

Leje forordning 1989

Bemærkninger til forordningsforslaget.

Almindelige bemærkninger

I forbindelse med boligområdets overgang og ikraftsættelsen i Grønland den 15/6-1985 af lov (nr. 281 af 10/6-1970 med senere ændringer) om realkreditinstitutter har landsstyret fundet det rigtigst at søge gennemført en lejeforordning, der sikrer lejerne visse rettigheder i forhold til udlejeren. Landsstyret har fastholdt, at sådanne regler burde gennemføres, før der generelt åbnedes for et privat udlejningsmarked.

Som bebudet ved forelæggelsen i efteråret 1987 af "Problestillinger ved udarbejdelsen af en lejeforordning" har man i forordningsforslaget ikke blot medtaget en beskyttelse af lejerne i privat opført byggeri, men også en beskyttelse af lejerne i hjemmestyrets og kommunernes boliger. Endvidere har man taget aftaler om lejeforhold i personaleboliger, de såkaldte "anviste boliger", med i forordningsforslaget.

Man finder det rigtigst, at tilkaldte og hjemmehørende, der bor i hjemmestyrets, kommunernes og statens personaleboliger er omfattet af forordningens regler, da der, bortset fra reglerne om fraflytning ved stillingsophør, død, separation m.v. er tale om pligter og rettigheder som i et almindeligt lejeforhold.

Når der i enkelte bestemmelser er anvendt formuleringer som f.eks. "Hus og husrum" eller almindelige betegnelser som "leje" eller "fremleje" uden nærmere definitioner, er grunden den, at disse begrebers indhold i vidt omfang er afgrænset igennem retspraksis og beskrivelser i den juridiske litteratur.

Det vil derfor være lettere for lejere, udlejere, advokater og for domstolene, at visse indarbejdede udtryk og formuleringer anvendes. I bemærkningerne til de enkelte paragraffer vil blive givet en nærmere forklaring.

Forordningsforslagets gennemførelse skønnes ikke at få økonomiske konsekvenser for landskassen.

Bemærkninger til forslagens enkelte bestemmelser.

Ad § 2, stk. 1.

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

"Hus og husrum" til "beboelse" betyder, at alle de almindelig kendte boligformer i Grønland såsom etagehuse, rækkehuse, kædehuse, enfamiliehuse, klubværelser, hybler, sommerhuse og værelser, der lejes ud, principielt falder ind under forordningen.

Men det må dog påpeges, at ikke enhver brug af hus og husrum, der koster brugeren penge, er et lejeforhold. Udenfor falder ejerboliger, og forskellige former for boligfællesskaber, der ejes af brugerne. Hvis disse boliger derimod udlejes, finder lejeforordningen anvendelse.

Rene erhvervslejemål falder udenfor anvendelsesområdet.

Ad § 2, stk. 1 nr. 3.

Ved aftaler om boliger som led i et ansættelsesforhold tænkes på de såkaldte anviste boliger til tilkaldt eller hjemmehørende personale. Normalt står der i ansættelseskontrakterne, at "Bolig stilles til rådighed efter de gældende regler".

Der ses ikke at være nogen grund til, at forordningens almindelige regler om lejeres rettigheder og pligter ikke også skal gælde for aftaler i ansættelseskontrakter om personaleboliger. Da boligen erhverves som led i et ansættelsesforhold, kan forordningens regler om opsigelse, separation, skilsmisse m.v. dog ikke gælde, jfr. §§ 24, stk. 4 og 13, stk. 2.

Principielt gælder samme lejeregler, herunder samme huslejefastsættelsesregler, for tilkaldte, der flytter ind i hjemmestyrets og kommunernes og statens personaleboliger, som der gælder for hjemmehørende. Det forudsættes i denne forbindelse, at man opretholder indgåede aftaler med de tilkaldtes organisationer om, at disse personalegrupperes husleje (boligbidrag) reguleres op til det almindelige lejeniveau i løbet af en overgangsperiode. På nuværende tidspunkt er der kun ca. 280 ansatte på ikke-hjemmehørende vilkår tilbage, som endnu ikke er nået op på det almindelige lejeniveau.

Ad § 2, stk. 2.

Foruden at slå fast at forordningen gælder, selv om lejen betales med andet end penge, handler stk. 2 om blandede lejemål, det vil sige udlejning på samme kontrakt dels af lokaler til beboelse, dels af lokaler til andet end beboelse. Sådanne

lejeforhold behandles altså som rene beboelseslejemål.

Ad § 2, stk. 3.

Udenfor forordningen falder lejeforhold, der reguleres ved særlig lovgivning. Herved tænkes på egentlige tjenesteboliger, hvortil der er knyttet en bopælspligt, som det f.eks. er tilfældet med præsteboligerne. Boligen er her så nøje knyttet til stillingen, at der ikke kan siges at foreligge et lejeforhold. Som eksempel på anden særlig lovgivning kan endvidere nævnes § 14 i bekendtgørelse nr. 53 af 28/2-1959 med senere ændringer om udlejning af boligstøttehuse.

Endvidere kan i denne forbindelse nævnes, at ophold på institutioner oprettet i henhold til sociallovgivningen ikke er omfattet af forordningen.

Ad § 2, stk. 4.

Endelig falder hotelophold, ophold på sømandshjem, gæstehjem samt kortvarige ophold i Nuna-Teks indkvarteringslejre udenfor begrebet "leje til boligformål". Ved mere permanent ophold i indkvarteringslejre, hvor opholdet har karakter af et egentligt lejeforhold (f.eks. månedlig betaling) kan opholdet være omfattet af forordningen.

Ad § 3, stk. 1.

Det må anses for væsentligt, at en lejer kan forlange at få lejeaftalen (lejekontrakten) affattet skriftligt på et sprog, lejeren forstår.

Dette kan i de fleste tilfælde sikres ved, at Grønlands Hjemnestyre lader udarbejde kontraktsformularer for de

forskellige boligudlejningsformer på grønlandsk og dansk. På den måde vil man kunne sikre sig, at man får alle de væsentlige lejerbeskyttelsesregler med, og at oversættelsen bliver korrekt.

