

Sammenfatning af høringssvar

Lovforslaget indeholder en nødvendig modernisering af lejelovgivningen, men rummer samtidig **væsentlige strukturelle udfordringer**.

Den centrale problemstilling er, at loven **sidestiller erhvervslejeforhold med almindelige boliglejemål**, hvilket reducerer aftalefriheden og underminerer fleksible løsninger som personaleboliger.

Samtidig er modellen for huslejeafkast (§24) **uklar og afhængig af finansieringsstruktur frem for reel værdi**, hvilket skaber usikkerhed om afkast og vanskeliggør finansiering af nye boligprojekter.

Samlet set risikerer lovforslaget at:

- Reducere private investeringer pga. Usikkerhed om afkast og finansiering
- Begrænse fleksibiliteten ved at sidestille erhvervs- og boliglejemål
- Skabe retlig usikkerhed i forholdet mellem udlejer, virksomhed og beboer
- Fastlåse huslejeafkastelsen i historiske frem for aktuelle forhold
- Svække incitamentet til vedligeholdelse og reinvestering og forværre den eksisterende boligmangel

Det anbefales derfor, at:

- At bestemmelser om juridiske personer som lejere **udgår eller begrænses væsentligt**
- At §24 **revideres grundlæggende eller undtages for erhvervsforhold**
- At der sikres **klar differentiering mellem bolig- og erhvervsudlejning**
- At der indføres **dynamiske og forudsigelige rammer for huslejeafkastelse**
- At der sikres **aftalefrihed mellem professionelle parter**

Til Naalakkersuisut,

Vi afgiver hermed høringssvar vedrørende forslag til Inatsisartutlov om leje af boliger på vegne af en kreds af ejendomsselskaber med aktivitet i Nuuk. Selskaberne udvikler, opfører og udlejer boliger og erhvervsejendomme og udgør en væsentlig del af den private boligforsyning.

Vi anerkender og støtter intentionen om at modernisere og samle lejelovgivningen. Et klart og gennemsigtigt regelsæt er en forudsætning for et velfungerende boligmarked. Det er imidlertid vores vurdering, at lovforslaget i sin nuværende form indeholder en række **grundlæggende strukturelle udfordringer**, som vil have betydelige negative konsekvenser for investeringer, boligudbud og markedets funktion.

Nedenfor fremhæves de væsentligste forhold.

1. Sammenblanding af boligbeskyttelse og erhvervsforhold

Lovforslaget udvider anvendelsesområdet til også at omfatte juridiske personer som lejere. Dermed underlægges aftaler mellem professionelle parter samme regler som klassiske boliglejemål.

Dette er efter vores vurdering en grundlæggende systemfejl.

Lejelovgivningens formål er at beskytte den svage part – den private lejer. Dette hensyn gør sig ikke gældende i aftaleforhold mellem professionelle aktører.

Konsekvenser:

- Aftalefriheden mellem professionelle parter bortfalder
- Erhvervslejeforhold underlægges uforholdsmæssig regulering
- Markedsbaserede løsninger, herunder **personaleboliger**, bliver vanskelige eller umulige

Anbefaling:

- Bestemmelserne om, at juridiske personer sidestilles med private lejere, bør **udgå**
- Alternativt bør der indføres et særskilt regelsæt for erhvervsmæssig udlejning

2. Afkastmodel og huslejefastsættelse (§24)

Den foreslåede model for omkostningsbestemt leje indeholder væsentlige strukturelle svagheder.

Modellen:

- baserer sig på historiske størrelser (anskaffelsessum og oprindelig finansiering)
- tager ikke højde for ændringer over tid
- er præget af betydelig fortolkningsusikkerhed

Dette medfører, at:

- huslejen ikke afspejler aktivets reelle værdi
- identiske boliger kan have vidt forskellige huslejer afhængigt af finansieringsstruktur
- investorer ikke kan forudsige afkast og dermed ikke kan foretage rationelle investeringsbeslutninger

Anbefaling:

- §24 bør **revideres væsentligt**
- Alternativt bør bestemmelsen **udgå for erhvervslejeforhold**
- Der bør indføres en model baseret på:
 - aktuelle værdier
 - aktuelle finansieringsforhold
 - et klart og forudsigeligt afkastprincip

3. Manglende dynamik i reguleringen

Lovforslaget tager ikke højde for den økonomiske virkelighed i ejendomsinvesteringer, hvor centrale parametre ændrer sig løbende:

- renter og finansieringsomkostninger
- afdragsprofil og egenkapital
- inflation og byggeomkostninger
- genanskaffelsesværdi

Dette indebærer, at reguleringen reelt fastlåser økonomien i projekter på et historisk grundlag.

