekter vanskeliggøres

Anbefaling:
• Loven bør eksplicit give adgang til løbende genberegning af leje på baggrund af aktuelle forhold
• Alternativt bør denne regulering ikke finde anvendelse på erhvervslejeforhold

4. Afskrivninger og levetid
Lovforslaget håndterer ikke afskrivninger på en måde, der afspejler de faktiske forhold i Grønland.

Bygninger i Grønland har typisk en levetid på 30-50 år. Uden mulighed for realistisk afskrivning:

• sker der ikke tilstrækkelig kapitalopbygning til reinvestering
• forringes incitamentet til nybyggeri
• overføres den økonomiske byrde til udlejer

Anbefaling:
• Afskrivninger bør anerkendes som et centralt element i huslejefastsættelsen
• Alternativt bør reguleringen ikke begrænse muligheden for at indregne disse

5. Begrænset opsigelsesadgang og regulering
Lovforslaget indebærer meget begrænset adgang til opsigelse og regulering af lejemål.
Dette er særligt problematisk i:
• erhvervsudlejning
• personaleboliger
• udviklingsprojekter

Konsekvenser:
• Udlejere påtager sig en uforholdsmæssig risiko
• Fleksibiliteten i markedet reduceres
• Kapital bindes i uhensigtsmæssige lejemål

Anbefaling:
• Regler om opsigelses begrænsning bør ikke finde anvendelse i erhvervsforhold
• Alternativt bør der indføres aftalefrihed mellem professionelle parter

6. Retlig uklarhed ved trepartsforhold
Lovforslaget adresserer ikke tilstrækkeligt de situationer, hvor:
• udlejer udlejer til virksomhed
• virksomheden stiller boligen til rådighed for medarbejdere

Dette skaber en uklar retlig struktur.

Konsekvenser:
• Risiko for, at beboer opnår rettigheder uden kontrakt
• Usikkerhed om opsigelse og rådighed
• Potentielle konflikter

Anbefaling:
• Det bør præciseres, at rettigheder følger det aftalte lejeforhold
• Alternativt bør denne type forhold undtages fra lejeloven

7. Samfundsøkonomiske konsekvenser

Lovforslaget risikerer samlet set at:
• reducere private investeringer i boligbyggeri
• gøre finansiering vanskeligere
• reducere fleksibiliteten i boligudbuddet
• øge presset på den offentlige boligsektor

Dette er særligt problematisk i en situation med eksisterende boligmangel og stigende behov som følge af erhvervsudvikling og infrastrukturprojekter.

Samlet anbefaling
Lovforslaget bør justeres væsentligt for at sikre balance mellem lejerbeskyttelse og investeringsvilkår.

Særligt anbefales:
• At bestemmelser om juridiske personer som lejere udgår eller begrænses væsentligt
• At §24 revideres grundlæggende eller undtages for erhvervsforhold
• At der sikres klar differentiering mellem bolig- og erhvervsudlejning
• At der indføres dynamiske og forudsigelige rammer for huslejefastsættelse
• At der sikres aftalefrihed mellem professionelle parter

Uden disse ændringer vurderer vi, at lovforslaget vil have den modsatte effekt af det tilsigtede og bidrage til et reduceret udbud af boliger.

Svar:
Vedrørende bemærkningerne om juridiske personer som lejere bemærkes, at forslaget er ændret på baggrund af en samlet vurdering af de indkomne høringssvar. Forslaget er ændret, således at inatsisartutloven alene finder anvendelse på leje, herunder fremleje, af hus og rum til fast beboelse, når lejeren er en fysisk person.

Det indebærer, at lejeaftaler, hvor lejeren er en juridisk person, som udgangspunkt ikke omfattes af inatsisartutloven. Sådanne aftaleforhold vil som hidtil være reguleret af almindelige aftaleretlige og obligationsretlige regler.

Hvad angår bemærkningerne om opsigelsesadgang, aftalefrihed og trepartsforhold bemærkes, at bemærkningerne i væsentligt omfang er imødekommet ved ændringen af forslagets anvendelsesområde.

Vedrørende bemærkningerne om omkostningsbestemt leje og § 24 bemærkes, at forslaget fastlægger de overordnede rammer for huslejefastsættelsen i private udlejningsboliger, i det omfang lejeforholdet er omfattet af inatsisartutloven. Bestemmelserne indgår som led i den sam-

lede regulering af leje af boliger til fast beboelse og beror på en afvejning af hensynet til lejere, udlejere og en stabil udvikling i boligmarkedet. Høringssvaret har for så vidt angår forslagets anvendelse på juridiske personer som lejere givet anledning til ændringer i forslaget.

Inu:IT Bolig A/S
Det er med særligt med henblik på bemærkningerne til §1, stk. 1, andet afsnit (se markeringen med gul på side 5 i vedlagte), hvor virksomheder bliver sidestillet med juridiske personer.

Inu:IT Bolig A/S var en del af boligsagen og kom som det eneste selskab igennem sagen med en genberegning af lejen efter princippet i "Omkostningsbestemt leje". Det skyldes udelukkende at selskabet er 30 år gammelt, velkonsolideret og har en stor egenfinansiering i selskabet.

I praksis betyder den nye lovgivning ikke noget for Inu:IT Bolig's udlejningspriser, MEN det vil have stor konsekvens for mange mennesker/selskaber:

Privatpersoner som gerne vil udleje deres bolig til en virksomhed, vil blive omfattet at lejeberegningen. Og da de færreste privatpersoner har en stor egenfinansiering, vil de ikke være i nærheden af en husleje som kan vedligeholde en ydelse på deres boliglån.

Nye initiativer på markedet vil ikke have så høj egenfinansiering og dermed bliver det uinteressant at leje ud til virksomheder (og private som det allerede er med den nuværende lovgivning).

Nye initiativer vil i stedet komme til at fokusere på korttidsudlejning (hotelvirksomhed), da man her selv må bestemme leje og vilkår (tænker ikke konsekvensen af dette er interessant, i et samfund med en offentlig boligkø på 20 år).

Ophør af aftalefrihed – hvis man ikke længere kan lave aftaler om udlejning mellem virksomheder ophører enhver form for markedskræfter.
(tænker her på noget så simpelt som mulighed for opsigelse af lejemålet og tidsbegrænsning af lejemålet osv.)

Da jeg ikke er jurist, vil jeg gerne bede om foretræde for udvalget for et uddybe mine synspunkter, herunder vil jeg gerne vise forskellige regnestykker i forhold til den omkostningsbestemte leje, som privatpersoner vil blive ramt af.

Svar:
Bemærkningerne om juridiske personer som lejere, omkostningsbestemt leje, aftalefrihed, opsigelse og tidsbegrænsning svarer i det væsentlige til det anførte i høringssvaret fra Hotel Hans Egede A/S. Der henvises til besvarelsen heraf.

Forslaget er ændret, således at inatsisartutloven alene finder anvendelse på lejeforhold, hvor lejeren er en fysisk person. Høringssvaret har på dette punkt givet anledning til ændringer i forslaget.

SIK

På vegne af SIK har vi følgende bemærkninger til høringen.

• § 5, stk. 1, anvendelse på vakant indkvartering, der typisk ikke udgør egentlig lejeforhold, men er knyttet til ansættelses- og tjenesteforhold, at der fastsættes regler om drift og administration af det nævnte boliger, til aftaler om vakant indkvartering i kollektive overenskomster, at der fastsættes regler om dette.

