

Leje forordning 1994

Bemærkninger til forordningsforslaget

Almindelige bemærkninger

Fremsættelse af forordningsforslaget er en følge af landstingets vedtagelse om at etablere et landsdækkende boligselskab A/S Boligselskabet INI.

Det forslag, der hermed fremlægges, indeholder dels en række gældende regler fra landstingsforordningen om leje af boliger - regler som fortsat skal være gældende - dels nye regler, der har sin baggrund i hensigten med etableringen af et boligselskab.

Af overskuelige grunde er gældende og nye regler samlet i det samme forordningsforslag. I forhold til den gældende lejeforordning er det fremlagte forslag systematiseret på en ny måde. I øvrigt henvises til vedlagte bilag med en oversigt over forslagets bestemmelser sammenholdt med de i dag gældende regler.

I forhold til gældende regler indebærer forslaget først og fremmest, at der etableres beboerdemokrati i de offentligt ejede udlejningsboliger. Regler om lejernes ret til at vælge beboerrepræsentationer blev indført i 1990 ved den gældende lejeforordning. I forordningsforslaget styrkes lejernes beboerdemokratiske rettigheder, således at de sikres en reel indflydelse på deres boliger, både hvad angår økonomi, drift og bomiljø.

Desuden indebærer forslaget, at der indføres nye regler for vedligeholdelsespligten for de offentligt ejede udlejningsboliger. I den gældende lejeforordning har der været en bemyndigelse for landsstyret til at fastsætte nærmere regler for lejernes overtagelse af den indvendi-

ge vedligeholdelse i de offentligt ejede udlejningsboliger. Sådanne regler er dog ikke blevet fastsat.

Forslaget indebærer nye bestemmelser omkring vedligeholdelsen af de offentligt ejede udlejningsboliger såvel i forbindelse med indflytning, i boperioden som i forbindelse med fraflytning. Udlejer vil fremover få pligt til at stille en normalistandsat bolig til rådighed for indflytteren. Til gengæld har beboeren ansvaret for boligens indvendige vedligeholdelse i boperioden og i forbindelse med fraflytning.

Endvidere indebærer forslaget nye regler for anvisning af boliger efter ventelister og om omkostningsbestemt husleje. Det bemærkes, at det ved indførelse af nye regler for huslejefastsættelsen har været forudsat, at der ikke må ske generelle huslejestigninger.

Bemærkninger til forslagets enkelte bestemmelser

Ad § 1.

Uændret. Svarer til gældende lejeforordnings § 1.

Ad § 2.

Uændret. Svarer til gældende lejeforordnings § 2.

Ad § 3.

Uændret. Svarer til gældende lejeforordnings § 3. Boligselskabet vil anvende EDB til udskrivning af autoriserede lejekontrakter.

Ad § 4.

Bestemmelsen er ny og fastslår, at udlejer skal føre en venteliste over boligsøgende og skal anvise boligerne i den rækkefølge, de boligsøgende er optaget på ventelisten.

Forud for anvisning af boliger til boligsøgende fra ventelisten, skal udlejer dog sørge for, at der er anvist boliger til forskellige formål, som er angivet i stk. 2.

Ad § 4, stk. 3.

Personaleboligpuljen i hjemmestyrets udlejningsboliger består af et antal boliger, der stilles til rådighed for ansatte, der er berettiget til personalebolig i henhold til deres ansættelsesforhold i hjemmestyret, staten eller de grønlandske kommuner.

Den fælles personaleboligpulje fordeles i hver kommune med et antal boliger (bolignumre) til hver institution. Fordelingen fastsættes af landsstyret, der desuden kan reservere bestemte boliger til bestemte stillinger.

Ad § 4, stk. 4-5.

Bestemmelsen angiver, at kommunerne er sikret mulighed for at løse deres påtrængende boligsociale opgaver. Antallet af boliger til løsning af boligsociale formål vil være forskelligt fra kommune til kommune. Bestemmelsen i stk. 4 angiver det maksimale antal boliger, den enkelte kommunalbestyrelse får anvisningsretten til. Stk. 5 angiver, at der derudover kan indgås aftale om yderligere at stille boliger til rådighed for kommunerne til løsning af boligsociale formål.

Gør kommunalbestyrelsen krav på en ledigbleven bolig, garanterer kommunalbestyrelsen overfor udlejer for betaling af husleje og andre udgifter, som det påhviler lejeren at betale.

Ad § 4, stk. 6.

Bestemmelsen er en regelfastsættelse af den praksis, der hidtil har været fulgt ved renoveringer i hjemmestyrets udlejningsboliger. Jf. § 30, stk. 2, hvoraf det fremgår, at pligten til anvisning af erstatningsbolig i forbindelse med renoveringer kun gælder, såfremt lejeren har overholdt lejekontrakten i det lejemål, der skal opsiges som følge af renovering.