Næsten alle udlejningsboliger i etagehuse, rækkehuse og eenfamiliehuse ejes af det offentlige. Man vil derfor kunne nøjes med en formular for hjemmestyrets og kommunernes etagehuse og rækkehuse, og tilsvarende en for eenfamiliehusudlejningen. Det forekommer rimeligt at kræve, at alle lejemaal i hjemmestyrets og kommunernes ejendomme indgås på formularer autoriseret af landsstyret.

Formularerne kan affattes således, at de indeholder forordningens beskyttelsesregler, men med plads til særlige aftaler, som der måtte være behov for i de enkelte kommuner, kan medtages. Disse skal i givet fald også være affattet på et sprog, lejereren forstår, jfr. § 3, stk. 3.

De kontrakter, der i dag er gældende, forudsættes at løbe videre, til de bliver opsagt af en af parterne. De nye kontrakter skal anvendes ved nye lejemaal.

I hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme er det almindeligt at kræve, at samtlige myndige beboere i lejligheden underskriver lejekontrakten. Derved bliver de alle lejere med de deraf følgende rettigheder og pligter.

Ad § 3, stk. 2 og 3.

Der vil blive behov for en eller flere særskilte formularer til privat udlejning, som formentlig ikke kommer til at afvige væsentligt fra de offentlige kontrakter,

når bortses fra, at lejens størrelse i privat udlejning skal beregnes efter omkostningerne.

Endelig kan der blive behov for en formular, som skal anvendes ved anviste personaleboliger. Der kunne f.eks. være tale om en meget enkel trykt kontraktsformular, der passer på de forskellige typer boliger, der kan blive tale om, og som henviser til eller citerer de §§ i forordningen, der gælder for de ansatte. Formularen kunne eventuelt underskrives af den pågældende sammen med ansættelseskontrakten.

Ved privat boligudlejning, kan der gøres tilføjelser i den trykte formulartekst. Sådanne tilføjelser skal også være på et sprog, som både lejer og udlejer forstår.

Ad § 3, stk. 4 og 5.

I henhold til aftaleloven (Lov nr. 242 af 8.5.1917 om aftaler og andre retshandler på formuerettens område) kan udlejer og lejer indgå en bindende skriftlig eller mundtlig lejeaftale uden særlige formaliteter. En lejeaftale kan således indgås, selv om det på aftaletidspunktet ikke er muligt at få fat i en autoriseret formular. Uanset hvad der aftales, gælder imidlertid leje-forordningens ufravigelige regler.

Ad § 4.

Lejeren kan forlange, at boligen er i god og brugelig stand, men han kan ikke kræve at den skal være nyistandsat, selv om udlejeren har vedligeholdelsespligten jfr. kap. 6. Det vil ikke være muligt med de nuværende huslejer i offentligt støttet byggeri at stille fuldt istandsatte boliger til rådighed for lejerne. Det må anses for rimeligt, at lejeren kan kræve en skriftlig bekræftelse på mangler, som konstateres ved indflyt-

ningen, fordi lejerens som udgangspunkt kommer til at hæfte for skader, som konstateres ved fraflytningen, jfr. § 32. Bestemmelsen er ny i forhold til gældende regler.

Når en bolig stilles til rådighed som led i et ansættelsesforhold, vil det på grund af den herskende boligmangel sjældent være muligt ved ansættelsen at oplyse den ansatte om, hvilken bolig i hjemmestyrets og kommunernes boligmasse, der kan stilles til rådighed, men det forudsættes, at den opfylder § 4's krav. Den ansatte kan efter de gældende overenskomster ikke sige nej til at indflytte i den anviste personalebolig, hvis den opfylder disse krav.

I privat udlejningsbyggeri, hvor huslejen foreslås fastsat i forhold til omkostningerne (omkostningsbestemt leje), må hovedreglen være, at udlejerens følger samme regler som i offentligt byggeri, men der bør formentlig være mulighed for, at udlejer og lejer kan aftale fuld istandsættelse.

En lejer, der er udsat af boligen på grund af misligholdelse, jfr. § 29, må i forbindelse med kommunens forsøg på genhusning finde sig i at få en ringere bolig stillet til rådighed end den, der nævnes i § 4, hvorfor § 4, stk. 1 er gjort fravigelig.

Ad § 5.

Den hidtidige adgang for lejere i offentligt byggeri til selv at kunne lakere gulv m.v., mod at de får materialer stillet til rådighed af boligadministrationen, foreslås opretholdt og indført i kommuner som eventuelt endnu ikke praktiserer denne ordning.

Ordningen fremmer vedligeholdelsen og får vedligeholdelsesmidlerne til at strække længere. I reglerne, der fastsættes af landsstyret, siges, hvad lejereren har ret til.

Ad § 6.

Det foreslås, at huslegeberegningen i hjemmestyrets udlejningsejendomme fastsættes ved en tekstanmærkning på finansloven, og at beregningen skal bestå af kapitalydelse, og en ydelse til drift og vedligeholdelse.

Til orientering kan oplyses, at huslejen efter de gældende regler beregnes på følgende måde (1.4.1989):

Kapitalydelse: 2,75% af opførelsessum minus projekt, administration og tilsyn (BS-pris), dog minimum 143 kr. pr. m² i flerfamiliehuse.

Drifts/Vedligeholdelsesbidrag: 143,- kr. pr. m² pr. år.

Lejen i enfamiliehuse og dobbelthuse beregnes i hovedsagen efter samme regler, dog med den forskel, at drifts/vedligeholdelsesbidraget er 112 kr. pr. m² pr. år, og at der foretages fradrag for manglende faciliteter.

Lejen nedsættes med 10% pr. hjemmeboende barn under 18 år, dog højst 60%. Endelig bør nævnes, at lejerne er berettiget til boligsikring i henhold til landstingsforordning nr. 1 af 17.10.1983 med senere ændringer.

Ad § 7.

I privat boligbyggeri, finansieret af banker, sparekasser og realkreditinstitutter vil det ikke være muligt at udleje til huslejer, der ligger på det støttede byggeris niveau.

Er ejendommen derimod prioriteret med billigere lån (eller kontant), kan udlejer beregne kapitalafkast, som om der var optaget realkreditlån.

Grænsen for kapitalafkastets størrelse er altså uafhængig af ejendommens faktiske prioritering. Jfr. iøvrigt bilag 1.