• Om offentlig Digital Post, vil SIK påpege at infrastrukturen skal forbedres over hele Grønland, især bygder og yderdistrikter, hvor afgangen til internettet, til tider er for langsomt og til tider at forbindelserne forsvinder, f.eks. at fremsendelse af post, stadig opretholdes.

• Den enkelte standard lejekontrakt skal affattes på såvel på grønlandsk som dansk, da mange lejere stadig er grønlandsk sproget.

• SIK støtter § 11, stk. 2, at Naalakkersuisut endvidere kan fastsætte regler for adgangen til at overtage en personalebolig som almindelig udlejningsbolig.

• Den samlede husleje må ikke overstige det beløb, der dækker driftsudgifter, SIK indstiller at der tages hensyn til mindre bevilgede arbejdere, så arbejder familier, stadig kan betale husleje.

• SIK anbefaler at der for samtlige udlejningsejendomme skal forelægge ajourført plan for periodisk vedligeholdelse (PPV), da SIK har kendskab til at der på landsplan er et renoveringsefterslæb.

• § 24, stk. 4, udlejeren har ret til at fremsætte krav om lejeforhøjelse såfremt udlejer har forbedret ejendommen med 3 måneders varsel, derfor indstiller SIK at depositum svarende til 3 måneders husleje. *(da forslaget ligger op til højst 5 og 6 måneders depositum)*

• § 26, stk. 1, SIK indstiller at lejeren ved lejeaftalens indgåelse skal betale et kontant depositum svarende til højst 3 måneders husleje. *(forslaget er på 5 måneder)* samt at der stadig anvendes afdragsordning, for lejere med begrænset likviditet.

• § 35, stk. 1, udlejeren skal stille det lejede til rådighed i brugbar og rengjort stand ved lejeforholdets begyndelse, så boligen er egnet til beboelse.

• Forbuddet mod rygning i det lejede uden udlejers skriftlige samtykke, overholdes.

• § 37, stk. 2, udlejeren skal varsle arbejdet i boligen med mindst to ugers varsel, så dette ikke medfører væsentlig ulempe for lejeren.

• Ved større arbejde har lejeren krav på halvanden måneds varsel.

• SIK tilslutter sig, at personaleboliger, som er stillet til rådighed som led i ansættelse, ikke kan fremlejes, hverken helt eller delvist.

• § 46, stk. 1, lejemålet for en personalebolig ophører ved ansættelsesforholdets ophør, SIK tilslutter sig.

• Skriftlighedskravet, opsigelsen skal foreligge i dokumenterbar form. Opsigelsen kan fremsendes ved almindelig brev eller elektronisk form.

• § 55, stk. 1, I private lejemål har udlejer ret, men ikke pligt, til at hæve lejeaftalen i samme situation, som følge af manglende betaling, men udlejeren har stadig mulighed for at hæve lejeaftalen.
• § 55, stk. 6, udlejer skal underrette kommunens socialforvaltning, når en lejer begæres udsat af det lejede, for at forebygge hjemløshed.
• § 56, stk. 4, Lejere som af en eller andet er kommet i restance, har ret til en afdragsordning på op til fire måneder.
• § 57, stk. 1, udlejer kan straks hæve lejemålet, da den fastlægger en nul-tolerance over for voldelig eller farlig adfærd, overfor udlejer og dennes ansatte.
• § 59, stk. 1, Boligen skal fraflyttes senest 15 dage før opsigelsesvarslets udløb, så normalistandsættelsen kan igangsættes.
• § 64, stk. 1, en privat udlejer af udlejningsboliger med fem eller flere udlejningsboliger, skal antage en registreret eller statsautoriseret revisor. Dette sikrer lejerens indsigt i, at udlejningen foregår efter gældende regler.
• § 65, stk. 6, Hvis IPK ikke udbeder et medlem, går retten til at indstille et medlem på skift til SIK, IMAK og PPK, dermed tilslutter sig oplægget.

SIK tilslutter sig forslaget til lnatsisartutlov om leje af boliger med de i dette høringssvar angivne forslag til justeringer af lovteksten - og indstiller ikrafttrædelsen til at være gældende fra 1. januar 2027.

Svar:
Vedrørende bemærkningerne om vakant indkvartering og anden indkvartering af midlertidig karakter bemærkes, at forslaget fastsætter, at inatsisartutloven ikke gælder for vakant indkvartering og anden indkvartering af midlertidig karakter af ansatte i staten, Selvstyret og kommunerne, og at Naalakkersuisut kan fastsætte nærmere regler om drift og administration heraf.

Det bemærkes i den forbindelse, at der i praksis kan opstå et behov for klare regler om vakant indkvartering og anden indkvartering af midlertidig karakter, herunder af hensyn til retssikkerhed, gennemsigtighed og forebyggelse af omgåelse. Dette gør sig navnlig gældende i tilfælde, hvor indkvartering stilles til rådighed som led i et ansættelsesforhold, og hvor den ansatte samtidig befinder sig i et afhængighedsforhold til arbejdsgiveren. På den baggrund findes det hensigtsmæssigt, at Naalakkersuisut kan fastsætte nærmere regler om drift, administration, betaling og ophør. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

Vedrørende bemærkningerne om digital kommunikation og sprog bemærkes, at forslaget fastsætter, at meddelelser kan fremsendes digitalt, men at der ikke kan stilles krav om digital kommunikation til personer, der er fritaget for Offentlig Digital Post. Det fremgår endvidere

af forslaget, at lejeaftaler skal indgås på autoriserede formularer på grønlandsk og dansk. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

Vedrørende bemærkningen om overtagelse af personalebolig som almindelig udlejningsbolig bemærkes, at Naalakkersuisut efter § 11, stk. 2 kan fastsætte regler om adgangen til og vilkårene for at overtage en anvist personalebolig som almindelig udlejningsbolig. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

Hvad angår bemærkningerne om husleje, vedligeholdelse og hensynet til lejernes betalingsevne bemærkes, at forslaget fastlægger de overordnede rammer for huslejefastsættelsen i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger, herunder regler om driftsudgifter, henlæggelser til vedligeholdelse, kapitalafkast og regulering med forbrugerprisindekset. Det fremgår endvidere af forslaget, at der for samtlige udlejningsejendomme skal foreligge en ajourført plan for planlagt periodisk vedligeholdelse. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

Vedrørende bemærkningerne om depositum bemærkes, at forslaget fastsætter, at depositum ved lejemålets indgåelse højst kan udgøre 5 måneders husleje, og at depositum og forudbetalt leje samlet ikke må overstige et beløb svarende til 6 måneders leje. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

Vedrørende bemærkningerne om brugbar stand, rygeforbud, varsling af arbejder i det lejede, forbud mod fremleje af personaleboliger, ophør af personaleboliger ved ansættelsesforholdets ophør, skriftlighed ved opsigelse, ophævelse ved betalingsmisligholdelse, underretning af kommunens socialforvaltning, afdragsordning, ophævelse ved voldelig eller farlig adfærd samt fraflytning og normalistandsættelse bemærkes, at forslaget indeholder regler herom. Det fremgår blandt andet af forslaget, at udlejer skal underrette kommunens socialforvaltning, når en lejer begæres udsat af det lejede, og at lejere hos Selvstyret og kommunerne har ret til at indgå en afdragsordning på op til fire måneder. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

Vedrørende bemærkningen til § 64 bemærkes, at forslaget fastsætter, at en privat udlejer med 5 eller flere udlejningsboliger skal antage en registreret eller statsautoriseret revisor. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

Vedrørende bemærkningen til § 65, stk. 2 bemærkes, at forslaget fastsætter regler om udpegning af medlemmer til Boligklagenævnet. Efter bestemmelsen udpeges 1 nævnsmedlem og dennes suppleant af Naalakkersuisut efter indstilling fra SIK, IMAK og PPK. Høringssvaret har på dette punkt givet anledning til ændring af forslaget.

