

Landstingsforordning om leje af boliger

I medfør af lov nr. 944 af 23. december 1986 for Grønland om boligforsyning, boligstøtte, leje af boliger m.v. fastsættes:

Kapitel 1.

Anvendelsesområde samt anvisningsregler

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

Stk. 2. Forordningen gælder ikke for lejeforhold, der reguleres ved særlig lovgivning.

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

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

Stk. 3. *Stk. 1-2* kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

§ 3. Ledige boliger i ejendomme ejet af Hjemmestyret eller kommunerne skal anvises til boligsøgende, der er optaget på en venteliste, jf. dog §§ 4 og 5. Der opkræves gebyr hos boligsøgende for administration af ventelisten.

Stk. 2. Landsstyret fastsætter regler om anvisning og udlejning og om administration af ventelister, herunder om opkrævning og størrelse af gebyr i forbindelse med optagelse på venteliste og i forbindelse med årlige genbekræftelser af ventelisten.

§ 4. Forud for den i § 3 nævnte venteliste anvises i nævnte rækkefølge:

- 1) boliger til opfyldelse af Hjemmestyrets og kommunernes genhusningsbehov i forbindelse med renovering og sanering, jf. § 48, og
- 2) boliger, der anvises til opfyldelse af tidligere udstedt boliggaranti, jf. § 39, stk. 3.
- 3) boliger, der anvises i forbindelse med efterlevende ægtefælles fraflytning fra en personalebolig, der er øremærket til en bestemt stilling, jf. § 43, stk. 2.
- 4) boliger, der anvises i forbindelse med efterlevende ægtefælles fraflytning fra en bolig, der er særligt indrettet og tildelt som boliger for handicappede, jf. § 43, stk. 3.

Stk. 2. Anviste boliger i henhold til stk. 1 skal tilstræbes at være af passende størrelse og standard og med en samlet boligudgift såvidt muligt tilsvarende den fraflyttede bolig.

§ 5. Efter at behovet for anvisning af erstatningsboliger i medfør af § 4 er imødekommet, anvises forud for den i § 3 nævnte venteliste ledige boliger i følgende rækkefølge:

- 1) personaleboliger til institutioner med adgang til den fælles personaleboligpulje, jf. § 6,
- 2) boliger til opfyldelse af kommunernes behov for boliger til boligsociale formål, jf. § 7, og
- 3) boliger til ønskeflytninger, herunder boligbytninger.

Stk. 2. Landsstyret fastsætter det indbyrdes fordelingsforhold mellem de forskellige boligformål efter forhandling med de enkelte kommuner.

§ 6. Den fælles personaleboligpulje fordeles i hver kommune med et antal bolignumre, der fastsættes af Landsstyret.

Stk. 2. I kommuner, hvor den fælles personaleboligpulje udgør en forholdsmæssig stor andel af det samlede antal udlejningsboliger, kan der indgås særlige anvisningsaftaler mellem Landsstyret og kommunen om prioriteringsrækkefølgen for anvisning af ledige boliger efter § 5.

§ 7. Når en kommunalbestyrelsen udnytter sin anvisningsret til boligsociale formål, betaler kommunen husleje og andre med boligen forbundne udgifter fra det tidspunkt, fra hvilken boligen er til rådighed for kommunen, og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer endvidere for lejerens opfyldelse af lejeaftalen i den periode, hvor lejerens har ret til at modtage sociale ydelser til forsørgelse efter den sociale lovgivning.

Kapitel 2.

Lejefastsættelse og lejeregulering

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

Stk. 2. Beboerne i den enkelte boligafdeling har ret til medindflydelse på boligafdelingens drift efter reglerne i §§ 9 og 12, stk. 2, såfremt lejerne i boligafdelingen på et afdelingsmøde vælger en afdelingsbestyrelse til at udøve medindflydelsen.

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

§ 9. For hver boligafdeling udarbejder udlejer forslag til et driftsbudget, jf. §§ 11, stk. 1 og 12, stk. 1, der skal forelægges afdelingsbestyrelsen, inden det endeligt godkendes af udlejer.

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

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

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

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

ejendommens drift med udlejeren.

Stk. 2. Landsstyret fastsætter regler om valg af beboerrepræsentanter og om deres virksomhed.

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

Stk. 2. Landsstyret fastsætter regler om passende henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og til fornyelse af tekniske installationer.