I stk. 5 foreslås, at udlejer får mulighed for at beregne et kapitalafkast, der er sat i forhold til ejendommens værdi, hvis ejendommen er taget i brug før de nye reglers ikrafttræden pr. 1. januar 1990.

Bestemmelsen vil især kunne få betydning for de ejendomme, der er opført og/eller moderniseret for mange år siden. I disse ejendomme er det vanskeligt idag at fastslå, hvad bygge- eller moderniseringsomkostningerne i sin tid har været. Selv om det skulle være muligt at finde disse oplysninger, vil et kapitalafkast beregnet efter en fiktiv prioritering på opførelses- eller moderniseringstidspunktet i mange tilfælde blive urimeligt lavt sammenlignet med nybyggeriet.

Derfor foreslås, at udlejer i stedet for kan vælge at beregne et afkast, det højst må udgøre en vis procentdel af ejendommens værdi fastsat efter de principper, Nuna-Tek anvender ved vurderinger. Reglerne findes i Nuna-Tek cirkulære nr. 13.011 om vurdering af boligstøttehuse med kap. II-lån samt andre teknisk-økonomiske vurderinger. Jfr. iøvrigt bilag 2.

Det betyder, at det påhviler udlejer at godtgøre, at kapitalafkastet ikke overstiger markedsrenten af ejendommens værdi på dette grundlag, hvis der opstår en konflikt med lejerens om kapitalafkastets størrelse.

Medens huslejen i en 68 m² lejlighed i offentlig støttet byggeri opført i 1987, ligger på ca. 30.000,- kr. om året (uden fradrag for børn og boligsikring), må man regne med, at huslejen i et privat opført boligbyggeri af samme standard og størrelse ligger på et sted imellem 120.000,- kr. til 130.000,- kr. om året beregnet efter en forrentning på 12% pro anno af investeret kapital og med samme udgifter til drift og vedligehold.

Huslejen i privat boligbyggeri finansieret af banker, sparekasser og realkreditinstitutter må således nødvendigvis blive høj, men for at den ikke skal være for høj, foreslås det, at den gøres omkostningsbestemt, d.v.s. at man kun tillader en husleje, der dækker omkostningerne med tillæg af et beløb, der giver en rimelig forrentning og afskrivning af den investerede kapital.

Dette forslag ligger tæt op ad kapitalafkastberegningen i private udlejningsejendomme i Danmark, taget i brug efter 1963. Pensionskasser i Danmark, som stort set er de eneste private, der har opført nyt udlejningsbyggeri, opererer med et kapitalafkast efter denne model, idet pensionskasserne har måttet nedsætte forrentningen af "egenkapitalen" i starten, fordi lejen ellers bliver alt for høj.

Forslaget har den fordel dels at dække udlejers prioritetsydelse (hvis ejendommen er prioriteret med realkreditlån), dels at regulere forrentningen af udlejers egenkapital i takt med markedsforholdene, svarende til at "sætte penge i banken". Hvis ejendommen ikke er finansieret med realkreditlån, men med dyrere lån, får udlejer efter forslaget ikke dækket forskellen fra ydelserne på et realkreditlån til ydelserne på de faktisk optagne lån.

Det foreslås dog, at udlejer ikke skal kunne beregne kapitalafkast af forbedringer af ejendommen, hvis forbedringen tidligere har medført lejeforhøjelse.

Det foreslås overladt til landsstyret at beslutte, om fordeling af lejeforhøjelser skal ske efter bruttoetageareal eller på anden måde. Efter de gældende regler anvendes boligareal.

Endvidere foreslås, at private udlejere i lighed med det offentlige får adgang til at regulere lejen én gang om året, således at alle lejere i ejendommen får lejeforhøjelse samtidig. Dette er mest hensigtsmæssigt og overskueligt for lejerne, når lejen beregnes på grundlag af ejendommens driftsudgifter mv.

Udlejer skal varsle forhøjelsen med 3 måneder, og det foreslås af lejerbeskyttelseshensyn, at det gøres til en gyldighedsbetingelse, at lejeren får klagevejledning. Ønsker lejeren at protestere mod lejeforhøjelsen, skal dette ske inden 6 uger fra modtagelsen af udlejers krav, og udlejer skal da indbringe sagen for retten.

I øvrigt bemærkes, at alle konflikter mellem udlejer og lejer om lejens størrelse i privat udlejningsbyggeri afgøres af de almindelige domstole. Der er ikke tale om at etablere særlige boligretter el. lign.

Ad § 8.

Bestemmelsen vedrører udlejning af værelser, hvad enten disse er beliggende i en etageejendom eller i et enfamiliehus. Den handler endvidere om privat udlejning, d.v.s. udlejning som en lejer hos det offentlige eller hos en privat boligejer foretager. Det forudsættes, at

der i lejekontrakten ikke er noget til hinder for udlejningen.

Når man har valgt at beregne den maksimale leje i forhold til antallet af værelser i stedet for lejlighedens samlede areal i m², er grunden den, at en sådan regel er enklere at administrere.

I hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme fastsættes de nærmere regler om udlejning af værelser til logerende af landsstyret efter samråd med Kommunernes Landsforening, jfr. § 14. § 8 sætter en grænse for, hvor høj lejen kan blive.

Ad § 10.

Da varmeudgifterne i Grønland er meget store, er det af betydning for lejereren, at regnskaber i ejendomme med flere boliger udarbejdes og fremlægges efter bestemte regler, således at lejereren kan kontrollere, at den krævede varmeudgift er korrekt.

I de nærmere regler, som foreslås fastsat efter samråd med Kommunernes Landsforening, vil der blive givet pålæg om, hvordan regnskabet skal udarbejdes, herunder hvilke udgifter der skal indgå, hvordan fordelingen mellem lejerne kan ske, samt om hvordan regnskabet skal fremlægges. Reglerne skal gælde for alle lejere herunder personer, der anvises bolig i offentligt eller privat udlejningsbyggeri.

Opmærksomheden henledes på, at de her omhandlede regler om varmeregnskabers udarbejdelse og fremlæggelse efter landsstyrets opfattelse ikke bør kunne fraviges ved aftale mellem udlejer og lejer.

Ad § 11.

Bestemmelserne om overtagelse af lejemålet ved død, separation og skilsmisse svarer stort set til de gældende regler i lejekontrakterne.