Vedrørende bemærkningen om inatsisartutlovens ikrafttræden bemærkes, at forslaget fastsætter tidspunktet for ikrafttræden. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

Qarsoq Tegnestue
Qarsoq Tegnestue takker for muligheden for at afgive bemærkninger til forslag til lnatsisartutlov om leje af boliger.

Som rådgivende tegnestue med erfaring i planlægning og projektering af boligbyggeri i Grønland arbejder vi løbende med både offentlige og private boligprojekter. Vi hilser derfor initiativet til en samlet modernisering og systematisering af lejelovgivningen velkommen. Et mere overskueligt og tidssvarende regelsæt kan bidrage til større klarhed for både lejere, udlejere og myndigheder.

Det er samtidig vigtigt, at lovgivningen understøtter udviklingen af nye boliger i Grønland. Boligmanglen er fortsat betydelig mange steder i landet, og det er vores erfaring, at en væsentlig del af boligudbygningen i de senere år er sket gennem private investeringer. Rammevilkårene bør derfor tilrettelægges således, at de både sikrer rimelig beskyttelse af lejere og samtidig skaber forudsigelige og bæredygtige vilkår for opførelse og drift af udlejningsboliger.

Boligmarkedet i Grønland er desuden meget forskelligt fra sted til sted. I Nuuk og enkelte større byer er der et relativt aktivt privat boligmarked, mens boligforsyningen i mange mindre byer og bygder i højere grad er offentligt præget. Lovgivningen bør derfor så vidt muligt understøtte en fleksibel og balanceret regulering, der kan fungere under forskellige markedsvilkår.

På den baggrund vil Qarsoq Tegnestue fremhæve følgende forhold, som efter vores vurdering kan styrke lovforslaget.

<u>1. Afgrænsning eller særregulering af erhvervsmæssige lejeforhold</u>
Lovforslaget udvider anvendelsesområdet til også at omfatte juridiske personer som lejere. Dette kan få betydning for en række aftaleforhold mellem professionelle parter, eksempelvis hvor virksomheder lejer boliger med henblik på videreudlejning til medarbejdere (personaleboliger).

Det kan overvejes, om sådanne erhvervsmæssige lejeforhold bør reguleres særskilt eller gives mulighed for en større grad af aftalefrihed mellem professionelle parter. Formålet med lejelovgivningen er i høj grad at beskytte den almindelige lejer som den svagere part i aftaleforholdet.

Når både lejer og udlejer er professionelle aktører, kan der være behov for større fleksibilitet i kontraktvilkårene.

2. Præcisering af reglerne om omkostningsbestemt husleje i private udlejningsejendomme
Bestemmelserne om omkostningsbestemt husleje er centrale for private udlejningsejendomme. Efter vores vurdering vil det være hensigtsmæssigt med yderligere præcisering af, hvordan beregningsgrundlaget fastlægges over tid.
Det kan eksempelvis være relevant at tydeliggøre:

- hvordan ændringer i ejendommens finansiering (omprioritering, afdrag mv.) påvirker huslejefastsættelsen
- hvordan anskaffelsessum eller opførelsessum fastlægges ved ejerskifte hvordan værdiforbedringer eller større renoveringer indgår i beregningen.

En klar og gennemsigtig regulering vil være vigtig for både lejere, udlejere og finansieringsinstitutter og kan bidrage til større forudsigelighed i investeringer i boligbyggeri.

3. Sikring af incitamenter til opførelse af nye udlejningsboliger
Det er væsentligt, at lovgivningen ikke utilsigtet reducerer incitamentet til at opføre nye boliger til udlejning. I en grønlandsk kontekst, hvor bygge- og finansieringsomkostninger ofte er høje, er det afgørende, at der er tilstrækkelig sikkerhed og forudsigelighed omkring drift og afkast i udlejningsejendomme.

Det kan derfor overvejes, om lovgivningen i højere grad bør sikre:

- klare rammer for regulering af husleje over tid
- forudsigelige vilkår ved udlejning af nyopførte boliger
- mulighed for fleksible løsninger i situationer, hvor boliger midlertidigt udlejes i stedet for at blive solgt.

Sådanne forhold kan have betydning for, om private aktører vælger at investere i nye boligprojekter.

Afsluttende bemærkning
Qarsoq Tegnestue finder det vigtigt, at lejelovgivningen understøtter både sociale hensyn og udviklingen af nye boliger. Den offentlige boligforsyning vil næppe alene kunne dække det fremtidige boligbehov i Grønland, og private investeringer vil derfor fortsat spille en vigtig rolle.
Vi anbefaler derfor, at lovforslaget i den videre behandling vurderes i forhold til, hvordan balancen mellem lejerbeskyttelse og rammevilkår for boligbyggeri bedst kan opretholdes.
Qarsoq Tegnestue deltager gerne i en videre dialog om udviklingen af rammerne for boligbyggeri og boligforsyning i Grønland.

Svar:
Vedrørende bemærkningerne om forslagets anvendelse på juridiske personer som lejere bemærkes, at forslaget er ændret på baggrund af en samlet vurdering af de indkomne høringssvar. Forslaget er ændret, således at inatsisartutloven alene finder anvendelse på lejeforhold, hvor lejeren er en fysisk person.

Hvad angår bemærkningerne om omkostningsbestemt husleje og beregningsgrundlaget for private udlejningsejendomme bemærkes, at forslaget fastlægger de overordnede rammer for huslejefastsættelsen i private udlejningsboliger, i det omfang lejeforholdet er omfattet af inatsisartutloven.

Vedrørende bemærkningerne om investeringsvilkår, forudsigelighed og incitamenter til opførelse af nye udlejningsboliger bemærkes, at forslagets anvendelsesområde er ændret, således at lejeaftaler med juridiske personer som lejere som udgangspunkt ikke omfattes af inatsisartutloven.
Høringssvaret har for så vidt angår forslagets anvendelse på juridiske personer som lejere givet anledning til ændringer i forslaget.

Grønlandsbanken
Departementet for Boliger, Infrastruktur og Yderdistrikter har sendt forslag til Inatsisartutlov om leje af boliger i høring i det fremsendte materiale.

Motivationen for lovforslaget er at gennemføre en samlet gennemskrivning og modernisering af lejelovgivningen. Det er i den forbindelse interessant, at det anføres, at de grundlæggende principper i den gældende forordning videreføres, herunder adskillelsen mellem offentlige udlejningsboliger og private udlejningsejendomme. Dette bringer banken til sin første kritiske bemærkning til lovforslaget. Det følger af § 1 i den nuværende lejelov, at:

§ 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 delvis udlejes til andet end beboelse, jf. dog stk. 2.*
Stk. 2. Forordningen gælder alene for lejeforhold, hvor lejer er en fysisk person.