§ 12. Lejen fastsættes årligt på grundlag af et af udlejer udarbejdet og godkendt driftsbudget for den enkelte boligafdeling for det kommende år. Lejeforhøjelser, der måtte være nødvendige til opfyldelse af kravet i § 11, stk. 1, kan gennemføres med 3 måneders varsel.

Stk. 2. Afdelingsbestyrelsen kan beslutte, at der i afdelingen skal udføres rimelige forbedrings- og moderniseringsarbejder, såfremt afdelingsbestyrelsen samtidig tiltræder den nødvendige lejeforhøjelse. Afdelingsbestyrelsens beslutning skal godkendes på et afdelingsmøde.

Stk. 3. Krav om forhøjelse af lejen skal varsles skriftligt overfor den enkelte lejer med det i stk. 1 omtalte varsel og indholde oplysning om forhøjelsens beregning, grunden til forhøjelsen og forhøjelsens størrelse angivet i kroner pr. måned.

Stk. 4. Landsstyret fastsætter regler om lejberegning og om varsling af lejeforhøjelse.

§ 13. I privatejede udlejningsboliger er lejen omkostningsbestemt og må ikke overstige udlejers dokumenterede finansieringsudgifter, dokumenterede driftsudgifter plus en forrentning af ejendommens teknisk-økonomiske værdi svarende til halvdelen af diskontoen. Lejen fordeles på boligerne efter areal.

Stk. 2. De dokumenterede finansieringsudgifter omfatter renten på et prioritetslån ved fremmedfinansiering eller en beregnet rente ved investors finansiering ved egne midler, som består af en risikofri rente plus tillæg for investeringsrisiko.

Stk. 3. De dokumenterede driftsudgifter omfatter udgifter til bl.a. el, vand, renholdelse, administration, forsikring, udgifter til løbende vedligeholdelse og henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer i det omfang, det er rimeligt under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter.

Stk. 4. Ejendommens teknisk-økonomiske værdi skal opgøres efter de principper, som gælder for vurdering af boligstøttehuse.

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

§ 14. Såfremt lejeren ikke vil godkende kravet om lejestigning, jf. § 13, stk. 3, skal lejeren fremsætte skriftlig indsigelse overfor udlejer senest 2 uger efter, at kravet er modtaget, og med angivelse af på hvilke punkter, kravet ikke kan godkendes. Udlejer skal da inden 6 uger anlægge sag ved retten, hvis kravet om lejestigningen fastholdes.

Stk. 2. Er sagen indbragt for retten, kan udlejeren opkræve den varslede leje som en foreløbig husleje, indtil

rettens afgørelse foreligger. Lejen skal efterfølgende reguleres i overensstemmelse med rettens afgørelse. Såfremt der er opkrævet for meget i leje, skal udlejer senest 3 måneder efter rettens afgørelse foreliggende foretage regulering af huslejen, beregnet fra det tidspunkt fra hvilket der er opkrævet for meget i leje.

Stk. 3. Såfremt udlejer foretager regulering af for meget betalt leje senere end 3 måneder efter rettens afgørelse foreligger, har lejer krav på forrentning af den for meget betalte leje, beregnet fra det tidspunkt fra hvilket der er opkrævet for meget i foreløbig leje. Renten beregnes efter reglerne i Lov om renter ved forsinket betaling m.v.

§ 15. Ved privat udleje af beboelsesværelser i offentlige eller private ejendomme må lejen højst udgøre en forholdsmæssig andel af boligens samlede udgifter til leje eller terminsydelse, varme, el, vand m.v. beregnet efter antallet af værelser.

Stk. 2. Lejeforhøjelse kan gennemføres med 1 måneds varsel for værelser, der er en del af udlejers egen bolig. For andre værelser er varslet 3 måneder. Varslet skal fremsættes skriftligt.

§ 16. Reglerne i §§ 12-15 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejer.

Kapitel 3.

Betaling af depositum og leje

§ 17. Inden lejemålet indgås, skal lejere i Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme indbetale et depositum til udlejer svarende til 3 måneders husleje, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Såfremt lejeren ved lejemålets indgåelse ikke kan indbetale depositum kontant, kan lejeren afdrage det i 12 lige store månedlige rater.

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

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

Stk. 5. Landsstyret fastsætter regler om depositum.

