

Departementet for Boliger, Infrastruktur og Yderdistrikter

Compliance
Postboks 1033
3900 Nuuk
Tlf.: 70 1234
Fax 34 7705
banken@banken.gl
www.banken.gl

1. april 2026
Torsteen Overgaard

Høringssvar vedrørende Inatsisartutlov om leje af boliger (ny lejelov)

Departementet for Boliger, Infrastruktur og Yderdistrikter har sendt forslag til Inatsisartutlov om leje af boliger i høring i det fremsendte materiale.

Motivationen for lovforslaget er at gennemføre en samlet gennemskrivning og modernisering af lejelovgivningen. Det er i den forbindelse interessant, at det anføres, at de grundlæggende principper i den gældende forordning videreføres, herunder adskillelsen mellem offentlige udlejningsboliger og private udlejningsejendomme. Dette bringer banken til sin første kritiske bemærkning til lovforslaget. Det følger af § 1 i den nuværende lejelov, at:

§ 1. Forordningen gælder for leje, herunder fremleje, af hus og husrum til beboelse, uanset om lejen betales med andet end penge, og uanset om boligen delvis udlejes til andet end beboelse, jf. dog stk. 2.
Stk. 2. Forordningen gælder alene for lejeforhold, hvor lejer er en fysisk person.

I det fremsendte lovforslag er lovens § 1 formuleret således:

§ 1. Inatsisartutloven gælder for leje, herunder fremleje, af hus og rum til fast beboelse **uanset om lejeren er en fysisk person eller en juridisk person.**
Stk. 2. Inatsisartutloven gælder uanset om lejen betales med andet end penge herunder arbejde, og uanset om boligen delvis udlejes til andet end beboelse.

Det fremsendte lovforslag har således, som det fremgår, udvidet lovens anvendelsesområde fra alene at omfatte lejeforhold, hvor lejer er en fysisk person, til også at omfatte lejeforhold, hvor lejer er en juridisk person. Dette er særligt relevant for de mange virksomheder i Grønland, der lejer personaleboliger til deres ansatte.

GrønlandsBANKEN mener, at denne ændring er væsentligt mere end en sproglig præcisering og finder det modstridende med god lovteknik at præsentere et lovforslag som indeholdende sproglige præciseringer, når der reelt er tale om væsentlige materielle ændringer i loven. Ændringen af lejeloven på dette punkt vil medføre, at selskaber opnår samme forbrugerbeskyttelse som private lejere, hvilket blandt andet omfatter:

- Omkostningsbestemt leje (§ 24)
- Ingen automatisk huslejeregulering (§ 24, stk. 6)
- Udlejer kan ikke opsige lejemålet (§ 49)

- Ingen aftalefrihed
- Huslejekontrol

Det fremstår uklart, hvorfor lejeloven udvider sit anvendelsesområde så markant. Den fysiske lejer, eksempelvis den ansatte i et selskab, der har lejet udlejningsboligen, kan fortsat være beskyttet af lovgivningens regler.

Det er problematisk, at Naalakkersuisut ensidigt ændrer et frit aftaleforhold til at blive underlagt en række begrænsninger. For eksempel vil udlejer få vanskeligt ved at opsige lejemålet. Banken mener at lovforslaget skal ændres sådan at professionelle aktørers aftaler med andre erhvervsdrivende holdes udenfor lov om leje af boliger.

I forlængelse heraf er det bankens opfattelse, at § 24 i lejeloven muliggør meget væsentlige forskelle i husleje fastsættelsen. En udlejer, der opfører en ejendom med 100 % egenfinansiering, vil kunne udleje til markant højere husleje end en udlejer, hvor ejendommen er 100 % gældsfinansieret. Da både finansieringsstrukturen og ejendomsværdien kan ændre sig over tid, vil det give bedre mening, at § 24 formuleres på en måde, der tager udgangspunkt i den aktuelle værdisætning og finansieringsstruktur.

På baggrund af en advokatreddegørelse, *"Erhvervslejekontrakter – boligfinansieringslån"* af 4. marts 2024 udarbejdet af advokat Niels Hansen Damm, samt et notat fra Koch/Christensen om omkostningsbestemt leje i privatejede boligudlejningsejendomme i Grønland, kan det konstateres, at regelsættet på ingen måde er entydigt og rummer betydelig fortolkningstvivl, der muliggør et stort spænd i den leje, der kan kræves.

I forbindelse med fremsættelsen af forslag til ny lov om leje af boliger vil det derfor være relevant at overveje, om lovgivningen kan tilrettes. Eventuelt bør lejelovgivningen samtænkes med boligfinansieringslovgivningen.

Inussiarnersumik inuulluarit / Med venlig hilsen
GrønlandsBANKEN

Søren Stenberg
Erhvervsdirektør

Torsteen Overgaard
Complianceansvarlig