I det fremsendte lovforslag er lovens § 1 formuleret således:

§ 1. Inatsisartutloven gælder for leje, herunder fremleje, af hus og rum til fast beboelse **uanset om lejeren er en fysisk person eller en juridisk person.**
Stk. 2. Inatsisartutloven gælder uanset om lejen betales med andet end penge herunder arbejde, og uanset om boligen delvis udlejes til andet end beboelse.

Det fremsendte lovforslag har således, som det fremgår, udvidet lovens anvendelsesområde fra alene at omfatte lejeforhold, hvor lejer er en fysisk person, til også at omfatte lejeforhold, hvor lejer er en juridisk person. Dette er særligt relevant for de mange virksomheder i Grønland, der lejer personaleboliger til deres ansatte.

GrønlandsBANKEN mener, at denne ændring er væsentligt mere end en sproglig præcisering og finder det modstridende med god lovteknik at præsentere et lovforslag som indeholdende sproglige præciseringer, når der reelt er tale om væsentlige materielle ændringer i loven. Ændringen af lejeloven på dette punkt vil medføre, at selskaber opnår samme forbrugerbeskyttelse som private lejere, hvilket blandt andet omfatter:

- Omkostningsbestemt leje (§ 24)
- Ingen automatisk huslejeregulering (§ 24, stk. 6)
- Udlejer kan ikke opsige lejemålet (§ 49)
- Ingen aftalefrihed
- Huslejekontrol

Det fremstår uklart, hvorfor lejeloven udvider sit anvendelsesområde så markant. Den fysiske lejer, eksempelvis den ansatte i et selskab, der har lejet udlejningsboligen, kan fortsat være beskyttet af lovgivningens regler.

Det er problematisk, at Naalakkersuisut ensidigt ændrer et frit aftaleforhold til at blive underlagt en række begrænsninger. For eksempel vil udlejer få vanskeligt ved at opsige lejemålet. Banken mener at lovforslaget skal ændres sådan at professionelle aktørers aftaler med andre erhvervsdrivende holdes udenfor lov om leje af boliger.

I forlængelse heraf er det bankens opfattelse, at § 24 i lejeloven muliggør meget væsentlige forskelle i huslejefastsættelsen. En udlejer, der opfører en ejendom med 100 % egenfinansiering, vil kunne udleje til markant højere husleje end en udlejer, hvor ejendommen er 100 % gældsfinansieret. Da både finansieringsstrukturen og ejendomsværdien kan ændre sig over tid, vil det give bedre mening, at § 24 formuleres på en måde, der tager udgangspunkt i den aktuelle værdisætning og finansieringsstruktur.

På baggrund af en advokatredegørelse, *"Erhvervslejekontrakter – boligfinansieringslån" af 4. marts 2024* udarbejdet af advokat Niels Hansen Damm, samt et notat fra Koch/Christensen om omkostningsbestemt leje i privatejede boligudlejningsejendomme i Grønland, kan det konstateres, at regelsættet på ingen måde er entydigt og rummer betydelig fortolkningstvivl, der muliggør et stort spænd i den leje, der kan kræves.

I forbindelse med fremsættelsen af forslag til ny lov om leje af boliger vil det derfor være relevant at overveje, om lovgivningen kan tilrettes. Eventuelt bør lejelovgivningen samtænkes med boligfinansieringslovgivningen.

Svar:
Grønlandsbanken har bemærket, at det fremsendte forslag på dette punkt indebar en materiel ændring i forhold til gældende ret, idet forslaget også omfattede lejeforhold, hvor lejeren er en juridisk person.

På baggrund af en samlet vurdering af de indkomne høringssvar er forslagets anvendelsesområde ændret. Forslaget er ændret, således at forslaget alene finder anvendelse på leje, herunder fremleje, af hus og rum til fast beboelse, når lejeren er en fysisk person.

Det indebærer, at lejeaftaler, hvor lejeren er en juridisk person, som udgangspunkt ikke omfattes af forslaget. Sådanne aftaleforhold vil som hidtil være reguleret af almindelige aftaleretlige og obligationsretlige regler.

Hvad angår bemærkningerne om omkostningsbestemt leje, aftalefrihed, opsigelse og huslejefastsættelse bemærkes, at forslaget fastlægger de overordnede rammer for lejeforhold om boliger til fast beboelse, i det omfang lejeforholdet er omfattet af forslaget.

Høringssvaret har for så vidt angår forslagets anvendelse på juridiske personer som lejere givet anledning til ændringer i forslaget.

Avannaata Kommunia
Avannaata Kommunia har følgende bemærkninger til forslaget:

- Bemyndigelser til Naalakkersusiut til at fastsætte regler i bekendtgørelse.

Naalakkersuisut er i forslaget bemyndiget til at fastsætte regler i bekendtgørelse, der supplerer de enkelte emner i lovforslaget. Avannaata Kommunia kan tiltræde, at der skabes grundlag for tilpasning og fleksibilitet af den samlede regulering af leje af boliger.

Det foreslås, at det i lovforslaget og/eller i bemærkningerne tydeliggøres, at Naalakkersuisut kan fastsætte regler i bekendtgørelse gældende for en eller flere udvalgte lokaliteter f.eks. en kommune eller en eller flere byer eller bosteder.

Der kan f.eks. være særlige lokale forhold, som der skal tages hensyn til ved fastsættelse af regler i medfør af lovforslagets §§ 10-11. Herunder kan de respektive kommunalbestyrelser have forskellige opfattelser af, hvorledes ledige udlejningsboliger skal anvises ligesom behovet for personaleboliger kan være forskelligt.

Det foreslås endvidere, at det i lovforslaget reguleres, hvorledes de enkelte kommuner skal inddrages i forbindelse med udarbejdelse af bekendtgørelse gældende for en eller flere udvalgte lokaliteter.

- Vedligeholdelse, istandsættelse og brug, jf. § 36

Det foreslås, at der i selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger skal foretages besigtigelse af lejemålet, når lejer har beboet det lejede i en vis længere periode, f.eks. at tilsyn af lejligheden sker hvert andet år. Ved besigtigelsen skal det afklares om lejer har behandlet det lejede forsvarligt mv og ikke anvender det lejede til anden brug end aftalt, jf. § 36.

Såfremt lejer ikke har behandlet det lejede forsvarligt, beskadiget det lejede eller der foreligger vanrøgt, jf. § 36 skal lejer være forpligtet til uden ugrundet ophold at udbedre forholdet.

Det vil sikre øget fokus på lejeres brug af det lejede og bidrage til en generel bedre behandling af det offentliges udlejningsbolig. Det vil samtidig kunne bidrage til at begrænse lejers evt. forpligtelse til at udbedre mangler ved senere fraflytning af det lejede.

- Opsigelse ved overtrædelse af ordensregler, jf. § 49, nr. 4, jf. § 52, stk. 1

Det er Avannaata Kommunias opfattelse, at der i langt højere grad skal tages hensyn til de øvrige lejere. Det er afgørende, at de øvrige lejere kan bo i trygge og rolige omgivelser. Lejere, som ikke kan eller vil overholde gældende ordensregler, må acceptere, at hensynet til de øvrige lejere betyder, at de ikke kan blive boende i lejeboligen.

