

Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

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

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

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

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

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

2. Baggrund og formål

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

Dette har skabt et behov for at tilpasse lovgivningen til de faktiske ejer- og administrationsforhold, herunder ved at præcisere lovens anvendelsesområde i forhold til de selskaber, hvor Selvstyret eller en kommune har bestemmende indflydelse.

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

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

3. Hovedpunkter i forslaget

3.1 Gældende ret

Lovforslaget er i al væsentlighed en videreførelse af gældende regler, men indeholder enkelte ændringer og præciseringer.

3.2 Forslagets indhold

a) Omklassificering til Inatsisartutlov

Lovforslaget ophæver Landstingsforordningen og erstatter denne med en Inatsisartutlov.

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

b) Modernisering af sprog og struktur

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

c) Anvendelsesområde

Lovens anvendelsesområde er præciseret, så det klart fremgår, at loven gælder for lejeforhold vedrørende boliger ejet eller udlejet af Grønlands Selvstyre, kommunerne, selskaber hvor disse har bestemmende indflydelse, samt private ejere og i øvrigt for leje af hus og rum til fast beboelse.

d) Betaling af husleje mv.

Bestemmelsen om betalingstidspunkt er videreført fra ændringsloven af 2021, hvorefter

husleje, vand og varme betales på den sidste bankdag i måneden forud for den måned, betalingen vedrører.

e) Husdyrhold

Reglerne om husdyrhold, der senest blev ændret ved lov nr. 29 af 2019, videreføres. Udlejeren i den enkelte boligafdeling bevarer adgangen til at beslutte, om husdyrhold kan tillades.

f) Boligklagenævnet

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

g) Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

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

h) Særlige redaktionelle ændringer

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

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget forventes samlet set ikke at medføre væsentlige merudgifter for det offentlige. Der er tale om en teknisk og sproglig modernisering samt en lovteknisk gennemskrivning.

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

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

5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget vurderes ikke at have væsentlige økonomiske konsekvenser for erhvervslivet. Lovforslaget indebærer dog, at lejere i privatejede udlejningsboliger får adgang til at indbringe visse tvister for Boligklagenævnet. Dette kan medføre et begrænset administrativt

merarbejde for private udlejere i forbindelse med behandling af klagesager, herunder afgivelse af oplysninger og dokumentation til nævnet.

De materielle regler for private udlejere om lejefastsættelse, vedligeholdelse, opsigelse og ophævelse videreføres i hovedtræk uændret.

6. Konsekvenser for miljø, natur og folkesundhed

Lovforslaget har ingen direkte konsekvenser for miljø, natur eller folkesundhed. Reglerne om skimmelregistrering og krav om forsvarlig stand ved udlejning fastholdes med henblik på at sikre sunde og forsvarlige boligforhold.

7. Menneskerettigheder og konsekvenser for borgerne

Forslaget vurderes samlet set ikke at indebære nye eller væsentligt ændrede indgreb i borgernes menneskerettigheder i forhold til gældende ret.

Regler om opsigelse, ophævelse og brugsrettens overgang til andre viderefører i hovedtræk de gældende retssikkerhedsgarantier for lejere.

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

8. Andre væsentlige konsekvenser

Forslaget har ikke andre væsentlige konsekvenser. Loven understøtter en mere klar og konsekvent forvaltning af boligområdet og fremmer en ensartet praksis mellem offentlige udlejere og øvrige udlejningsenheder.

9. Høring

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til stk. 1

Bestemmelsen fastlægger lovens anvendelsesområde og angiver, at Inatsisartutloven gælder for leje, herunder fremleje, af hus og rum til fast beboelse, uanset om lejerer er en fysisk eller juridisk person. Formålet er at skabe et samlet regelsæt, der omfatter alle former for beboelsesudlejning, uanset ejerskab og lejerens retlige status.

Forslaget omfatter således også lejeaftaler, hvor lejer er en juridisk person, som ikke selv kan tage fast bopæl i det lejede, f.eks. en arbejdsgiver, der lejer boliger med henblik på videreudlejning til medarbejdere som personaleboliger. Det indebærer, at udleje af boliger til virksomheder og juridiske personer er omfattet af lovforslagets regler om blandt andet lejefastsættelse.

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

Begrebet ”hus og rum til fast beboelse” skal forstås bredt og omfatter såvel selvstændige boliger som enkeltværelser, når disse anvendes til fast beboelse. ”Hus og husrum til beboelse” betyder, at alle almindeligt kendte boligformer som etagehuse, rækkehuse, kædehuse, enfamiliehuse, dobbelthuse, klubværelser, hybler og værelser, der lejes ud, falder ind under lovforslaget. Leje af sommerhuse falder udenfor forordningen, med mindre sommerhuset er lejerens primære bolig, hvor lejerer normalt tager døgnhvile. Leje af husbåde falder udenfor lovforslaget, da det forudsætter, at lejemålet er tilknyttet fast ejendom og ikke er flytbart. Når det skal afgøres, om udlejningen er til almindeligt ferie- eller fritidsformål, indgår bl.a. lejeperiodens længde, idet et typisk ferieophold normalt ikke varer mere end 6–8 uger. Kortvarig udlejning kan dog være omfattet af lovens regler, hvorfor det tillige er væsentligt at se på formålet med udlejningen. Eksempelvis vil en udlejning i forbindelse med udstationering, også være omfattet af loven.

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

Enhver brug af hus og husrum, der koster brugeren penge, er dog ikke nødvendigvis et lejeforhold. Således falder andelsboliger og ejerboliger, og forskellige former for bofællesskaber, der ejes af brugerne, udenfor begrebet lejeforhold. Hvis sådanne boliger derimod udlejes af ejer eller brugsrettighedshaver, er der tale om et lejeforhold, der falder indenfor lovforslagets anvendelsesområde.

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

Til stk. 2

Bestemmelsen tydeliggør, at lovforslaget finder anvendelse, selv om lejeaftalen helt eller delvist vederlægges med andet end penge, eksempelvis naturalydelser, arbejde eller bytteaftaler.

