

Nuuk, den 03. april 2026

Til Departementet for Boliger

Att. Kontorchef Steve Sandgren

INIs kommentarer til høring af ny lejelov

Tak for muligheden for at kommentere på udkastet til den nye lejelov.

Vi har valgt at kommentere på forslaget i tre selvstændige, men indbyrdes sammenhængende spor:

1. **De principielle bemærkninger**, som vedrører lovforslagets grundlæggende struktur, definitioner og hensigt, herunder borgernes adgang til den offentlige boligmasse.
2. **INIs vurdering af de økonomiske og systemmæssige konsekvenser**, som belyser implikationer for implementering, administration og drift.
3. **Lovtekniske bemærkninger**, som indeholder konkrete præciseringer og forslag på paragrafniveau.

Af hensyn til overblikket og den videre behandling i høringsprocessen er hvert spor behandlet i et særskilt dokument. De principielle bemærkninger udgør efter INI A/S' vurdering det væsentligste grundlag for den videre lovbehandling, mens de øvrige dokumenter understøtter dette med henholdsvis konsekvensvurderinger og tekniske præciseringer.

Inussiarnersumik · Venlig hilsen

Henrik Rafn

Allaffissornikkut pisortaaneq / Administrerende direktør
tlf +299 86 10 66 · mobil +299 54 54 77
mail hera@ini.gl



INI A/S · tlf +299 70 10 00 · Postbox 1609 · 3900 Nuuk · ini.gl

Nuuk, den 03. april 2026

Til Departementet for Boliger

Att. Kontorchef Steve Sandgren

INIs kommentarer til høring af ny lejelov, de principielle bemærkninger.

INI A/S vurderer, at lovforslaget overordnet har et relevant og nødvendigt sigte, men at der på en række centrale punkter er behov for tydeligere afgrænsninger og definitioner for at sikre gennemsækelighed, ligebehandling af borgerne og en ensartet administration. De nedenstående principielle bemærkninger vedrører efter INI A/S' opfattelse de mest væsentlige spørgsmål i lovforslaget og bør adresseres tidligt i den videre lovproces, da de har betydning for både borgernes retsstilling og forvaltningens mulighed for korrekt og effektiv implementering.

- Vi anbefaler at der indsættes en definitionsparagraf:

De i loven anvendte begreber har følgende betydning:

- OFFENTLIGE BOLIGER er boliger i ejendomme helt eller delvist, direkte eller indirekte ejet eller lejet af Selvstyret eller kommunerne, eller ejendomsselskaber hvor Selvstyret eller kommunerne har kontrollerende indflydelse uanset ejerskabsform
- OFFENTLIG UDLEJER er udlejeren af offentlige boliger
- FLERFAMILIEHUSE er etageejendomme, rækkehuse og kædehuse med mindst 3 sammenbyggede selvstændige boliger der deler væsentlige tekniske installationer

I stedet for i loven at anvende termen "Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger" anvendes så konsekvent termen "Offentlige boliger", og så gøre undtagelse fra dette, når det er relevant f.eks. "Offentlige boliger der ikke er ejet af et kapitalselskab". Tilsvarende erstattes "Selvstyret og kommunerne" med "Offentlig udlejer". Hermed bliver det klart, at loven som hovedregel gælder for alle offentlige boliger, og at undtagelser alene finder sted, hvor det er angivet.

Af bemærkningerne til § 2, 9 og 10, fremgår det at der kan gøres forskel på anvisningsreglerne for de rent selvstyre-/kommunalt ejede boliger. Og så boliger der er ejet af f.eks. Illuut, Iserit, eller andre kommunale ejendomsselskaber. Dette vil komme til at betyde, at den oprindelige tanke om lige adgang til almennyttige boliger udvandes, og lighedsprincippet i realiteten opgives. Er det virkelig det, der er hensigten med loven? Med offentlig finansiering af boligerne, synes dette at kunne blive en udfordring.

Naalakkersuisut får en væsentlig rolle i implementering af lovgivningen, da en stor del af fortolkningen følges af bekendtgørelser. Dette er umiddelbart positivt, da praksis kan ændres mindre kompliceret end ved en lovændring. INI finder det vigtigt, at aktører på området involveres i dette arbejde, for at sikre bekendtgørelserne tager hensyn til den dagligdag administratorer skal leve med.