§ 18. Lejer har pligt til at betale husleje og varme til de tidspunkter, der er fastsat i lejekontrakten. Betaling skal ske senest den tredie hverdag efter forfaldsdagen. Er denne hverdag en lørdag eller Nationaldagen, er betaling den følgende hverdag rettidig.

Stk. 2. Udlejer skal anvise et betalingssted. Indbetaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted. Er der ikke anvist et betalingssted, skal lejen betales på udlejerens forretningssted.

§ 19. I tilfælde af opsigelse eller ved et tidsbestemt lejeforholds udløb er lejeren pligtig til at betale leje for tiden, indtil lejeforholdet er ophørt i henhold til lejekontrakten, jf. §§ 50 og 51.

§ 20. I privat boligudlejning må depositum, indskud og forudbetalt leje ikke overstige et beløb svarende til 6 måneders leje.

Kapitel 4.

Betaling for varme m.v.

§ 21. Leverer udlejer varme og varmt vand til lejerer, kan udlejer kræve sine udgifter til lejerens forbrug af varme og varmt vand samt lejerens andel i varme- og vandudgifter til fællesrum o.l. refunderet. Udgiften hertil kan ikke indeholdes i lejen, men skal betales over et særskilt årligt varmeregnskab, der udarbejdes af udlejer. Varmeregnskabsåret følger kalenderåret.

Stk. 2. Der opkræves månedlige a'contobidrag hos lejerne til dækning af lejernes andel af udgifterne.

Lejerens bidrag er pligtig pengeydelse i lejeforholdet og opkræves sammen med huslejen, jf. § 18, stk. 1.

Stk. 3. Landsstyret fastsætter regler om udarbejdelse af varmeregnskab, fordeling af udgifterne mellem lejerne, betaling og efterregulering af varmebidrag.

§ 22. Udlejer skal offentligt fremlægge varmeregnskabet vedrørende udgifterne til ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand i varmeregnskabsåret på et af udlejer angivet sted senest den 30. april.

Stk. 2. Er regnskabet ikke fremlagt inden den dato, der er fastsat i stk. 1, mister udlejer sin ret til at kræve ekstrabetaling udover a'contobidrag.

Stk. 3. Er regnskabet ikke fremlagt senest den 30. juni, har lejerer ret til at få forrentet et tilgodehavende efter det endelige regnskab med den til enhver tid værende højeste indlånsrente i et grønlandsk pengeinstitut, indtil udbetaling finder sted.

§ 23. Senest den 15. juni skal skriftlig meddelelse om ekstrabetaling eller tilbagebetaling være afsendt til lejerer. Meddelelsen skal indeholde oplysning om lejerens ret til at gøre indsigelse efter stk. 3.

Stk. 2. Er skriftlig meddelelse efter stk. 1 ikke afsendt senest den 15. juni, kan der ikke kræves ekstrabetaling hos lejerer.

Stk. 3. Lejerens indsigelse mod regnskabet skal fremsættes skriftligt overfor udlejer og være afsendt af lejerer senest den 1. august. Indsigelsen skal indeholde oplysning om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes.

§ 24. Såfremt udlejer efter udløbet af fristen i § 23, stk. 1, modtager uforudsigelige afregninger fra eksterne leverandører, der vedrører det afsluttede varmeregnskab, kan udlejer undtagelsesvist overføre afregningen til det følgende varmeregnskab. Udlejer skal orientere lejerne om størrelsen af den overførte afregning.

Stk. 2. I tilfælde af fejlagtig udgiftsfordeling mellem lejerne skal udlejer snarest rette fejlen ved skriftlig meddelelse til de berørte lejere, jf. stk. 3 og 4.

Stk. 3. Har lejerer betalt for lidt i a'conto bidrag, kan udlejer tidligst forlange tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der finder sted en måned efter, at lejerer har modtaget meddelelse i henhold til stk. 2. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, er lejerer dog berettiget til at betale i 3 lige store månedlige rater.

Stk. 4. Har lejerer betalt for meget i a'conto bidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales kontant til lejerer eller fradrages i første lejebetaling efter meddelelsen i henhold til stk. 2.

§ 25. Bestemmelserne i §§ 21 - 24 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejer.

Kapitel 5.

Vedligeholdelse og istandsættelse

§ 26. I Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme har udlejer pligt til at drage omsorg for, at ejendommen og det lejede holdes forsvarligt vedlige.