Ad § 4, stk. 7.

Bestemmelsen åbner mulighed for, at der kan fastsættes gebyr for optagelse på boligventelisten, hvilket må formodes at give indtryk af den reelle interesse for at stå på listen. Desuden åbner bestemmelsen mulighed for at kunne imødekomme ønskeflytninger, hvilket giver mulighed for flere tilfredse lejere og en bedre udnyttelse af boligerne.

Ad § 5.

Depositums størrelse svarer til gældende lejeforordnings § 30, dog er afdragsperioden forlænget fra 9 til 12 måneder. Som noget nyt skal depositum indbetales til udlejer i stedet for til et pengeinstitut, og det vil ikke fremover blive forrentet.

Ad § 5, stk. 3.

Udlejeren kan ved fraflytning fortsat anvende depositum til dækning af skader, som kan tilskrives lejeren, og til dækning af huslejerestancer. Som noget nyt kan de-

positum tillige anvendes til dækning af lejerens andel af fraflytningsstandsættelse, jf. § 34 og bemærkningerne hertil.

Ad § 6.

Uændret. Svarer til gældende lejeforordnings § 31.

Ad § 7.

Bestemmelsen er ny og fastlægger, at de offentligt ejede udlejningsboliger skal opdeles i sammenhængende og overskuelige afdelinger med selvstændig økonomi. En boligafdeling kan bestå af mellem 80 til 120 lejemål. Hvor stor eller hvor lille en afdeling er, afhænger af, hvordan boligblokkene og bebyggelserne hænger naturligt sammen.

Hver boligafdeling vælger en afdelingsbestyrelse blandt afdelingens beboere til at varetage beboernes og afdelingens interesser i forhold til udlejer og den øvrige omverden. Først og fremmest har afdelingsbestyrelsen den opgave at sørge for, at boligafdelingen fungerer i sin helhed.

Afdelingsbestyrelsen er som helhed beboerdemokratiets grundelement og beboernes tillidsrepræsentanter i forhold til omverdenen. Endvidere er afdelingsbestyrelsen bindeleddet mellem udlejer og beboerne. Afdelingsdemokratiet udgøres af afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet (beboermødet). Der skal afholdes mindst et årligt afdelingsmøde, og det er afdelingsbestyrelsen, der er ansvarlig for afdelingsmødernes indkaldelse og tilrettelæggelse. Adgang til afdelingsmødet har alle boligtagere i afdelingen og disses ægtefæller og samleverer. Ud over afdelingens beboere har udlejer adgang til at deltage i afdelingsmødet.

Ad § 7, stk. 3.

Bestemmelsen indebærer, at en valgt afdelingsbestyrelser skal følge med i afdelingens vedligeholdelse og pasning og påse, at der er god orden i afdelingen. Eventuel påtale skal ske til udlejer. Det er ikke afdelingsbestyrelsens opgave at kontrollere ejendomsfunktionærerne i afdelingen og fungere som arbejdsgiver i forhold til disse.

Hvis der er forhold i den daglige drift af afdelingen, der skal rettes, er den formelle vej, at afdelingsbestyrelsen henvender sig til udlejer. Udlejer skal på sin side orientere en afdelingsbestyrelse om afskedigelse og ansættelse af ejendomsfunktionærer i afdelingen.

Ad § 8.

Bestemmelsen er ny og fastlægger afdelingsbestyrelsernes opgaver. Hvert år vil der i forbindelse med budgetlægningen ske en gennemgang af afdelingen, hvor afdelingsbestyrelsen og en repræsentant for udlejer eller en ejendomsfunktionær ser på afdelingens generelle vedligeholdelsestilstand og drøfter, hvilke arbejder der skal udføres i det kommende år. Efter denne gennemgang og forhåndsdrøftelse udarbejder udlejer et budgetforslag, som skal godkendes af afdelingsbestyrelsen, inden budgettet endelig godkendes af udlejer.

Når budgettet for afdelingen er vedtaget, er det udlejers opgave at sørge for, at de arbejder, der er indeholdt i det løbende driftsbudget, bliver udført. Afdelingsbestyrelsen bør løbende orienteres om forbruget i afdelingen i forhold til budgettet, således at afdelingsbestyrelsen kender de rammer, der arbejdes indenfor.

Ad § 8, stk. 2.

Bestemmelsen fastlægger, at udlejer ikke kan lade sådanne arbejder, som er nævnt i punkt 1 udføre uden afdelingsbestyrelsens samtykke. Det er dog muligt for udlejer at lade nødvendige og rimelige vedligeholdelsesarbejder udføre i en afdelingen, hvis arbejderne er af en sådan art, at disse ikke uden væsentlig risiko og ulempe kan afvente afdelingsbestyrelsens beslutning.