Ad § 12.

I § 12 er foreslået en ny bestemmelse, der regulerer ugifte samlevendes ret til at fortsætte lejemålet ved samlivsophævelse. Således som bestemmelsen er formuleret gælder den ikke kun ægteskabslignende samlivsforhold eller tilfælde, hvor der er fælles børn. Bestemmelsen vil også kunne finde anvendelse, hvor f.eks. søskende eller børn og forældre bor sammen.

Efter den foreslåede bestemmelse skal udlejer respektere parternes aftale om, hvem af dem, der skal fortsætte lejeforholdet, medmindre udlejer har vægtige grunde til at modsætte sig aftalen.

Ved udlejning i hjemmestyrets og kommunernes ejendomme kræver man normalt, at alle myndige personer i husstanden underskriver som lejere. Dette indebærer, at alle som lejere har samme rettigheder og forpligtelser. Opstår der mellem sådanne lejere tvistigheder, der fører til samlivsophør, og har parterne ikke på forhånd skriftligt eller mundtligt aftalt, hvem der skal fortsætte lejeforholdet, er det et problem, som de eventuelt må løse ved en retssag efter § 12, stk. 2.

Er der tale om samlivsforhold, hvor kun den ene af parterne har underskrevet kontrakten, kan også de aftale, at den anden skal fortsætte lejemålet. Kan de ikke nå til enighed, kan også denne konflikt løses ved en retssag efter § 12, stk. 2. Ved dom efter § 12, stk. 2 skal der

navnlig tages hensyn til, hvem der har eller får forældremyndigheden over umyndige børn.

Efter § 12 skal udlejer altså respektere såvel en aftale mellem de hidtil samlevende personer som en dom, der tillægger den ene person boligen, uanset hvem der har skrevet under på lejekontrakten.

Udlejer kan have en berettiget interesse i at modsætte sig en aftale mellem parterne, f.eks. hvis den person, der efter aftalen skal fortsætte lejemålet, har været til stor gene for de øvrige beboere, har udøvet hærværk i boligen, eller reelt er uden mulighed for at betale lejen. Med udtrykket "vægtige grunde" skal altså forstås, at udlejer ikke kan modsætte sig en aftale med en hvilken som helst begrundelse, men at der kan forekomme tilfælde, hvor det på grund af en persons adfærd el. lign. vil være urimeligt at tvinge udlejer til at leje en bolig i sin ejendom ud til vedkommende. Det bliver så op til domstolene at afgøre, om udlejers begrundelse er tilstrækkelig tungtvejende.

Ad § 13, stk. 2.

En personalebolig, der som led i et ansættelsesforhold er tildelt en ægtefælle, samlever m.v., der dør, separeres, skilles m.v., kan ikke overtages af andre personer i husstanden, medmindre den pågældende selv har det til en personalebolig.

Ad § 14.

Fremleje af værelser kan finde sted i offentligt støttet byggeri og efter aftale i privat byggeri. I hjemmestyrets udlejningsejendomme gælder i dag den regel, at fremleje af værelser kan finde sted i henhold til cirkulære af

7.12.1982, hvorefter en fremlejeaftale kan indgås mellem lejeren og den logerende.

I cirkulæret anføres, hvad en rimelig leje anses at være. Der anvendes normalt en standarkontrakt. Kopi af kontrakten skal fremsendes til boligkontoret.

Der er brug for mange værelser især til unge mennesker under uddannelse. Til trods for at nævnte cirkulære giver udlejeren en mulighed for at få en rimelig dækning af sine boligudgifter, er adgangen til udleje af værelser i hjemmestyrets udlejningsejendomme kun blevet udnyttet i meget ringe omfang.

Ad § 15.

Som noget nyt i Grønland foreslås indført beboerrepræsentation, for så vidt lejerne selv ønsker det. Det forudsættes at initiativet kommer fra lejerne, og at der er rimelig stor opbakning bag ønsket.

Der er ikke ved forslaget tale om at skabe hjemmel for dannelsen af lejerforeninger eller beboerforeninger. Det kan man allerede i dag. Det, der foreslås, er derimod en hjemmel til en repræsentation valgt på en bestemt måde til at varetage lejernes og andre beboeres interesser overfor udlejeren. Et væsentlig led i forslaget er også at søge at inddrage beboerne i forvaltningen af ejendommene, herunder at få dem til, i samarbejde med udlejeren, at påtage sig visse opgaver til fælles bedste.

Der har været gjort tilløb til lejer- og beboerforeninger flere gange, men disse har hidtil kun fungeret i kortere tidsrum ad gangen. Grunden hertil har formentlig været, at flyttehyppigheden har været stor, samt at foreningerne ofte har manglet konkrete opgaver at samles om.

Eksempler på sådanne opgaver kunne være, at udlejeren tog en beboerrepræsentation med på råd ved prioriteringen af større vedligeholdelsesopgaver og ved løsning af problemer, der opstår ved driften af diverse fællesfaciliteter. Endvidere kan det tænkes, at parterne kan blive enige om, at et bestemt beløb pr. lejlighed kan stilles til rådighed eller opkræves til bestemte vedligeholdelsesarbejder - f.eks. trappeopgange - eller fællesfaciliteter, og at beboerforeningen får til opgave at stå for arbejdets udførelse.

For at der skal være en rimelig baggrund for en beboerforenings arbejde, foreslås at mindst en fjerdedel af lejemålene skal være med til at stemme på repræsentanterne. Til gengæld åbnes der mulighed for at personer, der ikke er lejere, men som bor i ejendommene kan vælges, hvorved der skulle være større mulighed for at få valgt personer, der kan og vil gøre en indsats.

I § 15, stk, 1, er man gået ud fra, at lejer- og beboerforeninger, der ønsker repræsentation over for udlejeren, først og fremmest dannes i boligkvarterer med fælles interesser i opvarmning, vaskeri, selskabsrum m.v. Men der er ikke noget til hinder for, at lejerne i en enkelt ejendom eller nogle enkelte boligblokke, der ligger for sig selv, og som mener, de har særlige problemer, de kan løse i fællesskab, kan blive repræsenteret.