Stk. 2. Alle tekniske installationer til afløb, varme, el, gas og vand skal holdes i god og brugbar stand. På samme måde påhviler det udlejer at vedligeholde elkontakter, paneler, dørkarme, radiatorer, rør, faste skabe, inventar m.v. Fornyelse eller anden istandsættelse som følge af forringelse ved slid og ælde skal foretages så ofte, det findes påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter.

Stk. 3. I lejeperioden har lejer ansvaret for og afholder udgiften til hvidtning af lofter, maling og/eller tapetsering af vægge samt lakering af gulve i boligen.

§ 27. I privat boligudlejning finder § 26 tilsvarende anvendelse, medmindre andet aftales mellem lejer og udlejer.

§ 28. Udlejer skal stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand fra det aftalte tidspunkt for lejeforholdets begyndelse. Vægge, lofter og gulve skal være normalistsat, jf. § 57, stk. 2. Det lejede skal være rengjort og fri for utøj, have hele ruder, skabslåger, døre og brugelige låse. Derudover skal der være 2 sæt nøgler til alle udvendige døre, og de tekniske installationer skal være i orden.

Stk. 2. Før indflytningen skal udlejer sammen med lejer eller en repræsentant for denne besigtige boligen og udarbejde en indflytningsrapport, hvoraf lejer skal modtage kopi. Mangler, som konstateres ved besigtigelsen, skal medtages i indflytningsrapporten.

Stk. 3. I øvrigt skal mangler, som lejer efter indflytningen ønsker at gøre gældende i forbindelse med overtagelsen, meddeles skriftligt til udlejer inden 2 uger efter indflytningen. Dette gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan ses ved anvendelse af sædvanlig opmærksomhed, eller udlejer har handlet svigagtigt.

Stk. 4. Stk. 2 og 3 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejer.

§ 29. Lejer skal behandle det lejede på forsvarlig måde og er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af lejer selv, lejer husstand eller andre, som lejer giver adgang til det lejede. Såfremt det ved en besigtigelse konstateres, at der foreligger vanrøgt, skal lejer uden ophold udbedre skaden, hvis udlejer forlanger det.

Stk. 2. Lejer må ikke uden udlejerens samtykke anvende boligen til anden brug end aftalt.

Stk. 3. Bortset fra udleje af enkelte beboelsesværelser i boligen til loggerende, må lejer ikke uden udlejerens samtykke overlade brugen af det lejede til andre end medlemmer af husstanden, jf. dog § 39.

Stk. 4. Lejer må ikke fraflytte boligen i utide uden at træffe fornøden aftale med udlejer.

§ 30. Lejer må ikke uden gyldig grund nægte udlejer adgang til boligen, når denne skal besigtige boligen med henblik på konstatering af ulovlig anvendelse af boligen, vedligeholdelsestilstanden, når reparationer skal udføres eller ved genudlejning.

Stk. 2. Udlejer kan med 6 ugers varsel iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til

væsentlig ulempe for lejerens. Inden iværksættelse af andre arbejder har lejerens krav på 3 måneders varsel. Udlejerens kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer.

Stk. 3. Ethvert arbejde, der iværksættes af udlejerens, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejerens. Udlejerens skal straks foretage efterreparationer.

§ 31. Lejerens og dennes husstand samt personer, der af lejerens gives adgang til det lejede, skal overholde de for ejendommen gældende ordensregler.

Kapitel 6.

Lejerens råderet over det lejede

§ 32. Lejerens har mod forudgående skriftlig aftale med udlejerens ret til for egen regning at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejerens kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationerne.

§ 33. Lejerne har med respekt for kommune- og lokalplaner ret til at anbringe individuelle eller fælles radio- og fjernsynsantennor på ejendommen efter udlejerens anvisning til modtagelse af radio- og TV-programmer, jf. dog stk. 2. Lejerne har tilsvarende ret til at etablere kabelforbindelse til fremføring af radio- og TV-programmer i ejendommen, såfremt der er mulighed for tilslutning til kabel-TV i området. Stk. 2. Lejernes ret efter stk. 1 gælder ikke, såfremt udlejerens godtgør, at anbringelsen vil være til ulempe for ejendommen og dens beboere. Retten gælder endvidere ikke, hvis lejerne kan få adgang til et ønsket program, enten gennem udlejerens fælles TV-forsyning eller gennem et af lejerne etableret fælles antenneanlæg.