Det er Avannaata Kommunias opfattelse, at opsigelse som følge af overtrædelse af ordensreglerne (hvor der ikke er grundlag for ophævelse) derfor skal kunne ske allerede efter 2 skriftlige advarsler indenfor 12 på hinanden følgende måneder og alene med 1 måneds opsigelsesvarsel.

4) Ophævelse ved alvorlig gene mv., jf. § 57

§ 57 er udformet således at udlejer kan (en mulighed) hæve lejemålet. Det er således udlejer, der afgør om lejemålet skal ophæves eller ikke.

Det er Avannaata Kommunias opfattelse, at der i langt højere grad skal tages hensyn til de øvrige lejere. Det er afgørende, at de øvrige lejere kan bo i trygge og rolige omgivelser. Lejere (og dennes husstand mv.) som udøver en adfærd, der er til alvorlig gene mv., må acceptere, at hensynet til de øvrige lejere betyder, at de ikke kan blive boende i lejeboligen.

Det er Avannaata Kommunias opfattelse, at udlejer i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger skal (en forpligtelse) hæve lejemålet, når en lejere (eller dennes husstand mv.) udøver en adfærd som er til alvorlig gene mv.

Svar:
Om bemyndigelse til at fastsætte regler i bekendtgørelse bemærkes, at forslagets bemyndigelsesbestemmelser har til formål at sikre en fleksibel og administrativt hensigtsmæssig regulering af området. Bemyndigelserne i forslaget udelukker ikke geografisk differentierede bekendtgørelser Såfremt der måtte opstå et særligt behov for bekendtgørelse med et særligt geografisk afgrænset anvendelsesområde vil det være naturligt at inddrage den pågældende kommune i reguleringen. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

Om forslaget om løbende besigtigelse af det lejede bemærkes, at forslaget indeholder regler om lejers brug af det lejede, vedligeholdelse, misligholdelse og fraflytning. Forslaget indeholder ikke regler om pligtmæssige periodiske tilsyn med beboede lejemål. Det er endvidere umiddelbart vurderingen, at en sådan ordning vil medføre adminidstrative omkostninger og uden at der opnås nogen væsentlige økonomiske forbedringer for udlejerne eller lejerne. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

Hvad angår opsigelse som følge af overtrædelse af ordensregler bemærkes, at forslaget indeholder regler om opsigelse og ophævelse, herunder ved misligholdelse, overtrædelse af ordensregler og adfærd til gene for andre beboere. Forslaget bygger på en afvejning af hensynet til de øvrige beboere og hensynet til lejers retsstilling. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

Om ophævelse ved alvorlig gene m.v. bemærkes, at forslaget fastsætter, at udlejer kan hæve lejemålet i de tilfælde, der er omfattet af § 57. Forslaget ændrer ikke på, at det i disse tilfælde beror på et konkret skøn hos udlejer. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

Grønlands Erhverv
Grønlands Erhverv støtter ønsket om et mere overskueligt og moderne regelsæt for lejemarkedet. Det er vigtigt, at den nye lov så også styrker eller som minimum ikke forringer rammerne for private investeringer i udlejningsboliger og dermed bidrager til anlæggelse af nye boliger.

Boligforsyningen i Grønland er som udgangspunkt en privat opgave og derefter en offentlig opgave. Den private og offentlige boligmasse er så ikke tilstrækkelig til, at forsyne alle med en bolig.

For at kunne fastholde og rekruttere arbejdskraft, er arbejdsgivere ofte nødsaget til at sørge for bolig til en del af de ansatte. Derfor ejer eller lejer mange virksomheder boliger, som videreudlejes til virksomhedernes ansatte (personaleboliger). Det er kun nogle af

arbejdsgiverne, der selv ejer deres personaleboliger. De øvrige arbejdsgivere lejer personaleboliger for at videreudleje til personalet.

Lovforslaget lægger op til, at boliger i private boligejendomme fremover som udgangspunkt skal udlejes efter samme lejeretlige regelsæt - uanset om lejeren er en privatperson eller en virksomhed. I praksis vil dette ændre de nuværende aftaleformer mellem virksomheder (arbejdsgivere) og en professionel udlejer.

Grønlands Erhverv mener, at hvis lovforslaget vedtages vil det medføre at udviklingen af det private boligmarked vil blive stærkt begrænset.

Et hovedproblem i forslag om leje af boliger, er at det flytter professionelle aftaleforhold ind i en lejelov, som skal beskytte almindelige lejere (den svage part) - altså en forbrugerbeskyttelseslov. Den nuværende forordning begrænser private lejer til fysisk person som lejer, mens det nye udkast i § 1 også omfatter juridiske personer. I bemærkningerne nævnes udtrykkeligt arbejdsgivere, der lejer boliger til videreudlejning til medarbejdere.

Problemet er her, at udlejning til virksomheder sidestilles med udlejning til private lejere. Virksomheder (lejer) vil dermed opnå samme ensidige forbrugerbeskyttelse af erhvervslejer på lige fod med private borgere og omfattes af en række ensidige beskyttelsesregler af lejeren, som bl.a.:

- Omkostningsbestemt leje (§ 24)
- Ingen generel automatisk huslejeregulering (§ 24, stk. 6 - Naalakkersuisut kan dog fastsætte regler om indeksregulering)
- Udlejers opsigelsesadgang er begrænset (§ 49)
- Begrænset aftalefrihed (autoriseret standardkontrakt og præceptive regler)

En stor del af boligforsyningen i Grønland sker som sagt gennem personaleboliger. Personaleboliger er ofte ikke ejet af arbejdsgiveren, men er lejet af en professionel udlejer (dvs. en der ikke selv bor i lejligheden). Arbejdsgiveren lejer ofte af 3. mand for ikke at skulle investere store summer i personaleboliger og for at kunne skalere op og ned i antal alt afhængig af personalesituationen og dermed behovet for personaleboliger.

Den professionelle udlejer er ofte et ejendomsselskab, en entreprenør eller en der har udviklet og opført en række boliger til salg eller udlejning (developer).

Entreprenøren og developeren har ofte en to ledet strategi for opførelse af boliger. Enten sælges boligerne eller boligerne udlejes hvis det ikke kan lade sig gøre at sælge på grund af den aktuelle markedssituation.

Med den nye lejelov risikerer en udlejer at være bundet på ubestemt tid af en lejekontrakt, der kun i meget begrænset omfang kan reguleres.

Der er begrænset mulighed for løbende regulering af huslejen, og den manglende mulighed for opsigelse af aftaleforholdet betyder, at f.eks. en entreprenør eller en developer ikke tør leje de boliger ud, der ikke er blevet solgt som forventet. Der er derfor risiko for, at det kan blive svært at skaffe finansiering til private boligprojekter fordi boligprojektet risikerer enten at brænde inde med tomme boliger eller leje boligerne ud på ubestemt tid - modsat den oprindelige business plan om først og fremmest at sælge boligerne og dernæst (som back-up plan) at leje boligerne ud i en periode indtil de kan sælges.