Vi savner en uddybning af hvordan man sikrer beboerdemokrati. Der henvises til en efterfølgende bekendtgørelse, men man kunne med fordel beskrive hensigterne og mulighederne. INI bidrager gerne, med vores erfaringer fra børnedemokratiindsatsen.

Vi anbefaler at det bliver lovpligtigt for lejerne at tegne en indboforsikring. Subsidiært, at en forsikring med minimumsdækning tegnes af boligafdelingen på vegne af lejerne og omkostningerne opkræves over huslejen. Boligafdelingerne og deres forsikring belastes voldsomt i forbindelse med større skader, lige som kommunerne i et vist omfang skal dække ramte lejeres genetablering.

Inussiarnersumik · Venlig hilsen

Henrik Rafn

Allaffissornikkut pisortaaneq / Administrerende direktør
tlf +299 86 10 66 · mobil +299 54 54 77
mail hera@ini.gl



INI A/S · tlf +299 70 10 00 · Postbox 1609 · 3900 Nuuk · ini.gl

Nuuk, den 03. april 2026

Til Departementet for Boliger

Att. Kontorchef Steve Sandgren

INIs kommentarer til høring af ny lejelov, de økonomiske og systemmæssige konsekvenser.

Lovforslaget indeholder en række bestemmelser, som kan have væsentlige økonomiske og systemmæssige konsekvenser for boligadministratorer og dermed for den praktiske implementering af lovgivningen.

Bemærkningerne nedenfor har til formål at synliggøre disse konsekvenser, således at de kan indgå i det videre arbejde med lovforslaget og de tilhørende bekendtgørelser.

Indledningsvist skal det understreges, at den nye praksis om at kunne regulere gebyrer og andre satser via bekendtgørelser, bifaldes. Dermed kan der løbende justeres i forhold til omkostningsindekset, under forudsætning af, at dette også bliver realiseret.

En del af nedenstående bemærkninger er gentaget i det lovtekniske notat, men er sammenfattet i dette notat, af hensyn til overblikket.

Der er følgende opmærksomhedspunkter, som bør drøftes med relevante aktører på boligområdet. Her er udelukkende tale om forhold der vedrører boligadministratorer, ikke boligafdelinger:

- Krav om revision af boligafdelingerne. Der skal udarbejdes budget for driftsenheder, men regnskab samlet for ejerskab. Det synes ikke sammenhængende og vil medføre en betragtelig administrativ byrde. For nuværende gennemføres et review af afdelingerne, ikke en egentlig revision. (§ 14). Den øgede administrative byrde skal honoreres af boligafdelingerne eller ejer. Der har tidligere været fremført et politisk ønske om mindre administration i det offentlige, dette synes ikke at være i overensstemmelse med dette forslag.
- Administrationsbidraget skal indgå som et element i huslejen, uanset om dette senere kan fastsættes via en bekendtgørelse. Bidraget bør løbende justeres med P/L fremskrivninger, eller en fast procentdel årligt. Trods løbende indsatser for at effektivisere, er der en nedre grænse. Og et politisk ønske om muligheden for fysisk kontakt mellem lejer og administrator. (§18).
- Forslaget om at en udlejer kan forlange køkken eller bad udskiftet, via et lån ydet af boligejer, vil betyde ganske væsentlige administrative ressourcer for administrator. Ressourcer der i givet fald bør dækkes af et særskilt honorar for låneadministration. (§ 23).
- Betaling af husleje den sidste bankdag i en måned. I forbindelse med det tidligere lovforslag, blev der ikke bare af os, men også pengeinstitutterne, anført at denne ændring i praksis ikke er mulig. Der er udfordringer med opkrævning via PBS, hvad i praksis betyder at opkrævning skal ske to måneder før betalingsdato. En del af denne udfordring er også forholdet mellem lejer og pengeinstitut.

Systemmæssigt er det også en udfordring at opkræve 2 måneder forud. Iht. lejernes opsigelsesvarsler, vil det også betyde, at allerede sendte huslejeopkrævninger skal annulleres. Dette betyder manuel tilbageførelse af bogføringer. En stor administrativ arbejdsbyrde.