Stk. 3. Inden lejerne etablerer antenne på ejendommen, skal udlejer skriftligt give tilladelse hertil, og udlejerens kan i den forbindelse forlange, at lejerne foretager retablering ved fraflytning, og at lejerne indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for retablering af ejendommen efter nedtagning.

§ 34. Lejerens har mod forudgående skriftlig tilladelse fra udlejerens ret til at installere hjælpemidler m.v. efter bestemmelser i den sociale lovgivning. Udlejer kan stille krav om, at lejerens foretager retablering ved fraflytning, og at kommunalbestyrelsen garanterer for betaling af retableringsudgifterne. Lejerens skal underrette udlejer senest 6 uger, inden installation af hjælpemidlerne finder sted.

§ 35. Lejerens er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af de installationer, som den enkelte lejer har foretaget efter §§ 32-34. Udlejer kan forlange, at lejerens ved garanti eller på anden måde forlods stiller fornøden sikkerhed for opfyldelsen af erstatningskravet.

§ 36. Lejerens har mod forudgående skriftlig tilladelse fra udlejer, ret til at udføre nærmere fastsatte forbedringer m.v. i og udenfor boligen og ved fraflytning at få økonomiske godtgørelse for de afholdte dokumenterede udgifter, jf. §§ 37 og 38.

Stk. 2. Forbedringerne m.v. skal være rimelige og hensigtsmæssige, uden særligt luksuspræg og må ikke være særligt energiforbrugende. Arbejderne må ikke fratage boligen dens anvendelighed som bolig for

forskellige typer af boligsøgende, herunder ældre og personer med handicap. Medfører arbejderne særlige drifts- og vedligeholdelsesudgifter for udlejer, forhøjes lejen tilsvarende.

§ 37. Godtgørelsen udbetales af udlejerens ved lejerens fraflytning. Udlejerens kan foretage modregning i godtgørelsen for lejerens forpligtelser over for udlejerens. Godtgørelsen nedskrives i løbet af en periode på 100 måneder fra lejerens udførelse af forbedringer.

Stk. 2. En ny lejer, der flytter ind i en bolig, hvor en tidligere lejer har gennemført forbedringer m.v., skal betale udlejers udgifter til godtgørelse i form af en lejerforhøjelse, som modsvarer udlejers udgift. Lejerforhøjelsen ophører, når nedskrivningsperioden udløber, jf. stk. 1.

§ 38. Landsstyret fastsætter nærmere regler om, hvilke forbedringer og øvrige arbejder lejerens må udføre og om størrelse, beregning og udbetaling af godtgørelsen.

Kapitel 7.

Brugsrettens overgang til andre

§ 39. Såfremt lejerens har overholdt lejekontrakten, har lejerens ret at fremleje boligen, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, studieophold, midlertidigt forflyttelse eller lignende.

Stk. 2. Udlejerens kan modsætte sig fremlejerforholdet, når

- 1) det samlede antal personer i boligen vil overstige antallet af beboelsesrum, eller
- 2) udlejerens i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejerforholdet.

Stk. 3. I Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger har lejerens i stedet for fremleje af boligen ret til at opsig lejemålet mod garanti for at få anvist en anden bolig ved fraværperiodens udløb, jf. § 4, stk. 1, nr. 2.

Stk. 4. Landsstyret fastsætter regler om fremleje og boliggaranti.

§ 40. Ved en lejers død har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet på de hidtidige vilkår. Samme ret har en person, der ikke er medunderskriver på lejekontrakten, men som i mindst 2 år har haft fælles husstand med lejerens.

Stk. 2. Såfremt der er tale om en personalebolig, som lejerens via sin ansættelse hos en offentlig arbejdsgiver har haft anvist, har ægtefællen ret til at få anvist boligen på lejevilkår. Det er en betingelse for anvisningen, at ægtefællen ikke selv har ret til at få anvist en personalebolig via sin ansættelse hos en offentlige arbejdsgiver, og at lejerens eller ægtefællen har været optaget på den almindelige boligventeliste i mindst 2 år, jf. § 3. Samme ret har en person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med lejerens.

Stk.3. Hvis en lejer på grund af alder eller sygdom flytter til et plejehjem eller lignende, finder bestemmelserne i stk. 1-2 tilsvarende anvendelse.