Det foreslås, at beboerne på beboermøde skal kunne stille forslag til husordensregler, som skal respekteres også af udlejer, medmindre denne har vægtige grunde til at modsætte sig dem. Ved vægtige grunde forstås f.eks. regler, der forekommer helt urimelige, såsom at der må spilles musik hele natten med åbne vinduer eller lignende.

Det forudsættes, at der skal være en rimelig opbakning fra lejerne omkring de ordensregler, som alle skal respektere. En kompetence til lejerne til at fastsætte regler om, hvordan der skal tages hensyn, for at miljøet i ejendommen eller ejendommene skal blive så godt som muligt, vil formentlig være en opgave, der ligesom vedligeholdelsesarbejder og fællesfaciliteter, kan samle beboerne.

Efter forslaget skal en beboerrepræsentant ikke kunne opsiges fra sin bolig efter reglerne i § 26. Der er tale om en slags "tillidsmandsbeskyttelse", og som reglen praktiseres i Danmark, udstrækkes beskyttelsen også til at gælde, hvor det ikke er lejerens selv, men f.eks. ægtefællen, der er beboerrepræsentant. Udlejer kan altså ikke sige lejeaftalen op f.eks. med den begrundelse, at han selv ønsker at benytte boligen.

Reglen afskærer derimod ikke udlejer fra at ophæve lejeaftalen efter reglerne i § 29, hvis lejerens ikke overholder sine forpligtelser, f.eks. med hensyn til lejebetaling, eller hvis lejerens ødelægger boligen.

Ad §§ 16-20.

Reglerne i §§ 16 - 20 svarer til de gældende regler og omhandler lejerens pligter under lejemålet. Overtrædes disse pligter kan det få alvorlige følger for lejerens, idet lejemålet i henhold til § 29 kan blive ophævet af udlejerens og lejerens sat ud af boligen.

Ad § 16.

En af lejerens hovedpligter er at betale husleje og varme til de tidspunkter, der er fastsat i lejekontrakten. Betaling skal senest ske den tredje hverdag efter

forfaldsdagen. Hvis lejen efter kontrakten f.eks. skal betales en lørdag, skal den senest være betalt den følgende onsdag.

Ad §§ 17 og 18.

Reglerne omhandler brugen af boligen. Det fremgår, at lejeren skal bruge det lejede, d.v.s. boligen, eventuelt inventar, udhus, m.v., forsvarligt. Brugen må ikke overlades til andre uden tilladelse fra udlejeren. Boligen må heller ikke anvendes til anden brug end aftalt uden tilladelse. Hvis den er lejet til beboelse, må den f.eks. ikke anvendes til frisørsalon uden samtykke. Lejeren og dennes husstand, samt personer som lejeren giver adgang til lejligheden, f. eks. gæster, skal overholde de for ejendommen gældende husordensregler.

Ad § 19.

Bestemmelsen omhandler, at lejeren, medens lejemålet løber, flytter fra boligen f. eks. til en anden by uden at give besked til udlejeren og uden at træffe nogen aftale. Det er ikke situationen, hvor lejeren rejser på ferie, men en egentlig flytning. Udlejeren kan i sådanne tilfælde ikke være tjent med, at lejligheden står tom samtidig med, at mange andre personer står på venteliste til en bolig. I grove tilfælde kan lejemålet derfor ophæves og leje kræves betalt efter reglerne i § 29.

Ad § 20.

Reglen indebærer, at lejeren har pligt til i særlige tilfælde at give udlejeren adgang til boligen. Hovedreglen er, at det er lejeren af boligen, der kan bestemme, hvem der må komme ind i boligen, men i de særlige tilfælde, der nævnes i bestemmelsen, har lejeren pligt til at give udlejeren adgang. F. eks. når udlejeren skal

gennemgå ejendommens vedligeholdelsestilstand, når det skal udføres reparationer, og når boligen skal genudlejes.

Ad § 21.

Bestemmelsen i § 21, stk. 1, svarer til de gældende regler i hjemmestyrets udlejningsejendomme.

Bestemmelsen i stk. 2 åbner mulighed for, at der i offentlig støttet boligbyggeri kan indføres andre vedligeholdelsesordninger for så vidt angår den indvendige vedligeholdelse, der vedrører hvidtning af loft, tapetsering af vægge, maling af paneler m.v. og lakering af gulv.

Den ordning der tænkes på, går ud på, at en del af lejen af udlejerens skal hensættes på en vedligeholdelseskonto, som lejeren kan trække på til vedligeholdelse under visse betingelser. Ordningen indebærer, at en lejlighed ved indflytningen overtages i den stand, den er i, tillige med et beløb på vedligeholdelseskontoen.

Lejeren kan enten bruge håndværkere til vedligeholdelsen eller selv udføre arbejdet. Hvis han selv udfører arbejdet, strækker beløbet på vedligeholdelseskontoen længere, og han kan få vedligeholdt mere, end hvis arbejdet udføres af håndværkere.

Det forudsættes, at en ny vedligeholdelsesordning kun gennemføres i offentligt støttet boligbyggeri efter aftale med vedkommende kommune, evt. først som en forsøgsordning i bestemte ejendomme og i samarbejde med en beboerforening og beboerrepræsentanter, jfr. bemærkningerne til § 15.

En nyordning omkring vedligeholdelsen som bygger på, at lejerne i højere grad inddrages, kan få stor betydning for boligernes vedligeholdelsestilstand og økonomien i boligsektoren.

Det er nødvendigt, at varslet er det samme som i parternes kontrakt. Der tænkes her på tilfælde, hvor en privat udlejer f.eks. har en 10 års lejekontrakt med en lejer, og hvor udlejeren har vedligeholdelsespligten. Udlejeren kan i sådanne tilfælde ikke pålægge lejeren pligten med f.eks. 3 måneders varsel, hvis der i de pågældendes kontrakt står, at vilkårene i den kan ændres med 12 måneders varsel.

I offentlig støttet boligbyggeri vil varslet være mindst 3 måneder til udgangen af en måned, jfr. § 24, stk. 2. Af praktiske grunde vil en nyordning i givet fald blive gennemført i forbindelse med en huslejeregulering pr. 1. oktober det pågældende år.

Ad § 22.

Bestemmelsen fastslår, at tilsvarende regler som i hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme finder anvendelse ved privat udlejning, medmindre parterne aftaler andet, hvilket kan være praktisk ved privat udlejning af enfamiliehuse.

