

Departementet for Boliger, Infrastruktur og Yderdistrikter
Att.:

Dato: 31-03-2026
Sag: Udkast
Lejelov
Vores ref. MJ
Brev nr.: 2026-008

Sendt pr. e-mail: box909@nanoq.gl
Cc: stsa@nanoq.gl

Vedr. Offentlig høring af forslag til Inatsisartutlov om leje af boliger (ny lejelov)

HØRINGSSVAR – FORSLAG TIL INATISARTUTLOV OM LEJE AF BOLIGER

Qarsoq Tegnastue takker for muligheden for at afgive bemærkninger til forslag til Inatsisartutlov om leje af boliger.

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

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

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

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

1. Afgrænsning eller særregulering af erhvervmæssige lejeforhold

Lovforslaget udvider anvendelsesområdet til også at omfatte juridiske personer som lejere. Dette kan få betydning for en række aftaleforhold mellem professionelle parter, eksempelvis hvor virksomheder lejer boliger med henblik på videreudlejning til medarbejdere (personaleboliger).

Det kan overvejes, om sådanne erhvervmæssige lejeforhold bør reguleres særskilt eller gives mulighed for en større grad af aftalefrihed mellem professionelle parter. Formålet med lejelovgivningen er i høj grad at beskytte den almindelige lejer som den svagere part i aftaleforholdet. Når både lejer og udlejer er professionelle aktører, kan der være behov for større fleksibilitet i kontraktvilkårene.

2. Præcisering af reglerne om omkostningsbestemt husleje i private udlejningsejendomme

Bestemmelserne om omkostningsbestemt husleje er centrale for private udlejningsejendomme. Efter vores vurdering vil det være hensigtsmæssigt med yderligere præcisering af, hvordan beregningsgrundlaget fastlægges over tid.

Det kan eksempelvis være relevant at tydeliggøre:

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

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

3. Sikring af incitamenter til opførelse af nye udlejningsboliger

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

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

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

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

Afsluttende bemærkning

Qarsoq Tegnestue finder det vigtigt, at lejelovgivningen understøtter både sociale hensyn og udviklingen af nye boliger. Den offentlige boligforsyning vil næppe alene kunne dække det fremtidige boligbehov i Grønland, og private investeringer vil derfor fortsat spille en vigtig rolle.

Vi anbefaler derfor, at lovforslaget i den videre behandling vurderes i forhold til, hvordan balancen mellem lejerbeskyttelse og rammevilkår for boligbyggeri bedst kan opretholdes.

Qarsoq Tegnestue deltager gerne i en videre dialog om udviklingen af rammerne for boligbyggeri og boligforsyning i Grønland.

Med venlig hilsen


Mario Jensen

Qarsoq Tegnestue ApS