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

Til § 2

Bestemmelsen fastsætter, at loven ikke gælder for lejeforhold, der er særskilt reguleret ved anden lovgivning, herunder administrative forskrifter og praksis i medfør af anden lovgivningen. Eksempelvis kollegieboliger, ældreboliger eller institutionsboliger, hvor særlovgivningen indeholder regler om leje. Herved tænkes f.eks. også på egentlige klassificerede tjenesteboliger, hvortil der er knyttet en bopælspligt.

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

Hjemlen giver endvidere mulighed for at udskille særlige boligkategorier, eksempelvis tjenesteboliger, boliger anvendt til socialt formål eller midlertidig indkvartering. Udtagningen skal være udtrykkelig og dokumenteret ved beslutning. Naalakkersuisut og

kommunalbestyrelsen har anvisningsretten til disse udtagne boliger og beslutter, hvem de skal tildeles og på hvilke vilkår.

Til § 3

Til stk. 1

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

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

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

Til stk. 2

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

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

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

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

Til stk. 3

Bestemmelsen giver lejerens mulighed for at registrere aftaler om videregående rettigheder –

eksempelvis aftaler om uopsigelighed eller afståelsesret – på boligens blad i registreringsprotokollen.

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

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

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

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

Til § 4

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår lovens præceptive karakter til fordel for lejeren. Hovedreglen er, at lovens bestemmelser ikke kan fraviges ved aftale til skade for lejeren, medmindre der udtrykkeligt er hjemmel hertil i lovens enkelte bestemmelser, se f.eks. § 6 om digital kommunikation, § 26, stk. 1 om depositum, § 27, stk. 2 om tidspunkt for betaling af leje, § 34 om indvendig vedligeholdelse, § 42 om ændringer mv. private lejemål, § 52, stk. 2 om forlænget opsigelsesvarsel og § 53, stk. 1 om uopsigelighed i tidsbegrænsede lejeaftaler.

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

Til § 5

Til stk. 1

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

Til stk. 2

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

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

Til § 6

Til stk. 1

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

Det bemærkes, at bestemmelsen kan fraviges ved aftale. Udgangspunktet er aftalefrihed. Er der ikke aftalt andet kan der anvendes digital post, almindelig brevpost, email samt aflevering af brev på adressen. Der kan i en lejeaftale f.eks. aftales, at meddelelser i henhold til loven skal afgives pr. mail og med angivelse af parternes respektive mailadresser.

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

Til § 7

Til stk. 1

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

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

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

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

Til stk. 2

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

Til § 8

Til stk. 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Til stk. 2

Rene erhvervslejemål ikke er omfattet af loven. Stk. 2 gælder derfor kun for blandede lejemål, der omfatter en udlejningsbolig og hvor der tillige kan drives forretning.

Typiske former for vederlag ved afståelse af en forretning er betaling for goodwill, herunder forretningens beliggenhed og kundekreds. Også køb af inventar, varelager og lejekontraktens vilkår er omfattet.

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

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

Til stk. 3

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

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

Til stk. 4

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

Til § 9

Til stk. 1

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

Til § 10

Til stk. 1

Bestemmelsen bemyndiger Naalakkersuisut til at fastsætte regler om reservation, øremærkning og anvisning af Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger. Hjemlen omfatter blandt andet regler om gebyrer, ventelister, kategorisering af boligsøgende, og fordeling efter husstandsindkomst.

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

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

Bestemmelsen omfatter ikke udlejningsboliger ejet af selskaber organiseret på privatretligt grundlag, selvom selskaberne er helt eller delvist ejet af Selvstyret og kommunerne. Udlejningsboliger ejet af sådanne boligselskaber anses som private udlejningsboliger.

Til stk. 2

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

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

Til § 11

Til stk. 1

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

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

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

Til stk. 2

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

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

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

Til § 12

Til stk. 1

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

Til stk. 2

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

Til stk. 3

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

Til stk. 4

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

Til § 13

Til stk. 1

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

Til stk. 2

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

Til stk. 3

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

Til stk. 4

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

Til § 14

Til stk. 1

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

Til stk. 2

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

Det fremgår udtrykkeligt, at regnskabet for den enkelte driftsenhed ikke skal revideres. Hensigten er at lette administrationen og sikre fokus på det samlede regnskab på ejerniveau, jf. § 15 i loven.

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

Til § 15

Til stk. 1

Bestemmelsen fastlægger, at der for Selvstyrets og kommunernes samlede udlejningsboliger udarbejdes et fælles driftsbudget og årsregnskab med tilhørende balance. Det samlede årsregnskab skal revideres.

Årsregnskabet for Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger skal udarbejdes i overensstemmelse principperne i årsregnskabsloven, jf. herved bekendtgørelse nr. 806 af 19. juni 2018 om ikrafttræden for Grønland af Årsregnskabsloven.

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

Til stk. 2

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

Til § 16

Til stk. 1

Bestemmelsen fastlægger, at Naalakkersuisut og kommunerne har kompetencen til at træffe beslutning om anvendelsen af de henlagte midler til vedligeholdelse. Dette indebærer, at beslutningskompetencen ligger hos Selvstyret og kommunerne, ikke hos boligadministrator eller driftsenhedens beboerrepræsentation. Bestemmelsen understøtter, at midlerne anvendes i overensstemmelse med de overordnede vedligeholdelsesplaner og prioriteringer for vedligeholdelse.

Til stk. 2

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

Til § 17

Til stk. 1

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

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

Til § 18

Til stk. 1

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

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

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

Til stk. 2

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

Til stk. 3

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

Til § 19

Til stk. 1

Bestemmelsen fastlægger, at der for samtlige udlejningsejendomme skal foreligge en ajourført plan for planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) til genopretning og bevarelse af ejendommenes stand. Planen skal omfatte en 20-årig periode og opdateres årligt pr. 1. juni.

Formålet er at sikre et langsigtet og systematisk vedligeholdelsesniveau og dermed undgå forfald og uforudsete renoveringsbehov.