Sådan en tilpasning, sådan som der lægges op til, vil betyde at ERP-systemer skal tilpasses særligt til loven til ikke ubetydelige omkostninger. (§ 27).

INI A/S skal afslutningsvis bemærke, at de beskrevne forhold – hvis de ikke håndteres hensigtsmæssigt – i sidste ende kan påvirke administrationsomkostninger, huslejeniveau og behovet for offentlige tilskud. Det er derfor INI A/S' vurdering, at disse forhold bør inddrages aktivt i den videre lov- og bekendtgørelsesproces.

Inussiarnersumik · Venlig hilsen

Henrik Rafn

Allaffissornikkut pisortaaneq / Administrerende direktør
tlf +299 86 10 66 · mobil +299 54 54 77
mail hera@ini.gl



INI A/S · tlf +299 70 10 00 · Postbox 1609 · 3900 Nuuk · ini.gl

Nuuk, den 03. april 2026

Til Departementet for Boliger

Att. Kontorchef Steve Sandgren

INIs kommentarer til høring af ny lejelov, lovtekniske bemærkninger.

Nedenstående lovtekniske bemærkninger fokuserer på de paragraffer, hvor INI A/S vurderer, at der er særlig risiko for uklarhed, retlig usikkerhed eller uhensigtsmæssig administration.

Bemærkningerne er baseret på INI A/S' praktiske erfaringer med administration af offentlige udlejningsboliger og har til formål at bidrage til en mere klar, forudsigelig og administrerbar lovgivning.

INI A/S vurderer særligt §§ 9–10, 18, 23, 27 og 55 som centrale i forhold til implementering og retssikkerhed.

- § 1. Lovgivningen omfatter nu også juridiske personer (virksomheder). Det giver en udfordring, da sådanne lejemål skal føres tilbage til oprindelig stand, og ikke bare normalistandsættes. Dette kan medføre øgede fraflytterrestancer.
- § 6. Det bemærkes, at udlejer ikke har indsigt i, hvem der er fritaget for Offentlig Digital Post, hvilket gentages flere steder i udkastet.
- § 7. Det anbefales, at loven tydeligt fastslår, at lejeaftaler og al kommunikation med lejereren kan ske digitalt, med respekt for lejerens rettigheder og sikret tilgængelighed på både grønlandsk og dansk.
- § 9. Relevante aktører bør blive inddraget i forbindelse med en ny bekendtgørelse, så der sikres gennemsigtighed i de kommende regler.
- § 10. Kan beskrivelsen af boligmassen ikke indgå hér, fremfor i de efterfølgende tre paragraffer?

Der bør ske en gennemskrivning af §§ 9 og 10, da definitionerne er uklare og konsekvenserne kan være store hvis ikke der er fuld klarhed.

Det bør også klart fremgå, at der ved øremærkning af boliger skal sikres 100% garanti for alle tab i relation til lejemålet.

- § 14. Her bør der defineres meget klart hvad der menes med opsparing på tværs. Det fremstår som om det kan ske på tværs af både kommunernes og selvstyrets afdelinger, hvilket næppe er hensigten. Og gælder det også selvstyrets og kommunernes ejendomsselskaber, eller er det kun de rent offentligt ejede.

Der skal udarbejdes budget for driftsenheder, men regnskab samlet for ejerskab. Det ses ikke sammenhængende og vil medføre en betragtelig administrativ byrde.

For nuværende gennemføres et review af afdelingerne, ikke en egentlig revision. Bliver dette et krav, stiger omkostningerne yderligere.

- § 15. Der bør anføres at der i budgettet forsat skal afsættes beløb til tab ved lejeledighed og normalvedligeholdelse, medmindre boligejer automatisk forpligtiges at dække disse omkostninger.
- § 16. Det er ikke længere administrator der prioriterer anvendelsen af PPV-midler, men boligejer. For selvstyret giver det mening i henhold til boligreformen. Men vi er bekymrede for kommunernes kompetencer på området. Det vil kræve en tæt og faglig dialog med disse, at sikre kommunalbestyrelserne ikke tager lokalpolitiske hensyn, men vægter den faglige rådgivning.
- § 18. Vi savner en definition af hvordan driftstab dækkes.