Ad § 23.

Efter § 23 i forslaget har udlejer ret til at udføre forbedringsarbejder i ejendommen eller det lejede. Hvis dette sker, har udlejer ret til en forhøjelse af huslejen efter stk. 2. Det er vigtigt at skelne mellem forbedringsarbejder og andre arbejder, som typisk vil have karakter af vedligeholdelse af ejendommen. Udlejer har efter forslagets §§ 21 og 22 pligt til at foretage al

vedligeholdelse, med mindre andet er aftalt, og er ikke berettiget til lejeforhøjelse herfor. Som eksempler på vedligeholdelsesarbejder kan nævnes maling, både indvendigt og udvendigt, tapetsering, kitning af vinduer, reparationsarbejder og fornyelse af nedslidte dele som f.eks. vandvarmere.

Ved forbedringsarbejder er der derimod tale om, at lejeren får en ydelse, han ikke efter aftalen eller lejeforordningen har krav på. Det kan være installation af centralvarme, termoruder, bad eller køkken, hvor sådanne ikke findes i forvejen. Der foreligger en helt fast praksis med hensyn til, hvilke arbejder, der efter de tilsvarende regler i den danske lejelov kan danne grundlag for lejeforhøjelser, og denne praksis vil kunne bruges af retten ved afgørelsen af eventuelle konflikter i Grønland.

Ad §§ 24 - 28 og § 29

§§ 24 - 28 omhandler de tilfælde, hvor udlejeren kan opsige lejemålet med et vist varsel, uden at lejeren har gjort noget forkert. Normalt med mindst 3 måneders varsel til udgangen af en måned. § 29 omhandler, at udlejeren kan ophæve lejemålet uden varsel og sætte lejeren ud, når lejeren har misligholdt kontrakten.

Efter de gældende regler kan udlejeren uden særlig begrundelse opsige et lejemål med 3 måneders varsel. Det afgørende nye i lejeforordningen er bestemmelserne i § 26, der giver lejeren en særlig beskyttelse mod opsigelse. Han kan herefter, hvis han overholder sine forpligtelser, kun opsiges, hvis der foreligger en af de 5 særlige grunde, der er nævnt i bestemmelsen. § 27 stk. 2 giver lejeren ret til at få opsigelsen prøvet ved domstolene, hvis han skriftligt fremsætter indsigelse mod opsigelsen.

Bestemmelserne i §§ 24 - 28 indeholder betingelserne for såvel lejers som udlejers opsigelse af lejeaftalen. I forhold til hidtil gældende regler er der tale om en formel stramning af reglerne for udlejers opsigelse. Den frie opsigelsesadgang, der hidtil har været gældende har imidlertid fra det offentliges side været administreret meget lempeligt. Når der åbnes for privat udlejning i større omfang, end det hidtil har været kendt, findes det imidlertid rigtigst ud fra lejerbeskyttelseshensyn at fastsætte præcise regler for, hvornår opsigelse kan ske.

Af hensyn til begge parterers behov for at kunne indrette sig efter, at en tidsbegrænset lejeaftale løber i den aftalte tid, foreslås i § 24, stk. 1, at sådanne aftaler ikke kan opsiges af parterne, medmindre de udtrykkeligt har aftalt det. Udlejer kan naturligvis stadig have lejeaftalen, hvis lejereren misligholder sine forpligtelser, f.eks. til at betale leje, jfr. forslaget §§ 16-20, § 29 og § 30, stk. 3.

Efter § 24, stk. 2, foreslås, at udlejer altid skal give lejereren et varsel på 3 måneder, hvorimod lejer kan opsiges med 1 måneds varsel. En personalebolig skal dog altid fraflyttes umiddelbart i tilknytning til ansættelsesforholdets ophør.

Lejereren kan altid opsiges lejeaftaler, der ikke er tidsbegrænsede. Når aftalen ikke er tidsbegrænset, kan udlejer frit opsiges de lejemål, der nævnes i § 25, nemlig enkeltværelser, som har tilknytning til udlejers egen bolig, eller en beboelseslejlighed i et 2-familiehus, som udlejereren også bebor. Derimod indeholder § 26 for alle andre lejeaftaler begrænsninger i udlejers opsigelsesadgang.

Efter § 26 kan udlejer således kun opsigse lejeaftalen, når der foreligger en af de opsigelsesgrunde, der opregnes i bestemmelsens nr. 1-5. De anerkendte opsigelsesgrunde svarer i store træk indholdsmæssigt til de regler, der findes i lov om leje, som gælder i Danmark. Bestemmelserne er dog søgt forenklet.

Efter forslaget § 26, nr. 5, kan udlejer opsigse en lejer, når vægtige grunde gør det magtpåliggende for udlejer at blive løst fra lejeforholdet.

Det er ikke meningen, at denne opsigelsesadgang skal anvendes som en opsamlingsbestemmelse, hvis de øvrige opsigelsesgrunde, der er nævnt i § 26, nr. 1 - 4 ikke kan bruges i det konkrete tilfælde. Det er heller ikke meningen, at enhver opsigelse skal tages til følge, selv om den ud fra udlejers forhold kan være rimelig. Der skal foreligge helt specielle tungtvejende hensyn, som f.eks. væsentlige offentlige eller erhvervsmæssige interesser, eller at udlejers sygdom og alder gør det nødvendigt at ansætte f.eks. en vicevært, der skal bo i ejendommen for at kunne udføre arbejdet.

De danske domstole har kun i begrænset omfang tilladt opsigelse efter denne bestemmelse, og den danske doms-praksis vil kunne danne udgangspunkt for anvendelsen af § 26, nr. 5.

Proceduren ved udlejers opsigelse er beskrevet i forslaget § 27. Opsigelsen skal i alle tilfælde være skriftlig og indeholde klagevejledning, bortset fra opsigelse af enkeltværelser, der er en del af udlejers egen lejlighed, eller af et én- eller 2-familieshus, som udlejer bebor.

Disse værelser kan opsiges uden formkrav, og kan lejer

ikke godkende opsigelsen, må han selv anlægge en sag ved retten.

I alle tilfælde skal udlejer anlægge en sag ved retten, hvis lejer rettidigt har protesteret mod opsigelsen. Bestemmelserne tvinger således udlejer til nøje at overveje, om opsigelsen er påkrævet, og om den kan forventes at holde ved en retssag.