Til stk. 2

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

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

Til stk. 3

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

Til § 20

Til stk. 1

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

Til stk. 2

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

Til stk. 3

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

Til stk. 4

Stk. 4 regulerer opførelsessummen for købte eller erhvervede ejendomme, hvor købesummen med tillæg af senere forbedringer danner grundlag for beregningen. For ejendomme erhvervet uden vederlag fastsættes en fiktiv opførelsessum efter teknisk-økonomisk vurdering.

Bestemmelsen sikrer, at samtlige ejendomme kan indgå i ordningen med et beregningsmæssigt afkastgrundlag.

Til stk. 5

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

Til stk. 6

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

Til stk. 7

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

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

Til § 21

Til stk. 1

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

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

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

Til § 22

Til stk. 1

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

Til stk. 2

Stk. 2 giver adgang til at gennemføre lejereguleringer, der følger direkte af lovbestemte forhold – såsom henlæggelser, kapitalafkast eller prisindeks – uden varsel. Meddelelse skal dog gives én måned før ikrafttræden. Bestemmelsen balancerer administrative hensyn med lejerens informationsbehov.

Til § 23

Til stk. 1

Bestemmelsen giver lejeren i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger ret til at kræve udskiftning af køkken eller toilet/baderum. Udskiftningen vil typisk omfatte køkkeninventar, gulvbelægninger, faste skabe samt hårde hvidevarer og sanitet. Udlejeren har ansvaret for projektering, materialevalg og udførelse. Kravet kan ikke afvises uden saglig begrundelse, og der skal udarbejdes sædvanligt byggeregnskab. Formålet er at sikre, at lejeren kan medvirke til at løfte boligens standard gennem kontrollerede, udlejerstyrede forbedringer. Inden udskiftningen igangsættes skal der indhentes lejer skriftlige godkendelse af overslag over omkostningerne til udskiftningen og det heraf følgende tillæg til huslejen.

Til stk. 2

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

Til stk. 3

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

Til stk. 4

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

Til § 24

Til stk. 1

Bestemmelsen fastsætter hovedreglen for lejefastsættelsen i privatejede udlejningsboliger. Lejen skal være omkostningsbestemt og må ikke overstige udlejers dokumenterede finansierings- og driftsudgifter. Herved sikres en rimelig sammenhæng mellem omkostninger og lejeindtægt samt beskyttelse mod urimelige huslejeniveauer.

Til stk. 2

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

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

Til stk. 3

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

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

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

Til stk. 4

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

Til stk. 5

Udlejer kan tilsvarende varsle forhøjelse som følge af pris- eller takststigninger, under samme formkrav og varsel. Herved kan udlejer opretholde økonomisk balance, samtidig med at lejerne sikres gennem en varslingsret og dokumentation.

Til stk. 6

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

Til § 25

Til stk. 1

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

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

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

Bestemmelsen skal forhindre overprissætning og sikre rimelig fordeling af udgifterne.

Til stk. 2

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

Til § 26

Til stk. 1

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

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

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

Til stk. 2

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

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

Til § 27

Til stk. 1

Bestemmelsen pålægger lejeren pligt til at betale husleje, afdrag på depositum samt vand- og varmebidrag til de tidspunkter, der fremgår af lejekontrakten. Reglen fastslår, at rettidig betaling er en helt central forpligtelse i lejeforholdet.

Til stk. 2

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

Til stk. 3

Udlejeren skal anvisne betalingssted og -måde. Indbetaling til et pengeinstitut eller postvæsen anses som betaling på det anviste sted. Er der ikke anvisning, skal betaling ske på udlejers

eller administrators forretningssted, der hvor udlejningsboligen er beliggende. Udlejer kan ikke ved at undlade at anvise betaling til pengeinstitut eller postvæsen pålægge en lejer at fremmøde på et forretningssted uden for udlejningsboligens hjemsted for der at betale husleje mv. eller at fremsende kontante midler til udlejers forretningssted. Bestemmelsen præciserer parternes forpligtelser og forebygger tvivl om betalingssted og forfaldstidspunkt.

Til § 28

Til stk. 1

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

Til § 29

Til stk. 1

Bestemmelsen fastsætter, at udlejeren kan kræve refusion af sine udgifter til lejerens forbrug af varme og varmt vand samt fællesforbrug i ejendommen. Udgifterne skal opgøres i et særskilt årligt varmeregnskab, som udlejeren udarbejder. Udlejeren skal udarbejde et særskilt, hvoraf lejerens andel af de samlede udgifter skal fremgå, således at disse kan sammenholdes med lejerens a conto indbetalinger. Regnskabsåret følger kalenderåret. Bestemmelsen adskiller betaling for forbrug fra den egentlige husleje og sikrer gennemsigtighed i afregningen.

Til stk. 2

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

Til stk. 3

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

Til stk. 4

Naalakkersuisut bemyndiges til at fastsætte regler om udarbejdelse og fordeling af varmeregnskaber, herunder om administrationsbidrag, opgørelsesmetode, betaling og

efterregulering. Hjemlen sikrer, at der kan fastsættes ensartede procedurer for offentlige og private udlejere.

Til § 30

Til stk. 1

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

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

Til stk. 2

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

Til stk. 3

Er regnskabet ikke fremlagt senest 30. juni, har lejeren krav på forrentning af eventuelt tilgodehavende fra 15. juni. Renten fastsættes efter den højeste indlånsrente i pengeinstitutter med forretningssted. Reglen fremmer rettidig tilbagebetaling og beskytter lejeren mod tab ved forsinkelse.

Til stk. 4

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

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

Til stk. 5

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

Til stk. 6

Lejeren kan gøre skriftlig indsigelse mod varmeregnskabet senest 1. august. Indsigelsen skal præcisere, hvilke punkter der bestrides. Formålet er at sikre hurtig og konkret behandling af

tvister om regnskabet. Udlejer skal på forlangende fremlægge dokumentation for de punkter i regnskabet der bestrides.