Ifølge § 18 består huslejen af et bidrag til driftsudgifter, en PPV-henlæggelse, et kapitalafkast samt en regulering med forbrugerprisindekset, altså 4 elementer. Vi går ud fra, at bidraget til driftsudgifter fastlægges ud fra driftsenhedernes årlige driftsbudgetter og reguleres i overensstemmelse hermed, at PPV-henlæggelsesbeløbet fastsættes centralt og jfr. bemærkningerne side 19 nederst selv indeholder nødvendige prisreguleringer, og at kapitalafkastet ikke skal reguleres.

Derudover savner vi benævnelse af, at administrationsbidrag indgår som et element i huslejen. Det følger af almindelige legalitets- og hjemmelsprincipper, at offentlige udlejere kun kan opkræve betalinger hos lejere, hvis der foreligger klar lovhjemmel. I § 18, stk. 1, angives udtømmende, hvilke elementer den samlede husleje må dække:

- Driftsudgifter
- Henlæggelser til vedligeholdelse
- Kapitalafkast
- Regulering med forbrugerprisindekset

Administrationsbidrag eller administrationsudgifter nævnes ikke udtrykkeligt. Selv om § 18, stk. 3, giver Naalakkersuisut mulighed for at fastsætte regler om, hvilke udgifter der kan medtages som driftsudgifter, skaber dette retlig usikkerhed, idet:

- Der ikke er garanti for, at administrationsbidrag omfattes
- Der i overgangsperioden ikke foreligger hjemmel
- Udlejers adgang til at opkræve bidrag risikerer at blive tilsidesat ved domstolene

Dette indebærer en reel risiko for, at opkrævning af administrationsbidrag vil blive anset for ulovlig uden udtrykkelig hjemmel i loven. INI A/S skal derfor opfordre til, at § 18 justeres, så administrationsudgifter entydigt kan indgå i huslejberegningen.

Man kunne indsætte i § 27, stk. 1 efter første punktum:

“Lejeren betaler endvidere gebyr for ejendomsadministration og for ydelser, der ikke er omfattet af denne. Naalakkersuisut fastsætter de nærmere regler for administrationsgebyr og andre gebyrer.”

§ 20. De 15.000 der er maksimalbeløbet er urealistisk. Kan man ikke i stedet kigge på procentsatsen for kapitalafkastet?

§ 21. Den forslåede regulering pr. 1. juni fremstår ikke administrativt gennemførlig.

Bestemmelsen baserer sig på forbrugerprisindekset, som alene opgøres pr. 1. januar og 1. juli og offentliggøres med en forsinkelse på 3-4 måneder. Der eksisterer således ikke et anvendeligt indekstal pr. 1. juni, hvilket skaber uklarhed om reguleringsgrundlaget og indebærer risiko for uensartet praksis. Det er uklart, hvordan bestemmelsen konkret forudsættes administreret, herunder hvilket indeks der skal finde anvendelse ved reguleringstidspunktet. På den baggrund bør reguleringstidspunktet tage udgangspunkt i indekstal pr. 1. januar, hvor der foreligger et klart og tilgængeligt indeksgrundlag.

Det anbefales derfor, at § 21 ændres, det er indekstal pr. 1. januar, år til år, der anvendes til reguleringen.

§ 22. Der bør ske en forenkling, enten er det 3 måneder, eller også en måned, det gør reglerne mere gennemskuelige.

§ 23. Det vil kræve ganske væsentlige ressourcer at administrere, herunder låneadministration. Ligeledes en risiko for genudlejningsvanskeligheder, hvis en ny lejer skal overtage en gældsforpligtigelse. Der ud over skal renoveringsplanerne i givet tilfælde løbende tilpasses disse udskiftninger, der måske konflikter med planer på et mere overordnet niveau?