Grønlands Erhverv vurderer at lovgivningen kan medføre vidtrækkende negative konsekvenser både for det eksisterende private boligmarked og for byggebranchen og dermed en vigtig del af den samlede boligforsyning af samfundet. Her kan nævnes at langt størstedelen af det samlede boligbyggeri i Nuuk gennem de seneste 5 år har været opført af private bygherrer. Så selvsagt vil den offentlige boligkø vokse betragteligt.

Grønlands Erhverv anbefaler på det kraftigste at ny Lejelov ikke som foreslået omfatter juridiske personer og at § 1 derfor omformuleres.
I lovudkastets § 24 erstattes for privatejede udlejningsboliger den gældende forordnings ordning af en omkostningsbestemt model, hvor der kan medtages ydelser på sædvanlige langfristede prioritetslån og desuden en forrentning på 14 % af den del af den rimelige opførelses- eller anskaffelsessum, der ikke er lånefinansieret.

En ejendoms værdi ændrer sig over tid som følge af konjunkturudviklingen, ligesom ejendommens belåning også kan ændre sig f.eks. gennem omprioritering, løbende afdrag, ekstraordinære afdrag m.v. Grønlands Erhverv finder det problematisk, at bestående lejemål efter bemærkningerne ikke kan reguleres med henvisning til ændrede finansieringsomkostninger og egenfinansiering, selv om ejendommens økonomiske forudsætninger kan ændre sig væsentligt over tid. Dette betyder i praksis, at den økonomiske risiko i vidt omfang placeres hos udlejeren. Nedenstående eksempler er ikke udtømmende:

- Grønlands Erhverv finder det problematisk, hvis ændringer i ejerens finansiering, herunder omprioritering, løbende afdrag, ekstraordinære afdrag eller indfrielse af lån, ikke kan få betydning for lejen i bestående lejemål
- Grønlands Erhverv finder det her problematisk, hvis indfrielse af lån ikke kan medføre, at forrentningen i eksisterende lejemål kan overgå til 14 %.
- Der er endvidere usikkerhed om, på hvilket grundlag den omkostningsbestemte leje efter § 24 skal opgøres, herunder om opgørelsen skal tage udgangspunkt i ejendommens anskaffelse, ved lejekontraktens indgåelse eller når der foreligger nye beregningsforudsætninger.

- Ejendommes værdi ændrer sig over tid som følge af konjunkturudviklingen. Hvis en ejendom eksempelvis er 20 år gammel, finder Grønlands Erhverv det problematisk, at bestående lejemål ikke kan reguleres, selv om ejendommens finansiering, værdi og øvrige økonomiske forudsætninger kan have ændret sig væsentligt siden anskaffelsen.
- Der er endvidere usikkerhed om, hvem der skal fastlægge, hvad der udgør en rimelig opførelses- eller anskaffelsessum.
- Hvis en udlejet ejendom overdrages til en ny ejer, som indtræder i de bestående lejekontrakter uden adgang til at regulere lejen i eksisterende lejemål, finder Grønlands Erhverv det problematisk, at en ny købesum og ny finansiering først kan få betydning for lejen ved lejeskifte.

Såfremt ovennævnte tilpasninger i § 24 foretages kunne selve opgørelsen af en form for huslejeloft for private boliger eventuelt godt kunne ske efter § 24 stk. 1, 2 og 3. Men de ensidige forbrugerbeskyttende begrænsninger til fordel for den professionelle lejer bør udgå.

Alternativt kan overvejes helt at frigøre huslejefastsættelsen, så lejen for såvel fysiske personer som juridiske personer styres af udbud og efterspørgsel som på "næsten" alle andre private områder.

Grønlands Erhverv finder, at§ 64 vil være omkostningstung for private udlejere. Det er samtidig tvivlsomt, om en registreret eller statsautoriseret revisor er den rette til at vurdere, om udlejningen sker i overensstemmelse med loven, da dette i vidt omfang beror på en juridisk vurdering- Grønlands Erhverv anbefaler derfor, at bestemmelsen udgår.

Afsluttende bemærkning: Grønlands Erhverv bemærker, at der i dag kun i begrænset omfang sker udlejning af privatejede boliger direkte til private lejere, hvor der ikke samtidig er knyttet et ansættelsesforhold op på aftalen.

Grønlands Erhverv anbefaler, at vilkårene for privat udlejning vurderes ud fra en målsætning om at gøre det mere attraktivt at investere i boliger til udlejning. Efter Grønlands Erhvervs opfattelse vil det foreliggende lovforslag derimod svække incitamentet til at opføre udlejningsboliger, hvis muligheden for udlejning på business-to-business-vilkår forringes.

Konsekvensen vil efter Grønlands Erhvervs vurdering ikke være bedre boligmuligheder for den almindelige borger, men derimod et mindre privat udbud af boliger og en større offentlig byrde i forhold til boligforsyningen.

Grønlands Erhverv indgår gerne i dialog om hvordan man kan forbedre rammevilkårene for privat boligbyggeri til udlejning således at den offentlige byrde i boligforsyningen kan formindskes.

Svar:
Bemærkningerne om inatsisartutlovens anvendelse på juridiske personer som lejere, herunder om business-to-business-udlejning, aftalefrihed og opsigelsesadgang, svarer i det væsentlige til det anførte i høringssvarene fra Hotel Hans Egede A/S og GrønlandsBANKEN. Der henvises til besvarelsen heraf.
Forslaget er ændret, således at inatsisartutloven alene finder anvendelse på lejeforhold, hvor lejeren er en fysisk person. Høringssvaret har på dette punkt givet anledning til ændringer i forslaget.

Bemærkningerne om omkostningsbestemt leje, § 24, huslejefastsættelse, finansieringsforudsætninger og regulering af bestående lejemål svarer i det væsentlige til det anførte i høringssvarene fra Hotel Hans Egede A/S, Qarsoq Tegnestue og Grønlandsbanken. Der henvises til besvarelsen heraf. Høringssvaret giver ikke i øvrigt anledning til ændringer i forslaget.

Vedrørende bemærkningerne til § 64 bemærkes, at forslaget fastsætter, at en privat udlejer af udlejningsboliger med 5 eller flere udlejningsboliger, der udlejes i lejeforhold omfattet af inatsisartutloven, skal antage en registreret eller statsautoriseret revisor. Bestemmelsen har til formål at understøtte kontrollen med, at udlejningen sker i overensstemmelse med lovens regler. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i forslaget.

TK-Group
At loven om lejeboliger trænger til et gennemsyn er vi herfra ikke uenige i. Sådanne gennemsyn af landets love bør efterses med års mellemrum. Men følgende fremsatte forslag kan få vidtrækkende konsekvenser. Feks blander love alm boligforhold og erhvervslejemål sammen. Dette vil i hvert fald i vort tilfælde nok fjerne vores mulighed for at lave en skaffe ny finanisering til opførsel af nye udlejningsejendommen. Det vil nok også betyde at vi vil afhænde nogla af vores nuværende udlejningsejendomme.
At en ny boliglov skal have indflydelse på udlejningsaftale mellem erhvervsparter er os ganske uforstående. Dette foslag vil I sin fremlæggelse medføre følgende:

1. Reduktion i udbudet af udlejningsboliger i Grønland (årslejemål må forventes opsagt ved kontraktudløb, da boliger sælges)
2. Stop for opførelse af nye private boligprojekter. (finansiering vil blive svær) Nedgang i skatteindtægter fra selskaber.
3. Alt fremtidig byggeri vil ligge hos kommunerne, selvstyret og andelsboliger.
4. Ordning med personaleboliger vil blive udfordret.