Til § 31

Til stk. 1

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

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

Til stk. 2

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

Til stk. 3

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

Til stk. 4

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

Til § 32

Til stk. 1

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

Til stk. 2

Når udlejeren leverer vand til lejerne, kan udlejeren kræve sine udgifter dækket gennem månedlige acontobidrag, der opkræves sammen med huslejen. Bestemmelsen svarer til

reglerne for varmebetaling og sikrer, at udlejerens udgifter til forsyning dækkes løbende og sikrer samtidig at lejerne betaler for det løbende forbrug.

Til stk. 3

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

Til stk. 4

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

Til stk. 5

Lejer kan efter aftale med udlejer selv aflæse vandmåleren og meddele resultatet. Udlejer kan i så fald opkræve et aflæsningsgebyr. For meget betalt a conto tilbagebetales, og for lidt betalt kan kræves i op til tre rater, hvis beløbet overstiger tre måneders acontobidrag. Bestemmelsen understøtter fleksibilitet og præcis afregning.

Til stk. 6

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

Til § 33

Til stk. 1

Som brugbar stand anses at boligen er funktionel, sikker og egnet til beboelse. Bestemmelsen fastlægger Selvstyrets og kommunernes forpligtelse som udlejer til at sørge for, at ejendommen og det lejede er egnet til beboelse. Pligten gælder løbende gennem hele lejeperioden og omfatter såvel den ydre vedligeholdelse som fælles installationer og bygningsdele. Formålet er at sikre, at lejerne til enhver tid råder over en bolig, der er egnet til beboelse.

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

Til stk. 2

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

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

Til stk. 3

Lejeren har i lejeperioden ansvar for den indvendige vedligeholdelse, dvs. hvidtning af lofter, maling eller tapetsering af vægge samt lakering af gulve. Udgiften afholdes af lejeren.

Bestemmelsen afgrænser udlejers og lejers vedligeholdelsesforpligtelser og følger det traditionelle grønlandske system med en intern arbejdsdeling.

Lejeren har i lejeperioden pligt til at foretage sin del af vedligeholdelsen i boligen så tit, at den ikke forringes ud over, hvad der følger af almindeligt slid og ælde.

Til § 34

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

Til § 35

Til stk. 1

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

Til stk. 2

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

Til stk. 3

Lejeren skal skriftligt meddele udlejeren om mangler, der opdages efter indflytning, inden for to uger. Mangler, der ikke kunne opdages ved sædvanlig opmærksomhed, eller som udlejer har forsøgt at skjule, er dog undtaget fra fristen. Bestemmelsen giver lejeren rimelig tid til at reagere, men sikrer samtidig hurtig afklaring af forhold vedrørende boligens stand.

Til stk. 4

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

Til § 36

Til stk. 1

Lejeren skal behandle det lejede forsvarligt og er erstatningsansvarlig for skade forårsaget ved uforsvarlig adfærd af lejer, husstand eller andre, som lejeren har givet adgang. Ved vanrøgt skal lejeren straks udbedre skaden efter udlejers påkrav.

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

Forbuddet mod rygning i det lejede uden udlejers skriftlige samtykke skal ses som led i indsatsen mod udlejers og lejers betydelige omkostninger til røgsanering og sikring af sundt indeklima også for kommende lejere af en udlejningsbolig.

Til stk. 2

Lejeren må ikke uden udlejers samtykke anvende boligen til andet formål end beboelse. Der må således ikke drives erhverv fra boligen. Formålet er at sikre, at boligen anvendes i overensstemmelse med det, den er udlejet til og at ejendommens anvendelse forbliver beboelsesmæssig. Erhvervsmæssig benyttelse vil typisk også medføre et forøget slid på ejendommen og på boligen.

Til stk. 3

Lejeren må som udgangspunkt ikke overlade brugen af boligen til andre end husstandsmedlemmer. Undtagelsen for udlejning af enkelte værelser til lejere med fast bopæl i udlejningsboliger skal ses som en begrænset adgang til at udnytte boligen fleksibelt. Bestemmelsen indebærer, at udleje af et værelse i en lejebolig som traditionel bed and breakfast eller i øvrigt på vilkår som hotel, motel og vandrehjem kræver udlejers forudgående skriftlige samtykke. I modsat fald udgør sådan udleje en misligholdelse af lejekontrakten.

Til stk. 4

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

Til stk. 5

Lejeren må ikke fraflytte boligen i utide uden aftale med udlejer. Bestemmelsen tydeliggør, at lejeforholdet består indtil gyldig opsigelse eller ophævelse, og beskytter udlejer mod tab ved pludselig fraflytning. Bestemmelsen indebærer endvidere, at lejeren uden ugrundet ophold skal give meddelelse til udlejer i tilfælde af lejerens permanente fraflytning af lejemålet.

Til § 37

Til stk. 1

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

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

Til stk. 2

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

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

Til stk. 3

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

Til § 38

Til stk. 1

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

Til stk. 2

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

I Selvstyrets og kommunernes ejendomme er husdyrhold tilladt, medmindre andet følger af stk. 4-6. Reglen tager højde for, at husdyrhold er almindeligt og ønsket blandt mange lejere i det offentlige udlejningsboliger, men kan begrænses af hensyn til sundhed, vedligeholdelse og naboer.

Til stk. 3

Udlejer kan beslutte, at husdyrhold ikke skal være tilladt i bestemte ejendomme, for udvalgte dyrearter eller for udvalgte boliger. Bestemmelsen giver fleksibilitet til at fastlægge lokale regler under hensyn til bygningernes karakter og driftsforhold.

Til stk. 4

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

Til stk. 5

Ved anskaffelse af husdyr skal lederen betale en særlig sikkerhed svarende til tre måneders husleje. Beløbet betales kontant og skal dække eventuelle skader forårsaget af husdyret. Bestemmelsen indfører økonomisk sikkerhed for udlejer og ansvarliggør lederen.