Det skal understreges, at der ved de foreslåede opsigelsesregler ikke sker en begrænsning af udlejers ret til at ophæve lejeaftalen i tilfælde af lejerens misligholdelse, f.eks. med hensyn til betaling af leje eller lovlige lejeforhøjelser.

Ad § 29.

Konsekvenserne af en overtrædelse af § 16 er udsættelse af lejligheden, i henhold til kap. 7, § 1 stk. 2, nr. 2, jfr. §§ 15 og 18 i bekendtgørelse af 21.3.1984 af lov om rettens pleje i Grønland.

Lejemålet kan ikke ophæves af udlejer, hvis det forhold, der lægges lejer til last er af uvæsentlig betydning. Hvis en ellers påpasselig lejer undtagelsesvis betaler sin husleje for sent kan lejemålet ikke ophæves af den grund. Normalt vil en ophævelse af lejemål kun ske når der foreligger en manglende vilje til at betale.

For så vidt angår socialt dårligt stillede, der kommer i restance med lejebetalingen, vil det normale i de offentlige udlejningsejendomme være, at udlejer underretter socialvæsenet, og at endelig stillingtagen til udsættelse først træffes efter, at socialvæsenet har undersøgt sagen.

Udlejeren skal give lejereren et påbud om at rette forholdet, inden lejemålet kan hæves.

Ad § 30.

Bestemmelserne om depositum i § 30 gælder for offentligt støttet boligbyggeri, men der er ikke noget til hinder for, at private kan anvende samme regler, jfr. § 31.

Formålet med en depositumsordning er at begrænse hærværk og skader i udlejningsejendommene. Det depositumsbeløb, der her er tale om, kan ikke fuldt ud dække de skader, man fra tid til anden er ude for i de offentlige udlejningsejendomme, idet man forudsætter at depositumsbeløbet skal svare til 3 måneders husleje.

Alligevel finder man det rigtigst at indføre en depositumsordning, fordi det må antages, at det vil virke præventivt, at lejereren ved, at depositum bliver tilbageholdt i tilfælde af hærværk eller misrøgt.

Det må anses for vigtigt for et godt resultat af en depositumsordning, at lejereren ubeskåret og med renter får udbetalt depositumsbeløbet ved fraflytning, såfremt skader ikke er sket og såfremt, der ikke foreligger huslejerestancer. Derved kommer ordningen samtidig til at virke som en slags opsparingsordning.

Det forudsættes, at depositumsordningen indføres gradvist, efterhånden som nye lejekontrakter oprettes. Der gives mulighed for at boligsøgende kan få en afdragsordning med hensyn til indbetaling af depositum, da boligsøgende, der får tilbudt en bolig umiddelbart efter forordningens ikrafttræden, ikke har haft mulighed for at spare op til depositum. Det samme vil være tilfældet

med ikke-hjemmehørende arbejdskraft i forbindelse med tildeling af anviste boliger.

Efterhånden som depositumsordningen bliver indarbejdet og boligsøgende har haft en periode til at forberede sig på, at der skal betales depositum ved indflytning i en udlejningsbolig, skulle behovet for afdragsordninger blive mindre. Med tiden må det anses for rimeligt, at boligkontoret, når der ikke er tale om socialt dårligt stillede ansøgere, giver ansøgere med opsparet depositum en fortrinsstilling frem for ansøgere uden opsparet depositum. Boligkontoret må også kunne henvise pågældende til at henvende sig igen, når der er sparet op til depositum, eller beløbet er lånt i et pengeinstitut.

Det er hensigten, at landsstyret i samarbejde med Kommunernes Landsforening fastsætter særlige regler omkring depositum for modtagere af sociale ydelser og aldersrente- eller erhvervsudygtighedsrente. Såfremt socialkontoret betaler huslejen for en lejer enten helt eller delvist, er det ikke hensigten, at der skal indbetales depositum, men lejereren skal erklære sig indforstået med eventuelt senere, når der ikke længere modtages hjælp til betaling af huslejen, at påbegynde afdrag på depositum. Det er hensigten, at der i stedet for dokumentation for depositums indbetaling skal fremlægges en erklæring fra socialkontoret til boligkontoret.

Der kan i sådanne tilfælde altså blive tale om etablering af en afdragsordning på et senere tidspunkt end lejemålets indgåelse. På samme måde skal det være muligt, at en lejer, der har fået etableret en afdragsordning, får denne stillet i bero, hvis der indtræffer en social begivenhed.

Det må forudsættes, at reglerne om depositum sammenholdt med reglerne om hærværk og misrøgt vil føre til retssager. Dette gør imidlertid ikke så meget, hvis det skulle lykkes at animere lejerne til at passe bedre på boligerne og til at gøre det til en dyd, at få depositumsbeløbet udbetalt ubeskåret.

Det forudsættes, at de nærmere regler om depositum fastsættes efter samråd med Kommunernes Landsforening.

Ad § 31.

Det må anses for mest hensigtsmæssigt, at lejer og udlejer i privat udlejningsbyggeri selv aftaler, hvordan en depositumsordning skal være. Ofte vil der være tale om udlejning af nogle få boliger eller et enfamiliehus. Det foreslås, at der sættes en grænse for, hvor stort et beløb der kan kræves forudbetalt i depositum, indskud og leje. Et maksimumbeløb svarende til 6 måneders leje, må anses for passende.

Ad § 32.

Bestemmelserne svarer i hovedtræk til de regler der gælder for lejemål i hjemmestyrets udlejningsejendomme.

Dog er lejerens beskyttelse gjort noget bedre ved at man tillader, at lejeren møder op med en sagkyndig og at det kræves, at lejerens synspunkter anføres i besigtigelsesrapporten. Det forudsættes, at lejeren selv afholder udgifterne til bistand ved besigtigelsen.

I stk. 4 er indført regler, der korresponderer med reglerne om depositum, jfr. § 30.

Ad § 33, stk. 2.

Det foreslås, at man ikke lader forordningen medføre indgreb i bestående aftaler, dog således, at kapitel 4 om lejernes rettigheder kan finde anvendelse på allerede indgåede lejemål i hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme.

NYBYGGERI, eksempler på huslejberegninger ved privat udlejning.Eksempel 1.