Vi vil bestemt anbefale at dette lovforslag gennemtænkes og forenkles. Samt at lejeloven skelner mellem Offenlige/private lejeaftaler og aftaler mellem erhvervsparter.

Svar:
Bemærkningerne om inatsisartutlovens anvendelse på juridiske personer som lejere, herunder om aftaler mellem erhvervsparter og personaleboliger, svarer i det væsentlige til det anførte i høringssvarene fra Hotel Hans Egede A/S, Grønlands Erhverv og GrønlandsBANKEN. Der henvises til besvarelsen heraf.

Forslaget er ændret, således at inatsisartutloven alene finder anvendelse på lejeforhold, hvor lejeren er en fysisk person. Høringssvaret har på dette punkt givet anledning til ændringer i forslaget.

Bemærkningerne om investeringer i private udlejningsboliger, finansiering af nye boligprojekter og konsekvenser for udbuddet af boliger svarer ligeledes i det væsentlige til det anførte i høringssvarene fra Hotel Hans Egede A/S og Grønlands Erhverv. Der henvises til besvarelsen heraf. Høringssvaret giver ikke i øvrigt anledning til ændringer i forslaget.

Grønlands Politi
Den gældende landstingsforordning om leje af boliger med senere ændringer regulerer i § 4 vakant indkvartering. Efter forordningens § 4 gælder forordningen således ikke for vakant indkvartering.

Det nye forslag til inatsisartutlov om leje af boliger regulerer vakant indkvartering i inatsisartutlovens § 5. I forslaget til inatsiartutlovens § 5 gælder inatsisartutloven ikke for vakant indkvartering og anden indkvartering af ansatte i Selvstyret og kommunerne.

Grønlands Politi forstår den nye formulering som en indskrænkning af gældende ret, således at undtagelsen om vakant indkvartering ikke længere vil gælde for statens institutioner, herunder politiet.

Grønlands Politi skal bemærke, at det efter telefonisk kontakt til Departementet for Boliger, Infrastruktur og Yderdistrikter er politiets forståelse, at formålet med indskrænkningen er at sikre bedre rettigheder til udvalgte persongrupper, som indkvarteres uacceptabelt småt, og ikke ændring af praksis for statslige myndigheders brug af vakant indkvartering og anden indkvartering af midlertidig karakter. Det er Grønlands Politis opfattelse, at det er væsentligt at sikre, at statslige myndigheder, herunder politiet, på helt samme måde som Selvstyret og kommunerne fortsat kan indgå i kontraktforhold vedrørende boliger, som kan benyttes til vakant indkvartering.

Grønlands Politi skal på den baggrund foreslå Departementet for Boliger, Infrastruktur og Yderdistrikter at ændre inatsisartutlovens § 5, således at Staten ligeledes bliver omfattet af denne undtagelse.

Svar:
§ 5 i forslaget undtager vakant indkvartering og anden indkvartering af midlertidig karakter af ansatte i staten, Selvstyret og kommunerne fra inatsisartutlovens anvendelsesområde. Det er præciseret, at undtagelse af anden indkvartering af midlertidig karakter tillige omfatter ansatte i Staten. Høringssvaret har på dette punkt givet anledning til ændring af forslaget.

§ 5 i forslaget ændrer ikke på statslige myndigheders adgang til at anvende boliger til vakant indkvartering og anden indkvartering af midlertidig karakter som led i deres virksomhed.

Adgangen for statslige myndigheder til at få stillet boliger til rådighed beror fortsat på aftale med Naalakkersuisut inden for rammerne af den gældende ordning.

BDO

Regnskabsordning
Lovforslaget tager sig afsæt i at regnskabsaflæggelsen løftes til boligejerniveau, mens de hidtidige boligafdelingsregnskaber fremadrettet betragtes som styringsinstrumenter.
Dette foreslås håndteret ved at overgå til en regnskabsaflæggelse efter årsregnskabslovens bestemmelser.

Det er vores vurdering, at en regnskabsaflæggelse efter årsregnskabslovens bestemmelser bestemt vil give nogle fordele i form af større gennemsigtighed, men omvendt også vil give en række udfordringer, herunder i overgangsfasen, hvor der skal udarbejdes en åbningsbalance med værdier for såvel ejendomme som opsparing og henlæggelser.

Ved opgørelsen af værdien i åbningsbalancen kan tages afsæt i ejendommens oprindelig anskaffelsessum fratrukket afskrivninger frem til vurderingstidspunktet. Derfra skal fratrækkes et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb og der skal herunder foretages en vurdering af efterslæbets betydning for ejendommens levetid og dermed for afskrivningsperiodens længde.

Derudover skal der gennemføres en såkaldt nedskrivningstest. En ejendom kan således ikke værdiansættes højere end de fremtidige betalingsstrømme tillader.

Dette udføres ved en vurdering af nettorealisationsværdien. Nettorealisationsværdien er den værdi som huslejen kan forrente og afskrive – eller den værdi som ejendommen vil kunne sælges til på det frie marked (såfremt sådan et kan siges at eksistere).

Med de nuværende huslejer vil dette især i Selvstyret og kommunerne givetvis betydeligt lavere værdier end den Teknisk Økonomiske Værdier, da de nuværende husleje ikke er til-

strækkelige til at bære drift (inklusiv vedligeholdelse), afskrivninger og finansiering af ejendommene.

Dertil kommer at årsregnskabsloven ikke i udgangspunktet tillader indregning af henlæggelser til fremtidige udgifter (hvorfor de i almindelighed blot indgår i egenkapitalen).

En efterlevelse af årsregnskabslovens bestemmelser vil også indebære en løbende aktivering af forbedringer (renoveringer), herunder et behov for at foretage nedskrivninger af den oprindelige værdi i tilknytning hertil.Såfremt det ønskes, kan man indhente vurderingsberetninger og regnskaber for de kommu-nale boligselskaber for at se konsekvenserne af overgangen til årsregnskabslovens bestemmel-ser.

Revisionsordning

Det foreslås af afskaffe pligten til review af de enkelte boligafdelinger, men i stedet indføre en revisionsordning for hele boligejers boligområde.

Dette vil give en højere grad sikkerhed på overordnet niveau, men en mindre sikkerhed på boligafdelingsniveau.

Det fremgår imidlertid ikke, om:

- det er boligejers revisor (som hidtil), der skal udføre revisionen
- der ønskes en revisionsordning efter offentlige revisionsprincipper – altså omfattende også forvaltningsrevision og juridisk-kritisk revision som dette udføres på Selvstyrets og kom-munernes øvrige forvaltningsområder
- der fremadrettet ønskes en særskilt revisionsprotokol i tilknytning til den udførte revision.

Lejefastsættelse - afskrivninger

Generelt fremgår det efter vores vurdering ikke tilstrækkeligt tydeligt, hvorvidt afskrivninger kan/skal indregnes i fastsættelsen af den man kunne kalde lejeloftet. Lejeloftet er udtryk for den maksimale husleje, der kan opkræves i henhold til reglerne – et lejeloft der givetvis ikke udnyttes fuldt ud i dag i Selvstyrets og kommunernes boliger.