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

Til stk. 6

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

Til § 39

Bestemmelsen fastlægger, at lederen i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger ikke må foretage ændringer af det lejede eller opsætte indretninger og genstande i, på eller uden for boligen. Formålet er at bevare ejendommens ensartede standard, sikre driftsmæssig stabilitet og undgå skader eller ændringer i ejendommens konstruktion.

Bestemmelsen skal forhindre, at lejerer foretager arbejder, der f.eks. kan påvirke administration, vedligeholdelse, sikkerhed eller ejendommens værdi. Eventuelle ændringer skal i stedet ske efter Selvstyrets eller kommunernes beslutning som led i løbende vedligeholdelse og renovering af udlejningsboligerne.

Til § 40

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

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

Til § 41

Til stk. 1

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

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

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

Lejerer skal underrette udlejer senest en uge før installationen gennemføres for at sikre, at arbejdet kan koordineres og udføres teknisk og fagligt forsvarligt.

Til § 42

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

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

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

Til § 43

Til stk. 1

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

Til stk. 2

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

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

Til § 44

Til stk. 1

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

Til stk. 2

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

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

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

Til stk. 3

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

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

Til § 45

Til stk. 1

Bestemmelsen fastlægger lejers adgang til at opsiges lejeaftalen. Opsigelsen skal ske skriftligt og med det varsel, der fremgår af § 52, stk. 2. Kravet om skriftlighed skal sikre klarhed om opsigelsestidspunkt og indhold.

Lejeren må ikke uden ægtefællens samtykke opsiges lejemålet, hvis der er tale om familiens fælles bolig, eller hvis boligen er knyttet til ægtefællernes virksomhed. Bestemmelsen beskytter husstanden og forhindrer, at en ægtefælle ensidigt bringer familiens boligforhold i fare.

Til § 46

Til stk. 1

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

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

Til stk. 2

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

Til § 47

Til stk. 1

Bestemmelsen indebærer, at udlejer med sædvanligt opsigelsesvarsel frit kan opsig enkeltværelser i udlejerens egen bolig. Desuden kan en ejer af et dobbelthus, hvori ejeren selv bebor den ene bolig, med sædvanligt opsigelsesvarsel frit opsig lejerens i den anden bolig i dobbelthuset. Opsigelsen kræver ikke nogen begrundelse.

Formålet er at sikre fleksibilitet for private udlejere, der udlejer en del af egen bolig, og at lette ophør af sådanne lejemål.

Til stk. 2

Bestemmelsen fastslår, at udlejers opsigelse efter stk. 1 skal ske skriftligt. Kravet om skriftlighed har til formål at sikre klarhed om opsigelsens indhold, tidspunkt og begrundelse samt at forebygge tvister mellem parterne.

Skriftlighedskravet indebærer, at opsigelsen skal foreligge i dokumenterbar form. Opsigelsen kan fremsendes ved almindeligt brev eller elektronisk (e-mail), forudsat at modtagelsen kan dokumenteres.

Manglende overholdelse af skriftlighedskravet medfører, at opsigelsen er ugyldig.

Til § 48

Til stk. 1

Bestemmelsen omfatter lejemål, der er lejet af Selvstyret, kommunerne eller et selskab, hvor Selvstyret eller kommunen har bestemmende indflydelse og efterfølgende er fremlejet til en lejer.

Såfremt udlejer opsig lejeaftalen med det offentlige eller et offentlig boligselskab vil det være nødvendigt at det offentlige eller et offentlig boligselskab tilsvarende kan bringe fremlejeaftalen med lejer til ophør med sædvanligt varsel.

Til stk. 2

Opsigelse efter stk. 1 er betinget af, at det offentlige eller et offentlig boligselskab samtidig anviser lejerens et andet passende lejemål i samme by eller bosted. Bestemmelsen beskytter lejerens mod opsigelse af lejemålet, som skyldes det offentliges eller et offentlig boligselskabs aftaleforhold med ejeren af de lejede boliger.

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

Til § 49

Til stk. 1

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

Til nr. 1

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

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

Til nr. 2

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

Til nr. 3

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

Til nr. 4

Udlejer kan tillige opsigte lejerens, hvis denne ikke iagttager god skik og orden, uden at det er af sådan en karakter, at lejeforholdet kan ophæves. Bestemmelsen er indsat for at give udlejer mulighed for at opsigte en lejer, der f.eks. gentagne gange larmer eller chikanerer de andre beboere eller i øvrigt er til væsentlig ulempe, selvom de enkelte forhold ikke isoleret set giver udlejer grundlag for at hæve lejeaftalen.

Det er en forudsætning for opsigelse af lejeforholdet, at lejerens inden for 12 løbende måneder har modtaget 3 skriftlige advarsler eller påbud.

Til § 50

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

Til stk. 1

Bestemmelsen fastslår Selvstyrets og kommunernes pligt til at anvise erstatningsboliger, når en udlejningsejendom skal fraflyttes på grund af renovering eller nedrivning. Udlejer skal tilbyde de lejere, der har overholdt lejekontrakten en erstatningsbolig.

Til stk. 2

Lejerne har efterfølgende fortrinsret til at vende tilbage til den renoverede ejendom eller eventuelle nye boliger, der opføres i det boligområde, hvor de nedrevne boliger lå. Formålet er at bevare beboersammensætning og lokalt tilhørsforhold. Såfremt der ikke opføres nye udlejningsboliger til erstatning for nedrevne udlejningsboliger, har lejer ikke noget krav på anvisning af en ny bolig.

Til stk. 3

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

Selvstyre og kommunerne kan ikke påberåbe sig forhold af uvæsentlig betydning. Det påberåbte forhold skal udgøre en væsentlig misligholdelse jf. § 55, som kunne begrunde ophævelse af den bestående aftale om leje af erstatningsbolig.

Til stk. 4

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

Til stk. 5

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

Til § 51

Til stk. 1

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

Til stk. 2

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

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

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

Til § 52

Til stk. 1

Opsigelse fra udlejers side skal ske med mindst tre måneders varsel til udgangen af en måned.

Opsigelse af leje af værelse i udlejers bolig kan dog opsiges med 1 måneds varsel. Reglen skaber faste og forudsigelige tidsfrister for begge parter.