Ad § 9.

Svarer til gældende lejeforordnings § 15, men gælder nu alene for privatejede udlejningsboliger. For offentligt ejede udlejningsboliger fremgår reglerne om beboerdemokrati af §§ 7 og 8.

Ad § 10.

Bestemmelsen er ny og fastlægger, at boligafgiften (huslejen) i de offentligt ejede udlejningsboliger for fremtiden vil være omkostningsbestemt. Det vil sige, at lejen bestemmes ud fra den forudsætning, at indtægterne i en boligafdeling skal svare til udgifterne.

Indtægterne består af lejeindbetalinger fra beboerne og af forskellige former for offentlige tilskud. Udgifterne består af beløb, der skal betales for driften af afdelingen. Det kan være kapitaludgifter, afgifter, almindelige driftsudgifter, f.eks. forsikringer, daglig vedligeholdelse og rengøring, beboeraktiviteter o.s.v., samt henlæggelser til fornyelser og hovedstandsattelse.

Henlæggelser har til formål at sikre genanskaffelse af forskellige installationer som f.eks. komfurer, samt at kunne sikre den nødvendige istandsattelse af afdelingens bygninger og udeområder på længere sigt. Ved løbende at

betale henlæggelser sikres det, at de nuværende beboere betaler for forbruget og slitagen af boligerne og de tilhørende forbrugsgoder. Uden henlæggelser ville kommende beboere og de beboere, der bliver boende i afdelingen, få meget store huslejestigninger i de år, hvor store arbejder udføres.

Ad § 10, stk. 2.

Såfremt den endelige godkendelse af en afdelings budget indebærer, at der skal ske huslejestigning, skal udlejer varsle en eventuel huslejestigning med 3 måneders varsel.

Ad § 10, stk. 3.

En afdelingsbestyrelse kan beslutte, at der skal udføres rimelige moderniseringsarbejder (ombygninger, herunder energibesparende foranstaltninger og tekniske installationer) eller kollektive anlæg (vaskerier, fælleslokaler, legepladser, parkeringspladser m.v.). Det er en forudsætning, at afdelingsbestyrelsen samtidig tiltræder den lejeforhøjelse, som er en følge heraf. Endvidere skal afdelingsbestyrelsen beslutning godkendes på et møde for samtlige beboere i afdelingen efter regler, der fastsættes i medfør af § 7 stk. 4.

Ad § 11.

Uændret. Svarer til gældende lejeforordnings § 7 med en enkelt sproglig rettelse.

Ad § 12.

Uændret. Svarer til gældende lejeforordnings § 8.

Ad § 13.

Uændret. Svarer til gældende lejeforordnings § 9.

Ad § 14.

Stk. 1 og stk. 2 svarer til gældende lejeforordnings § 21, stk. 1.

Ad § 14, stk. 3.

Bestemmelsen er ny og skal ses i sammenhæng med § 17, hvorefter lejeren ved overtagelsen af en bolig har ret til, at den er i god og brugelig stand og at vægge, lofter og gulve skal være normalistsatsat, jf. bemærkningerne til § 17, og i sammenhæng med § 34, jf. bemærkningerne hertil.

Når boligen som noget nyt er normalistsatsat ved indflytningen, skal boligtageren til gengæld overtage ansvaret for den indvendige vedligeholdelse og sørge for og afholde udgiften til at vedligeholde det lejede med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i bo-perioden. Boligtageren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at det lejede ikke forringes ud over, hvad der følger af almindelig slid og ælde.

Ad § 15.

Uændret. Svarer til gældende lejeforordnings § 22.

Ad § 16.

Uændret. Svarer til gældende lejeforordnings § 23.

Ad § 17.

Svarer til gældende lejeforordnings § 4, men princippet om, at vægge, lofter og gulve skal være normalistsatsat ved overtagelsen, er nyt, jf. i øvrigt § 14, stk. 3.

Bestemmelsen indebærer, at ved overdragelsen af boligen til tilflytteren fremtræder lofter og vægge istandsatte.

Kun hvor der efter udlejers skøn har været behov for det, vil træværk, inventar og gulve være istandsat. Tilflytterne må acceptere, at boligen, dens træværk, inventar og tekniske installationer bærer præg af det slid, der må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende alder. Tilflytteren må ligeledes acceptere, at der på malet træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag.

Ad § 18.

Uændret. Svarer til gældende lejeforordnings § 11.

Ad § 19.

Uændret. Svarer til gældende lejeforordnings § 12.

Ad § 20.

Uændret. Svarer til gældende lejeforordnings § 13.

Ad § 21.

Uændret. Svarer til gældende lejeforordnings § 14.

Ad § 22.