Enfamiliehus, Nuna-Tek typehus 90 m², opført 1. januar 1989, opførelsessum kr. 1.158.000.

1. Kapitallydelse:

13% af 80% af opførelsessummen,
§ 7, stk. 3 kr. 120.432

(administrationsomkostninger inkl.)

11% af 20% af opførelsessummen,
§ 7, stk. 4 kr. 25.476

2. Driftsudgifter, § 7, stk. 2

forsikring kr. 3.000

indvendig/udvendig vedligeholdelse
125/kr./m²/år kr. 11.250

henlæggelser 4% af kapitallydelsen kr. 5.836

I alt årlig husleje excl. varme, vand,
antifrost, renovation kr. 165.994

Vedrørende driftsudgifter:

Ikke alle driftsudgifterne er medregnet, da det normalt er lejereren, der skal betale el, vand, varme, m.v. ved udleje af enfamiliehus efter lejerens eget forbrug.

Det er svært at sige på forhånd, hvor stort et driftsbidrag, man skal kræve af lejereren, da det afhænger af husets tekniske installationer, såsom om der er helårsvand, kloak eller andet.

Renovation betales efter kommunens takst.

Månedlig husleje kr. 13.832

Eksempel 2.

Rækkehuse, 6 boliger opført 1. januar 1989, opførelsessum
kr. 1.168.767/hus (74 m²)

1. Kapitalydelse:	
13% af 80% af opførelsessummen, § 7, stk. 3	kr. 121.551
(administrationsomkostninger inkl.)	
11% af 20% af opførelsessummen, § 7, stk. 4	kr. 25.712
2. Driftsudgifter, § 7, stk. 2:	
forsikring	kr. 3.000
indvendig/udvendig vedligeholdelse 100 kr./m ² /år	kr. 7.400
henlæggelser 4% af kapitalydelsen	kr. 5.890
driftsudgifter 80 kr./m ² /år (excl. viceværtløn)	kr. 5.920
I alt årlig husleje for 1 rækkehus	<u>kr. 169.473</u>
Månedlig husleje	<u>kr. 14.122</u>

Eksempel 3.

Boligblok med 12 boliger, hver på 82 m², opført 1. januar 1989, opførelsessum kr. 1.078.054/bolig.

1. Kapitalydelse:	
13% af 80% af opførelsessummen, § 7 stk. 3	kr. 112.117
(inkl. administrationsomkostninger og tilslutningsafgift)	
11% af 20% af opførelsessummen, § 7 stk. 4	kr. 23.717
2. Driftsudgifter, § 7 stk 2:	
forsikring	kr. 3.000
indvendig/udvendig vedligeholdelse 100 kr./m ² /år	kr. 8.200
driftsudgifter 135 kr./m ² /år (incl. vicevært løn)	kr. 11.070
I alt årlig husleje for een bolig på 82 m ²	<u>kr. 163.037</u>
Månedlig husleje	<u>kr. 13.586</u>

ÆLDRE EJENDOMME FØR 1. JANUAR 1989, eksempler på husleje-
beregninger ved privat udleje.

Eksempel 1.

Enfamiliehus opført i 1983 i Nuuk, 90 m².
Nuna-Tek vurdering 1.10.1988 kr. 800.000
Driftsudgifter anslået kr. 16.000

Lejefastsættelse:

1. Kapitalafkast, § 7, stk. 5, 11% af kr. 800.000	kr. 88.000
2. Driftsudgifter, § 7, stk. 2,	<u>kr. 16.000</u>
Arlig leje excl. varme	kr. 104.000
Månedlig leje	<u>kr. 8.666</u>

Eksempel 2.

Enfamiliehus opført i 1959 i Nuuk, 68 m²
Nuna-Tek vurdering 3. juni 1987 kr. 328.200
Driftsudgifter anslået kr. 16.000

Lejefastsættelse:

1. Kapitalafkast, § 7, stk. 5, 11% af kr. 328.200	kr. 36.102
2. Driftsudgifter, § 7, stk. 2,	<u>kr. 16.000</u>
Arlig leje excl. varme	kr. 52.102
Månedlig leje	<u>kr. 4.341</u>

Eksempel 3.

Enfamiliehus opført 1964 i Ilulissat, egen type,
68,5 m2.

Nuna-Tek vurdering 10.5.1988, kr. 207.338
Driftsudgifter anslået kr. 16.000

Lejefastsættelse:

1. Kapitalafkast, § 7, stk. 5, 11% af kr. 207.338	kr. 22.807
2. Driftsudgifter, § 7, stk. 2,	<u>kr. 16.000</u>
Arlig leje excl. varme	kr. 38.807
Månedlig leje	<u>kr. 3.233</u>

Eksempel 4.

Enfamiliehus opført 1955 i Ilulissat. Fanger type,
32 m2.

Nuna-Tek vurdering 25.6.1985, kr. 18.800
Driftsudgifter anslået kr. 8.000

Lejefastsættelse:

1. Kapitalafkast, § 7, stk. 5, 11% af 18.800	kr. 2.068
2. Driftsudgifter, § 7, stk. 2,	<u>kr. 8.000</u>
Arlig leje excl. varme	kr. 10.068
Månedlig leje	<u>kr. 839</u>

Eksempel 5.

Dobbelthus opført 1970 i Nuuk, type 18 D, 69 m2 pr. bolig.

Nuna-Tek vurdering 23.3.1988 bolig A	kr. 426.050
Nuna-Tek vurdering 10.8.1988 bolig B	kr. 404.640
Driftsudgifter anslået i alt	kr. 25.000

Lejefastsættelse bolig A:

1. Kapitalafkast, § 7, stk. 5, 11% af kr. 426.050	kr. 46.865
2. Driftsudgifter, § 7, stk. 2,	<u>kr. 12.500</u>
Arlig leje excl. varme	kr. 59.365
Månedlig leje	<u>kr. 4.947</u>

Lejefastsættelse bolig B:

1. Kapitalafkast, § 7, stk. 5, 11% af kr. 404.640	kr. 44.510
2. Driftsudgifter, § 7, stk. 2,	<u>kr. 12.500</u>
Arlig leje excl. varme	kr. 57.010
Månedlig leje	<u>kr. 4.750</u>