Til stk. 2

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

Bestemmelsen omfatter ikke udleje af et værelse. En privat udlejer af et værelse kan således ikke efter aftale med lejerens forlænge lejerens opsigelsesvarsel fra en måned til op til 3 måneder

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

Til stk. 3

Hvis lejer flytter før lejemålets ophør, skal udlejer søge genudlejning hurtigst muligt. Lejeindtægt ved genudlejning skal fradrages i udlejers krav mod lejer.

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

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

Til § 53

Til stk. 1

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

Til stk. 2

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

Til stk. 3

Bestemmelsen indebærer endvidere, at hvis lejeren bliver boende i det tidsbestemte lejemål udover det oprindeligt aftalte tidsrum, og det sker med udlejers viden og uden at udlejer gør indsigelse overfor lejer, overgår lejemålet til at være et almindeligt lejemål. Der er ikke krav om, at udlejers indsigelser gøres gældende skriftligt, men det vil i praksis være udlejer som må bevise, at der er gjort indsigelse.

Til § 54

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

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

Der kan fastsættes regler som undtager private udlejere med et begrænset antal udlejningsboliger for forpligtelse til at håndtere efterladt indbo.

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

Til § 55

Til stk. 1

Bestemmelsen fastlægger, at Selvstyret og kommunerne som offentlig udlejer har pligt til at hæve lejeaftalen ved manglende betaling af depositum, husleje, vand eller varme.

I private lejemål har udlejer ret, men ikke pligt, til at hæve lejeaftalen i samme situation. Reglen skal sikre konsekvent håndhævelse af betalingsforpligtelser i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger, hvor ligebehandling og driftsøkonomisk bæredygtighed er centrale hensyn.

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

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

Til stk. 2

Udlejer kan hæve lejeaftalen, hvis lederen anvender boligen ulovligt, fraflytter uden aftale, uberettiget nægter udlejer adgang, overtræder ordensregler eller vanrøgter det lejede. Bestemmelsen opstiller en udtømmende opregning af misligholdelsesgrunde, som kan begrunde en ophævelse. Reglen tydeliggør udlejers reaktionsmuligheder ved alvorlige overtrædelser, som har betydning for ejendommens drift og vedligeholdelse eller naboers trivsel.

Til stk. 3

Ophævelse kan kun ske, hvis misligholdelsen er af væsentlig betydning. Bestemmelsen indfører proportionalitetsprincippet og forhindrer ophævelse ved bagatelagtige forhold. Uanset at manglende huslejebetaling er ophævelsesgrund, må der foretages en konkret vurdering af om den manglende betaling må anses som væsentlig eller uvæsentlig. Der kan herved også lægges vægt på om lejer allerede er i restance.

Til stk. 4

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

Til stk. 5

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

Til stk. 6

Udlejer skal underrette kommunens socialforvaltning, når en lejer begæres udsat af det lejede.

Formålet er at muliggøre tidlig social indsats og forebygge hjemløshed. Pligten opfyldes ved fremsendelse af kopi af udlejers udsættelsesbegæring som er fremsendt til Politiet i Grønland og til lejer. Såfremt lejer frivilligt fraflytter det lejede ved lejemålets ophævelse er udlejer ikke forpligtet til at underrette socialforvaltningen.

Til § 56

Til stk. 1

Bestemmelsen fastlægger, at Selvstyret og kommunerne som offentlig udlejer skal hæve lejeaftalen ved manglende betaling af en restance. Ophævelse skal ske, hvis restancen ikke er betalt senest seks hverdage efter at lejer har modtaget skriftligt påkrav eller indgået aftale om afdragsvis betaling af restancen inden påkravsfristens udløb.

Påkravet skal afgives straks efter sidste rettidige betalingsdag og tydeligt angive, at lejeforholdet ophæves, hvis betaling ikke sker rettidigt. Reglen sikrer en klar og ensartet procedure og understøtter retssikkerhed for lejer.

Til stk. 2

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

Til stk. 3

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

Til stk. 4

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

Til stk. 5

Ordningen etableres som frivilligt forlig og skal indgås senest 6 hverdage efter påkravets modtagelse. Bestemmelsen fastlægger desuden gebyrer for etablering og månedlig administration, som skal betales kontant. Reglen skaber en standardiseret og gennemsigtig ordning, der kan forebygge udsættelser.

Til stk. 6

Stk. 5 begrænser retten til afdragsordning for lejere, som gentagne gange har misligholdt tidligere ordninger eller allerede har en aktiv ordning. Ligeledes udelukkes lejere, der er berettiget til offentlig hjælp eller selv har fremkaldt restancen gennem uforsvarlig økonomisk

adfærd.

Bestemmelsen sikrer, at ordningen målrettes lejere, der har en reelbetalingsevne, og modvirker misbrug.

Til stk. 7

Naalakkersuisut kan fastsætte regler om gebyrernes størrelse og beregningsgrundlag. Hjemlen sikrer fleksibilitet og mulighed for løbende justering i takt med prisudvikling og administrative omkostninger.

Til stk. 8

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

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

Til § 57

Til stk. 1

Udlejer kan straks hæve lejemålet, hvis lejerens husstand eller lejers gæster mv. udviser en adfærd, der er til alvorlig gene for ejendommen, udlejer, ansatte andre lejere eller lovligt færdes eller opholder sig i ejendommen. Bestemmelsen omfatter f.eks. også håndværkere, der er antaget af udlejer til at udføre arbejder i, på eller omkring udlejningsejendommen..

Adfærd der er til alvorlige gene omfatter f.eks. fysisk vold, trusler eller handlinger, der medfører fare for personer eller ejendom.

Bestemmelsen fastlægger en nul-tolerance over for voldelig eller farlig adfærd og skal beskytte både ejendommen, udlejer og dennes ansatte, øvrige lejere og andre med lovligt ærinde.