Uændret. Svarer til gældende lejeforordnings § 16.

Ad § 23.

Uændret. Svarer til gældende lejeforordnings § 10.

Ad § 24.

Uændret. Svarer til gældende lejeforordnings § 17.

Ad § 25.

Uændret. Svarer til gældende lejeforordnings § 18.

Ad § 26.

Uændret. Svarer til gældende lejeforordnings § 19

Ad § 27.

Uændret. Svarer til gældende lejeforordnings § 20.

Ad § 28.

Uændret. Svarer til gældende lejeforordnings § 24.

Ad § 29.

Uændret. Svarer til gældende lejeforordnings § 25.

Ad § 30.

Svarer til gældende lejeforordnings § 26.

Ad § 30, stk. 2.

Bestemmelsen er ny, og er en fastlæggelse af hidtil gældende praksis. Hjemmestyret eller en kommune har herefter pligt til at anvise en erstatningsbolig i forbindelse med renoveringer såfremt lejeren har overholdt lejekontrakten i det lejemål, der skal opsiges som følge af renovering, jf. i øvrigt § 4, stk. 6.

Ad § 31.

Uændret. Svarer til gældende lejeforordnings § 27.

Ad § 32.

Uændret. Svarer til gældende lejeforordnings § 28.

Ad § 33.

Svarer indholdsmæssigt til gældende lejeforordnings § 29, men er omformuleret.

Ad § 33, stk. 2.

Bestemmelsen er ny og præciserer udlejerens rettigheder og pligter i forbindelse med lejeaftalens ophævelse. Bestemmelsen indeholder desuden hjemmel til at opkræve gebyr for påkrav i lighed med den danske lejelovs § 93, stk. 2.

Ad § 33, stk. 7.

Bestemmelsen er ny og giver landsstyret bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om ophævelse af lejemål i offentligt ejede udlejningsejendomme.

Ad § 34.

Stk. 1 svarer til gældende lejeforordnings § 32, stk. 1.

Ad § 34, stk. 2 og 3.

Bestemmelserne er nye og indebærer, at boligtageren selv sørger for den indvendige vedligeholdelse af lejligheden samt betaler for istandsættelse ved fraflytning. Udgiften til istandsættelse ved fraflytning aftrappes over en periode på 8 år og 4 måneder. Bestemmelserne svarer til reglerne i den danske lov om boligbyggeri § 10 a.

Ved udtrykket nødvendig hvidtning, maling og tapetsering forstås, at disse ting ikke skal foretages, såfremt boligen ved besigtigelsen fremtræder normalistsandsat, f.eks. fordi lejeren fornylig har istandsat boligen, eller fordi lejeren kun har boet i boligen i kort tid.

Ad § 35.

Uændret. Svarer til gældende lejeforordnings § 32, stk. 2-6, dog er varslet for indkaldelse til besigtigelsen forlænget fra to til syv dage.

Ad § 36.

Bestemmelsen indebærer, at der ikke gøres indgreb i bestående lejeaftaler, dog således at bestemmelserne i §§ 7 og 8 om beboerdemokrati, og i § 10 om legeberegning i offentligt ejede udlejningsejendomme, også kan finde anvendelse på allerede indgåede lejemål i hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger.

Oversigt over forslaget bestemmelser
sammenholdt med de i dag gældende regler.

Forslaget		Gældende regler
§ 1	svarer til	§ 1
§ 2	- -	§ 2
§ 3	- -	§ 3
§ 4(ny)	- -	- -
§ 5(delvist ny)	- -	§ 30
§ 6	- -	§ 31
§ 7(ny)	- -	- -
§ 8(ny)	- -	- -
§ 9	- -	§ 15
§ 10(ny)	- -	- -
§ 11	- -	§ 7
§ 12	- -	§ 8
§ 13	- -	§ 9
§ 14(stk. 3 ny)	- -	§ 21, stk. 1
§ 15	- -	§ 22
§ 16	- -	§ 23
§ 17(delvist ny)	- -	§ 4
§ 18	- -	§ 11
§ 19	- -	§ 12
§ 20	- -	§ 13
§ 21	- -	§ 14
§ 22	- -	§ 16
§ 23	- -	§ 10
§ 24	- -	§ 17
§ 25	- -	§ 18
§ 26	- -	§ 19
§ 27	- -	§ 20
§ 28	- -	§ 24
§ 29	- -	§ 25
§ 30(stk. 2 ny)	- -	§ 26
§ 31	- -	§ 27
§ 32	- -	§ 28
§ 33(stk. 2 og 7 ny)	- -	§ 29
§ 34(stk. 2 og 3 ny)	- -	§ 32, stk. 1
§ 35	- -	§ 32, stk. 2-6
§ 36(ny)	- -	- -