Hvis afskrivninger ikke indregnes, så vil huslejen ikke dække ejendommens anskaffelsessum (og/eller serviceringen af en evt. ekstern finansiering af ejendommens opførelsessum).
I Selvstyret og kommunerne indebærer dette en fuld skattefinansiering af ejendommenes anskaffelsessum (da brugerbetalingen ikke dækker).

For de kommunale boligselskaber indebærer det, at nye ejendomme i vid udstrækning kun kan finansieres ved hel eller delvis kapitaltilførsel fra ejerkommunerne (da huslejen ikke kan bære afdrag på en ekstern finansiering).

Lejefastsættelse – forrentning

Forrentning kaldes ofte afkast, men det forudsætter at ejendommens anskaffelsessum er fuldt ud egenfinansieret. Ellers medgår forrentning til servicering af de renter, der skal betales af en ekstern finansiering).

Da driftsomkostninger inklusive PPV samt (eventuelt) afskrivninger er det samme uanset orga-nisationsform, så indebærer det at forrentningselementet reelt er udgør den eneste forskel mellem en husleje fastsat efter offentlige regler og efter private regler.
Det fremgår at Selvstyret og kommunerne fortsat kun kan indregne en forrentning på 1,5 pct. af den Teknisk Økonomiske Værdi – dog minimum 7.000 kr. og maksimalt 15.000 kr. pr. kvm.
Da ejendomme i dag opføres til værdier på ca. 25.000 kr. pr. kvm. (og op efter) indebærer dette en manglende forrentning på 1,5 pct. af minimum 10.000 kr. Det er naturligvis et politisk valg om man ønsker dette eller ej.

Det betyder også at man her forudsætter at Selvstyrets og kommunernes boliger er fuldt ud egenfinansiering (altså finansieret via skattebetalingen), Som nævnt betyder det også at kommunale boligselskaber reelt kun kan finansiere nye ejendomme ved kapitaltilførsler fra ejerkommunerne.

For private ejendomme lægges op til en forretning på 14 pct., hvilket naturligvis også er et politisk valg.

Objektivt set synes 14 pct. dog som en ganske høj forrentning med det nuværende renteniveau. Derudover viser erfaringen, at absolutte satser kan give udfordringer ved svingende renteniveauer. En fastlåsning til eksempelvis diskontoen eller andre anerkendte rentesatser vil medføre en løbende tilpasning til det aktuelle renteniveau.

Specifikke kommentarer til de enkelte bestemmelser

Det fremgår af forslaget til den nye lov at den træder i kraft 1. januar 2027, og samtidig ophæves landstingsforordning om leje af boliger, nr. 2 af 12. maj 2005.

I bekendtgørelse nr. 12. af 23. april 2008 fremgår at:

- §80 Årsrapporten for en boligafdeling skal opstilles i overensstemmelse med bilag 4 og 5 som er til bekendtgørelsen.

- §82 Boligejers revisor skal foretage review af boligafdelingernes årsrapport i overensstem-melse med god revisorskik.
- §83 Review skal overholde den i bilag 6 angivne reviewinstruks og revisor skal forsyne års-rapporten med en reviewerklæring i overensstemmelse med god revisorskik
- §83 stk. 3 Revisor skal føre en revisionsprotokol.

Generelt synes at mangle nogle af disse oplysninger i den nye lov herunder:

- Det fremgår at der skal udføres revision, men det fremgår ikke hvem der evt. skal udføre revisionen. Er det boligejers revisor?
- Vi bemærker at der angives krav om revision, hvilket er en væsentlig skærpelse af den administrative byrde end hidtidige krav (hvor der er krav om review af afdelingsregnskaber)
- Efter hvilket regelsæt skal revisionen udføres? For almene boligregnskaber i DK udføres revisionen typisk i overensstemmelse med SOR (Standard om offentlig revision) – som dog også er en væsentlig udvidelse af revisionen ift. den finansielle revision, idet revisionen så også omfatter forvaltnings- og juridisk kritisk revision.
- I forlængelse heraf: skal der udarbejdes revisionsprotokol? Det er ikke et krav i henhold til de internationale standarder om revision, men giver boligejer en større indsigt i revisors arbejde og observationer end hvad der fremgår af revisionserklæringen
- Ifølge §15 skal regnskaberne aflægges efter ÅRL. Dette åbner op for en række spørgsmål, da regnskaberne pt. udarbejdes efter BEK 12 af 23. april 2008 bilag 4 + 5 som er tilpasset boligafdelingerne.
    - Efter ÅRL skal der fx indregnes værdien af ejendommene som skal indregnes med en indgangsværdi i første regnskab efter denne lov.
    - Hvordan tænkes ejendommene indregnet og værdiansat?
    - Samt efterfølgende værdiansættelse (nedskrivningstest).
    - Årsregnskabsloven tillader i udgangspunktet ikke hensættelser til fremtidige ud-gifter, hvorfor hensættelse til PPV ikke er tilladt
- Der skal udarbejdes vedligeholdelsesplaner pr. ejendom. Skal revisor påse at disse planer laves og skal der eventuelt rapporteres herom?
- Der skal også udarbejdes vand og varmeregnskaber. Det fremgår ikke om disse skal være indeholdt og del af samlet regnskab som boligejer skal udarbejde hvert år eller om de kan være for sig. Herunder om der også skal fortages revision af disse.
- Hvis den nye lov træder i kraft 1. januar 2027 skal regnskaberne for 2026 så gennemgås og følge de gældende regler til og med 31/12-2026 ? Og hvordan laves primobalance jf. spørgsmål ovenfor i de nye regnskaber?

Svar:

Regnskabsordning
Forslaget er ændret så den samlede årsrapport for henholdsvis Grønlands Selvstyres og den enkelte kommunes udlejningsboliger skal gennemgås (review) af udlejers eksterne revisor. Hvis udlejning mv. af Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger varetages af ekstern administrator er det administrators eksterne revisor, der foretager review. Der er i forslagets § 15 indsat som stk. 3 bemyndigelse til Naalakkersuisut til at fastsætte regler om kapitalforvaltning, opstilling og udarbejdelse af budget, regnskab og årsrapport samt om ekstern revisors review.

Lejefastsættelse – afskrivninger og forrentning
§§ 18 - 23 i forslaget fastlægger de overordnede principper for huslejefastsættelsen i Grønlands Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger. Det er generelt forudsat, at det offentliges opførelse af udlejningsboliger finansieres over de årlige finanslove respektive kommunale budgetter. Spørgsmål om, hvilke økonomiske elementer, der kan indgå i huslejefastsættelsen, beror på lovens bestemmelser og kan ikke fastsættes administrativt uden særskilt hjemmel.

Det bemærkes, at kommunale boligselskaber, typisk organiseret som kapitalselskaber, er selvstændige juridiske enheder. Kommunale boligselskaber er ikke en del af den offentlige forvaltning. Kommunale boligselskab er ikke reguleret af forslagets bestemmelser om Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger. Kommunal boligselskaber er i lejelovens forstand private udlejere. Kommunale boligselskaber kan fastsætte husleje efter reglerne for private udlejningsboliger.

Der henvises til de øvrige høringssvar til forslaget om blandt fastsættelse af huslejen i private udlejningsboliger.

Høringssvaret giver ikke iøvrigt anledning til ændringer i forslaget.