Til stk. 2

Reglen gælder, uanset om den krænkende adfærd udøves af lejerens selv, et husstandsmedlem eller andre, som lejerens har givet adgang til det lejede og ejendommen i øvrigt. Bestemmelsen fastslår lejerens ansvar for hele husstandens og gæsters adfærd. Lejer er objektivt ansvarlig for sin husstands og gæsters handlinger, som var de foretaget af lejer selv.

Til § 58

Til stk. 1

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

Til stk. 2

Udlejer skal bestræbe sig på at genudleje boligen hurtigst muligt. Lejeindtægt fra genudlejning skal fradrages i kravet mod lederen.

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

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

Til stk. 3

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

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

Der kan fastsættes regler som udtager private udlejere med et begrænset antal udlejningsboliger for forpligtelse til at håndtere efterladt indbo.

Naalakkersuisut kan endvidere fastsætte regler om Selvstyrets og kommunernes genhusning af lejere, der udsættes af Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger som følge af ophævelse af lejekontrakten.

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

Til § 59

Til stk. 1

Bestemmelsen fastlægger hovedreglen for fraflytningstidspunktet og for normalistsættelse ved fraflytning.

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

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

Til stk. 2

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

Hvis lejer selv ønsker at foretage normalistsættelsen skal arbejdet være udført ved lejlighedens besigtigelse og senest ved lejers fraflytning. Det indebærer formentlig i praksis, at normalistsættelsen typisk skal være udført senest 15 dage før opsigelsesvarslets udløb. Hvis udlejers og lejers besigtigelse gennemføres tidligere end 15 dage før opsigelsesvarslets udløb, vil lejer dog være nødsaget til at udføre normalistsættelsen før besigtigelsen.

Til stk. 3

Hvis boligen ikke var normalistsat ved indflytningen, skal den afleveres i samme stand som ved overtagelsen. Er der gået mindre end tre måneder siden sidste normalistsættelse, kan udlejer acceptere, at der alene foretages reparation af synlige brugsspor. Det beror på udlejers vurdering og beslutning om der skal foretages en sædvanlig normalistsættelse eller alene reparation af synlige brugsspor.

Til stk. 4

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

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

Til stk. 5

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

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

Til § 60

Til stk. 1

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

Til stk. 2

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

Til § 61

Til stk. 1

Når lejemålet er opsagt eller ophører, skal udlejer og lejer aftale tidspunkt for besigtigelse. Besigtigelsen skal indkaldes af udlejer og med mindst 7 dages skriftligt varsel og senest 15 dage før lejeaftalens ophør og lejers fraflytning. Ved ophævelse af lejemålet skal indkaldelse til besigtigelse tilsvarende ske med mindst 7 dages skriftligt varsel. Indkaldelse til besigtigelse skal ske umiddelbart efter lejers fraflytning eller udsættelse. Lejer har ret til at deltage i besigtigelsen personligt eller med en repræsentant.

Til stk. 2

Ved besigtigelsen udarbejder udlejer en besigtigelsesrapport, hvor eventuelle mangler og misrøgt angives. Lejerens eventuelle uenighed skal anføres i rapporten. Lejer skal have en

kopi af rapporten og kan anmode om et skriftlig overslag sfør arbejder, som udlejer vurderer udført for lejerens regning. Der opstilles ikke formkrav til rapportens udformning. Der kan f.eks. anvendes en fortrykt besigtigelsesformular ligesom der kan anvendes almindeligt blankt A4 papir.

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

Til stk. 3

Lejeren skal senest otte dage før fraflytning oplyse postadresse eller e-mailadresse til brug for fremsendelse af meddelelser. Dette gælder særligt for lejere fritaget for Offentlig Digital Post. Reglen skal sikre, at korrespondance i forbindelse med lejemålets ophør og opgørelse af mellemværende ved lejemålets ophør kan ske korrekt og således at udlejer og lejer har mulighed for at varetage deres interesser.

Til § 62

Til stk. 1

Undlader lejer eller dennes repræsentant at møde op til besigtigelsen, kan udlejer lægge rapporten til grund og anvende depositum til dækning af udgifter til normalstandsættelse og øvrige forpligtelser. Bestemmelsen skal sikre, at fraflytningsprocessen kan afsluttes, selv om lejer udebliver.

Til stk. 2

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

Til stk. 3

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

Til § 63

Til stk. 1

Bestemmelsen fastsætter, at når Selvstyret eller en kommune har antaget en ekstern boligadministrator til administration af Selvstyrets eller kommunens udlejningsboliger, skal Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen påse, at boligadministrators revisor udarbejder en

erklæring om, at boligadministrationen sker i overensstemmelse med loven og regler udstedt i medfør heraf.

Bestemmelsen er udtømmende og regulerer Selvstyrets eller en kommunes tilsynsforpligtelse overfor en ekstern boligadministrator. Dette fritager dog ikke Selvstyret eller en kommune for ansvaret i forhold til lejerne for de fejl og forsømmelser, en ekstern administrator måtte begå.

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

Til stk. 2

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

Til stk. 3

Naalakkersuisut bemyndiges til at fastsætte regler om tilsyn med Selvstyrets og kommunernes udlejningsejendomme og driftsenheder, herunder om kapitalforvaltning, budgettering, regnskabsaflæggelse og revision.

Til § 64

Til stk. 1

Bestemmelsen fastlægger, at en privat udlejer af udlejningsboliger med fem eller flere udlejningsboliger skal antage en registreret eller statsautoriseret revisor. Revisor skal udarbejde en erklæring om, at udlejningen af udlejningsboligerne foregår i overensstemmelse med denne lov og regler udstedt eller opretholdt i medfør heraf.

Til stk. 2

En kopi af revisors erklæring skal udleveres til lejer. Reglen sikrer lejerens indsigt i, at udlejningen foregår efter gældende regler, og styrker tilliden mellem lejer og udlejer.

Til § 65

Til stk. 1

Bestemmelsen bemyndiger Naalakkersuisut til at nedsætte et boligklagenævn til behandling af tvister mellem lejer og udlejer. Nævnet består af en formand og fire medlemmer. Formålet er

at etablere et uafhængigt administrativt organ, som kan løse en række lejeretlige sager hurtigt og uden retssag ved domstolene.