Konsekvenser:

- Afkast udhules over tid
- Risikoen for investor øges markant
- Finansiering af nye projekter vanskeliggøres

Anbefaling:

- Loven bør eksplicit give adgang til løbende genberegning af leje på baggrund af aktuelle forhold
- Alternativt bør denne regulering ikke finde anvendelse på erhvervslejeforhold

4. Afskrivninger og levetid

Lovforslaget håndterer ikke afskrivninger på en måde, der afspejler de faktiske forhold i Grønland.

Bygninger i Grønland har typisk en levetid på 30–50 år. Uden mulighed for realistisk afskrivning:

- sker der ikke tilstrækkelig kapitalopbygning til reinvestering
- forringes incitamentet til nybyggeri
- overføres den økonomiske byrde til udlejer

Anbefaling:

- Afskrivninger bør anerkendes som et centralt element i huslejefastsættelsen
- Alternativt bør reguleringen ikke begrænse muligheden for at indregne disse

5. Begrænset opsigelsesadgang og regulering

Lovforslaget indebærer meget begrænset adgang til opsigelse og regulering af lejemål.

Dette er **særligt** problematisk i:

- erhvervsudlejning
- personaleboliger
- udviklingsprojekter

Konsekvenser:

- Udlejere påtager sig en uforholdsmæssig risiko
- Fleksibiliteten i markedet reduceres
- Kapital bindes i uhensigtsmæssige lejemål

Anbefaling:

- Regler om opsigelsesbegrænsning bør **ikke finde anvendelse i erhvervsforhold**
- Alternativt bør der indføres aftalefrihed mellem professionelle parter

6. Retlig uklarhed ved trepartsforhold

Lovforslaget adresserer ikke tilstrækkeligt de situationer, hvor:

- udlejer udlejer til virksomhed
- virksomheden stiller boligen til rådighed for medarbejdere

Dette skaber en uklar retlig struktur.

Konsekvenser:

- Risiko for, at beboer opnår rettigheder uden kontrakt
- Usikkerhed om opsigelse og rådighed
- Potentielle konflikter

Anbefaling:

- Det bør præciseres, at rettigheder følger det aftalte lejeforhold
- Alternativt bør denne type forhold undtages fra lejeloven

7. Samfundsøkonomiske konsekvenser

Lovforslaget risikerer samlet set at:

- reducere private investeringer i boligbyggeri
- gøre finansiering vanskeligere
- reducere fleksibiliteten i boligudbuddet
- øge presset på den offentlige boligsektor

Dette er særligt problematisk i en situation med eksisterende boligmangel og stigende behov som følge af erhvervsudvikling og infrastrukturprojekter.

Samlet anbefaling

Lovforslaget bør justeres væsentligt for at sikre balance mellem lejerbeskyttelse og investeringsvilkår.

Særligt anbefales:

- At bestemmelser om juridiske personer som lejere **udgår eller begrænses væsentligt**
- At §24 **revideres grundlæggende eller undtages for erhvervsforhold**
- At der sikres **klar differentiering mellem bolig- og erhvervsudlejning**
- At der indføres **dynamiske og forudsigelige rammer for huslejefastsættelse**
- At der sikres **aftalefrihed mellem professionelle parter**

Uden disse ændringer vurderer vi, at lovforslaget vil have den modsatte effekt af det tilsigtede og bidrage til et reduceret udbud af boliger.

Vi står naturligvis til rådighed for dialog og uddybning.

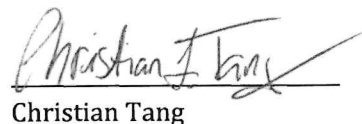
Med venlig hilsen

Hotel Hans Egede A/S

Nuuk, 28/03/2026



Helge Tang



Christian Tang