§ 41. Ved lejerens separation eller skilsmisse eller ved omstødelse af lejerens ægteskab afgøres det om nødvendigt ved bevillingen eller dommen, hvilken af ægtefællerne der har ret til at fortsætte lejeforholdet.

Stk. 2. Har lejerens forladt sin ægtefælle, har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet.

§ 42. Såfremt personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand, ophæver samlivet, kan de træffe aftale om hvem af dem, der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet. Udlejer kan modsætte sig aftalen, såfremt udlejer har vægtige grunde hertil.

Stk. 2. Kan der ikke opnås enighed mellem de pågældende, kan der ved dom træffes bestemmelse om hvem af dem, der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet til en hidtil fælles bolig. Ved dommen skal der navnlig tages hensyn til umyndige børn.

§ 43. Lejeren kan ikke give afkald på de rettigheder, der tilkommer lejeren eller andre efter §§ 39-42, jf. dog stk. 2-4.

Stk. 2. Bestemmelsen i § 40, stk. 2 gælder ikke, såfremt boligen er en personalebolig, der er øremærket til en bestemt stilling. I stedet kan der anvises en anden bolig, jf. § 4, stk. 1, nr. 3.

Stk. 3. Bestemmelserne i § 40, stk. 1 gælder ikke for boliger, der er særligt indrettet og tildelt som boliger for handicappede. I stedet kan der anvises en anden bolig, jf. § 4, stk. 1, nr. 4.

Stk. 4. Bestemmelserne i §§ 41 og 42 gælder ikke, når en bolig er stillet til rådighed som led i et ansættelsesforhold eller anvist som bolig for handicappede.

Kapitel 8.

Opsigelse

§ 44. Lejeren kan opsig lejeaftalen med det i lejekontrakten angivne opsigelsesvarsel, jf. § 50, stk. 2.

Lejeren må dog ikke uden sin ægtefælles samtykke opsig lejemål om familiens bolig eller lejemål, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet.

§ 45. Lejemålet på en personalebolig ophører ved ansættelsesforholdets ophør og skal fraflyttes i forbindelse hermed.

§ 46. Udlejeren kan opsig lejeforhold om:

- 1) Værelser, der er en del af udlejerens beboelseslejlighed, eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.
- 2) Beboelseslejlighed i et hus, hvori der på opsigelsestidspunktet kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene.

§ 47. Andre lejeforhold end de, der er nævnt i § 46, kan udlejeren kun opsig:

- 1) Når udlejeren erklærer selv at ville tage varig bopæl i det lejede, eller når vægtige grunde gør det særligt magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet, og opsigelsen i øvrigt er rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold.
- 2) Når udlejeren dokumenterer, at renovering eller sanering af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes.
- 3) Når lejeren har været antaget som funktionær ved ejendommens drift, og boligen ved genudlejning skal benyttes af efterfølgeren i stillingen.
- 4) Når lejeren trods udlejers påmindelse ikke iagttager god skik og orden, eller i øvrigt er til

ulempe for ejendommen eller de øvrige beboere, uden at forholdet er af en sådan art, at udlejer kan hæve lejeaftalen.

§ 48. Såfremt Hjemmestyret eller kommunen opsig lejermålet som følge af renovering eller sanering af det lejede, jf. § 47, nr. 2, skal lejeren anvises en erstatningsbolig, jf. § 4, stk. 1, nr. 1. Pligten til anvisning af erstatningsbolig gælder kun, såfremt lejeren har overholdt lejekontrakten i det opsagte lejemål.

Stk. 2. Lejere, der får anvist erstatningsbolig som følge af renovering, har fortrinsret til anvisning af en bolig i den renoverede ejendom efter endt renovering, medens lejere, der får anvist erstatningsbolig som følge af sanering, har fortrinsret til anvisning af en bolig i ejendomme, der opføres i samme boligområde til erstatning for de sanerede boliger.

Stk. 3. Fortrinsretten gælder kun, såfremt lejeren har overholdt lejekontrakten i den anviste erstatningsbolig, og såfremt lejeren opfylder øvrige betingelser for anvisning af en bolig. Udlejer kan ikke påberåbe sig forhold, som ikke er af væsentlig betydning, eller som af lejeren er bragt i orden på tidspunktet for den renoverings- eller saneringsbetingede opsigelse.

§ 49. Udlejerens opsigelse efter § 47 skal være skriftlig og indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse efter stk. 2. Opsigelsen skal endvidere indeholde oplysning om opsigelsesgrunden.