Til stk. 2

Formanden og suppleanten udpeges af Naalakkersuisut og skal have juridisk kandidateksamen samt særlig viden om boligforhold. De øvrige medlemmer er udpeget efter indstilling, der repræsenterer lejere og udlejere. Reglen sikrer bred repræsentation og faglig balance i nævnet.

Til stk. 3

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

Til stk. 4

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

Til stk. 5

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

Til stk. 6

Hvis IPK ikke udpeger et medlem, går retten til at indstille et medlem og suppleant på skift til SIK, IMAK og PPK. Bestemmelsen sikrer, at nævnet altid kan besættes fuldt ud, selv hvis en organisation undlader at udpege en repræsentant.

Til § 66

Nævnet kan behandle tvister, der udspringer af aftaler om leje eller fremleje af bolig til fast beboelse, når lejeren er en fysisk person. Reglen afgrænser nævnets kompetence til private lejeforhold og udelukker sager, der vedrører rent erhvervsmæssig udlejning.

Nævnet har ikke kompetence til at behandle tvister, der udspringer af aftaler om leje eller fremleje af bolig til fast beboelse, når lejeren er en virksomhed eller juridisk person. Der er herved lagt vægt på at nævnets opgave er at sikre fysiske personer adgang til hurtig løsning af en række lejeretlige sagstyper.

Dette gør sig ikke gældende når lejeaftalen er indgået med en virksomhed eller juridisk person som lejer. Her er der tale om en almindelig forretningsmæssig tvist som må løses på almindelig vis.

Til § 67

Til stk. 1-2

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

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

Til stk. 3

Boligklagenævnet udgiver en årsberetning, der indeholder statistik og resuméer af afgørelser. Formålet er, at sikre offentlig indsigt og mulighed for at følge udviklingen i nævnets praksis. Nævnets afgørelser og fortolkning af lovens bestemmelser er endvidere relevant for administration af sagsområdet og vurdering af behovet for ændring eller ajourføring af gældende lovgivning.

Til stk. 4

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

Naalakkersuisut giver meddelelse til udlejere med 5 eller flere udlejningsboliger om at opkræve et årligt bidrag over huslejen. Bidraget afregnes til Naalakkersuisut senest 31. januar.

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

Bestemmelsen skaber en solidarisk finansieringsmodel, hvor både lejere og udlejere bidrager til Boligklagenævnets virksomhed.

Til stk. 5

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

Til stk. 6

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

Til § 68

Til stk. 1

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

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

Til stk. 2.

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

Til § 69

Til stk. 1

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

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

Til stk. 2

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

Til stk. 3

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

Til § 70

Til stk. 1

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

Boligklagenævnet træffer afgørelse på det forelagte skriftlig grundlag og med henblik på hurtig afklaring af parternes retsstilling. Hvis det er Boligklagenævnets vurdering, at sagen er kompleks og det skriftlige grundlag ikke på betryggende vis giver grundlag for at træffe en hurtig og korrekt afgørelse bør det overvejes at afvise sagen. Tilsvarende bør principielle sager af faktisk eller juridisk karakter overvejes afvist og med henblik på behandling ved domstolene.

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

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

Til stk. 2

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

Til stk. 3

Nævnet kan bemyndige sekretariatet til at træffe afgørelse om afvisning efter stk. 1-2. Herved effektiviseres sagsbehandlingen. En bemyndigelse meddeles af det samlede Boligklagenævn og på grundlag af en fyldestgørende beskrivelse af de sagstyper der kan afvises og hvilke hensyn, der skal iagttages ved screening af indkomne klagesager.

Til stk. 4

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

Til stk. 5

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

Til stk. 6

Sekretariatet kan fastsætte svarfrist på op til tre uger for parternes besvarelse af formandens spørgsmål. Fristen kan forlænges, når særlige omstændigheder foreligger. Bestemmelsen giver en nødvendig fleksibilitet i den administrative behandling.

Til stk. 7

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

Til stk. 8

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

Til § 71

Til stk. 1

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

Til stk. 2

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

Til stk. 3

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

Til stk. 4

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

Til stk. 5

Afgørelsen meddeles skriftligt til parterne med begrundelse. Hvis afgørelsen ikke er enstemmig, skal mindretallets synspunkter og vurdering af sagen fremgå. Dette styrker gennemsigtighed og retssikkerhed.

Til stk. 6

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

Til stk. 7

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

Til § 72

Til stk. 1

Inatsisartutloven træder i kraft den 1. januar 2027. Tidspunktet er valgt for at give både offentlige og private udlejere tilstrækkelig tid til at tilpasse administration, budgetsystemer og kontraktforhold mv. til den nye lovgivning.

Til stk. 2

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

Til stk. 3

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

Bestemmelsen sikrer retskontinuitet og forhindrer et reguleringsvakuum i overgangen mellem det gamle og det nye regelsæt.

Naalakkersuisut vil i forlængelse af ikrafttrædelsen udarbejde nye administrative bestemmelser i medfør af lovens bemyndigelsesbestemmelser.

Til § 73

Til stk. 1

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

Til stk. 2

Bestående lejeaftaler, hvor lejeren er en juridisk person er ikke omfattet af Landstingsforordning om leje af boliger. Sådanne lejeaftaler har hidtil været reguleret af almindelige aftaleretlige og obligationsretlige regler. Det foreslås at sådanne aftaler

videreføres på de hidtidige vilkår og uden at blive omfattet af nærværende lov. Det sikre kontinuitet i bestående aftaleforhold.

Hvis aftaleparterne imidlertid aftaler ændringer i sådanne bestående lejeaftaler, foreslås at den samlede lejeaftale herefter omfattes af nærværende lov. I forbindelse med ændring af den bestående lejeaftale har aftalens parter mulighed for og anledning til at tilpasse den bestående lejeaftale til bestemmelserne i nærværende lov.

Til stk. 3

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