Stk. 2. Vil lejeren ikke godkende opsigelsen, skal lejer inden 6 uger efter modtagelsen af opsigelsen fremsætte skriftlig indsigelse. Udlejer må da anlægge sag ved retten inden yderligere 6 uger, hvis udlejer ønsker at opretholde opsigelsen. En indsigelse mod opsigelse af lejemål i Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger efter § 47, nr. 2 har ikke opsættende virkning.

§ 50. Opsigelse fra udlejerens side skal ske med mindst 3 måneders varsel til udgangen af en måned, dog kun med 1 måneds varsel, såfremt der er tale om leje af værelser, jf. § 46, nr. 1.

Stk. 2. Opsigelse fra lejers side skal ske skriftligt med mindst 1 måneds varsel til udgangen af en måned.

Stk. 3. Fraflytter lejeren inden opsigelsesvarslets udløb, skal udlejer bestrebe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejer får eller burde have fået i lejeindtægt ved genudlejning, skal fragå i hans krav over for lejeren.

§ 51. Er lejeaftalen tidsbestemt, ophører lejeforholdet uden opsigelse ved den aftalte lejetids udløb. Den tidsbestemte lejeaftale kan ikke opsiges i lejeperioden, medmindre det skriftligt er aftalt, at lejeaftalen skal kunne bringes til ophør.

Stk. 2. Udlejer kan uanset bestemmelsen i stk. 1, dog ophæve lejeaftalen efter reglerne i kapitel 9, hvis det forhold, der lægges lejeren til last, er af væsentlig betydning.

§ 52. Reglerne i §§ 47 - 51 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel 9.

Udlejerens ret til at hæve lejeaftalen

§ 53. Udlejeren kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

- 1) Manglende betaling af husleje, varme eller depositum, jf. §§ 17, stk. 1 og 18, stk. 1.
- 2) Hvis boligen bruges ulovligt, jf. § 29, stk. 1 og 2.
- 3) Hvis boligen fraflyttes i utide, jf. § 29, stk. 4.
- 4) Hvis udlejer ulovligt nægtes adgang til boligen, jf. § 30, stk. 1.
- 5) Hvis ordensreglerne overtrædes, jf. § 31.

Stk. 2. Udlejer kan kun hæve lejemålet, hvis det forhold, der lægges lejeren til last, er af væsentlig betydning. Før lejemålet kan hæves, skal udlejer give lejeren påbud om at bringe forholdet i orden, og udlejer kan ikke påberåbe sig de i stk. 1, nr. 1-5, nævnte forhold, hvis de er rettet, inden udlejer hæver lejeaftalen.

§ 54. Udlejeren kan kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, jf. § 53, stk. 1, nr. 1, hvis lejeren ikke har berigtiget restancen senest 3 hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren. Udlejerens påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis restancen ikke betales inden fristens udløb.

Stk. 2. Som gebyr for påkrav kan udlejeren kræve 50 kr. plus 2% af det skyldige beløb udover 1.000 kr. Beløbet nedrundes til nærmeste hele kronebeløb.

§ 55. Udlejer kan hæve lejemålet, når lejeren udøver en adfærd, som er til alvorlig gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, andre lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen, herunder:

- 1) Når lejeren udøver eller truer med fysisk vold over for de pågældende personer.
- 2) Når lejeren 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.

Stk. 2. Lejemålet kan hæves, uanset om den i stk. 1 beskrevne adfærd udøves af lejeren selv, lejeren husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede.

§ 56. Ophæves lejemålet af de grunde, der er nævnt i §§ 53 og 55, har lejeren pligt til at fraflytte det lejede straks og betale leje og andre ydelser, der følger af lejemålet, indtil lejeren kunne fraflytte med sædvanlig varsel. Endvidere har lejeren pligt til at erstatte udlejeren tab, der følger af misligholdelsen, derunder omkostninger ved udsættelsen af det lejede.

Stk. 2. Udlejeren skal bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejeren får eller burde have fået i lejeindtægt ved genudlejning i det tidsrum, der er nævnt i stk. 1, skal fragå i kravet overfor lejeren.

Stk. 3. Landsstyret fastsætter regler for ophævelse af lejemål i Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme.

Kapitel 10.

Lejerens fraflytning

§ 57. Ved fraflytning skal lejeren aflevere det lejede i samme stand, som det var i ved indflytning.

Stk. 2. Såfremt det er nødvendigt, skal der ved fraflytning af en bolig foretages en normalstandsættelse af boligen omfattende hvidtning af lofter, maling og/eller tapetsering af vægge samt nødvendig rengøring. Gulvene skal fremstå nylakerede.

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

Stk. 4. Nærmere regler for lejerens egen normalistandsættelse ved fraflytning og for godtgørelse for lejerens omkostninger i forbindelse hermed fastsættes af Landsstyret.

§ 58. Udlejerer overtager i løbet af en periode på 100 måneder fra lejerens overtagelse af boligen gradvist udgiften til normalistandsættelsen efter § 57. Ved fraflytning inden udløbet af den fastsatte periode betaler lejerer kun det beløb, der på det tidspunkt, hvor lejemålet ophører, ikke er overtaget af udlejerer.

§ 59. Når lejemålet er opsagt, eller boligen af anden grund skal fraflyttes, skal der mellem udlejer og lejer træffes skriftlig aftale om fraflytningstidspunkt og besigtigelse af boligen. Lejerer har ret til at deltage i besigtigelsen eventuelt sammen med en sagkyndig. Udlejer skal med mindst 7 dages varsel skriftligt anmode lejerer om at deltage i besigtigelsen.

Stk. 2. Ved besigtigelsen skal udlejerer udarbejde en besigtigelsesrapport, hvori anføres eventuelle mangler og misrøgt, som udlejerer mener, lejerer er ansvarlig for. Er lejerer uenig heri, skal dette anføres i rapporten med angivelse af lejerens synspunkter. Rapporten skal underskrives af begge parter i forbindelse med besigtigelsen. Lejerer eller dennes repræsentant skal i forbindelse med besigtigelsen have udleveret kopi af rapporten. Efterfølgende skal lejerer uden ugrundet ophold have skriftlig overslagspris over de arbejder, der efter udlejers mening skal udføres for lejerens regning.

Stk. 3. Lejerer skal senest 8 dage før fraflytning opgive den adresse, som meddelelser skal sendes til.

§ 60. Såfremt lejerer eller dennes befuldmægtigede undlader at møde op til besigtigelsen, er udlejerer berettiget til at lægge rapporten til grund og til at anvende lejerens depositum til dækning af udgifterne til lejerens udgift til normalistandsættelsen, jf. §§ 57, stk. 2 og 58, og til dækning af lejerens forpligtelser i henhold til lejekontrakten.

Stk. 2. Udlejerer kan ikke påberåbe sig mangler, som ved sædvanlig agtpågivenhed burde have været bemærket ved besigtigelsen, medmindre lejerer har handlet svigagtigt.

Stk. 3. Såfremt udlejer vil påberåbe sig misrøgt eller hærværk af det fraflyttede, skal forholdet og omfanget dokumenteres særskilt.

Kapitel 11.

Overgangs- og ikrafttrædelsesbestemmelser

§ 61. Denne landstingsforordning træder i kraft den 1. januar 2002.

Stk. 2. Samtidig ophæves Landstingsforordning nr. 3 af 13. juni 1994 om leje af boliger som senest ændret ved landstingsforordning nr. 3 af 29. oktober 1999.

Stk. 3. Bekendtgørelser og administrative bestemmelser udfærdiget i medfør af den i stk. 4 anførte landstingsforordning forbliver i kraft, indtil de ændres eller ophæves ved bestemmelser udfærdiget i medfør af nærværende forordning.

§ 62. §13, stk. 1 og 2 finder ikke anvendelse på lejemål, der er indgået før landstingsforordningens ikrafttræden. § 26, stk. 3 og §§ 57 - 60 finder ikke anvendelse på lejemål, der er indgået før den 1. januar 1990.
Stk. 2. I lejemål i privatejede udlejningsejendomme, der er indgået før nærværende landstingsforordnings ikrafttræden, videreføres en aftale om lejefastsættelse uændret, indtil lejemålet ophører."

Grønlands Hjemmestyre, den 31. maj 2001.

Jonathan Motzfeldt

/

Steffen Ulrich-Lynge

Grønlands Selvstyre
Imaneq 4
3900 Nuuk
E-mail: nsninatsit@nanoq.gl

Nyttige links

Grønlandsk Lovregister
Selvstyrets Lovarkiv
Naalakkersuisut