§ 24. Vi går ud fra at de 14% er en fejl, det vil give ganske lukrative vilkår på området. Et eksempel:

Hvis en privat bygherre opfører en beboelsesejendom, der er placeret i et kapitalselskab, som er kapitaliseret så højt, så det fuldt ud kan finansiere opførelsen af ejendommen for egne midler, kan der medtages en forrentning på 14 % af hele opførelsessummen. For at tilvejebringe en så stærkt kapitalgrundlag behøver ejeren blot at lade et holdingselskab eje ejendomsselskabet, og lade holdingselskabet lånefinansiere kapitaliseringen af ejendomsselskabet med sikkerhed i aktierne/anparterne i ejendomsselskabet. På den måde vil den private bygherre kunne opnå en forrentning i ejendomsselskabet, der vil ligge i omegnen af 3 gange så stor, som finansieringsudgiften på lånefinansieringen i holdingselskabet.

§ 27. Det foreslås, at lejerens betalingsforpligtelser udvides til også at omfatte beboerregninger. Formålet er at sikre, at udlejer kan ophæve lejeaftalen ved væsentlige betalingsmisligholdelser, herunder ubetalte beboerregninger. INI har erfaret, at lejere kan oparbejde betydelige restancer som følge af beboerregninger, og at fogeden i dag ikke anerkender disse restancer som gyldig grund til ophævelse af lejeaftalen. Indarbejdelse af beboerregninger i paragraffen vil dermed tydeliggøre og lovfæste udlejers ret til at reagere på denne type misligholdelse.

Forslag til ændring af § 27:

§ 27. Lejeren har pligt til at betale husleje, afdrag på depositum, vand og varme samt beboerregninger og øvrige beløb, der opkræves i henhold til lejeaftalen, til de tidspunkter, der er fastsat i lejekontrakten eller i den tilhørende opkrævning.

§ 55 vil i så fald også skulle ændres, så den er i overensstemmelse med §27. Se mere herom i § 55.

Stk. 2. Der er nogle tekniske begrænsninger ved den fremgangsmåde, som er beskrevet her. Denne problemstilling vedrører forholdet mellem bank og lejer. Hvis en husleje skal betales den sidste bankdag i måneden, betyder det, at der skal opkræves husleje 2 måneder før grundet betalingstjenesternes vilkår. Der er i øvrigt en reel udfordring omkring PBS-opkrævninger og deadlines herfor.

Systemmæssigt er det også en udfordring at opkræve 2 måneder forud. Iht. lejernes opsigelsesvarsler, vil det også betyde, at allerede sendte huslejeopkrævninger skal annulleres. Dette betyder manuel tilbageførelse af bogføringer. En stor administrativ arbejdsbyrde.

Sådan en tilpasning, sådan som der lægges op til, vil betyde at ERP-systemer skal tilpasses særligt til loven til ikke ubetydelige omkostninger.

§ 31. For nuværende opkræves for lidt betalt varme over 3 måneder, ikke en. Det kan være en forholdsvis stor byrde for den ramte lejer.

§ 33. Her står at en bolig skal holdes "i brugbar stand". I bemærkningerne anses en bolig værende i brugbar stand når boligen er funktionel, sikker og egnet til beboelse. Kan man definere hvad der defineres som "ikke i brugbar stand", så Boligklagenævnet kan skelne mellem definitionerne i deres afgørelser.

Boligklagenævnet har i afgørelser vurderet hvorvidt en bolig er beboelig og hvorvidt bygningsejers vedligeholdelsespligt er overholdt, hvor afgørelserne er faldet ud imod bygningsejer, selvom bygninger fortsat opfyldte alle funktioner en bygning må forventes af overholde.

En generel opfattelse af hvornår en bolig ubeboelig er:
En bolig betragtes som ubeboelig, når den på grund af alvorlige, akutte skader (f.eks. omfattende vandskade, brand eller sammenstyrtningsfare) eller sundhedsfarlige forhold (som kraftig skimmelsvamp) ikke længere tilbyder en forsvarlig ramme for menneskelig beboelse.

§ 35. Der henvises i stk. 4 til stk. 5, som ikke findes. Lovteksten bør derfor tilrettes.

§ 36. Rygeforbud – det kan blive vanskeligt at håndhæve i praksis, og hvad er konsekvenserne af en overtrædelse?

§ 38. Er det bevidst at afdelingsbestyrelserne ikke længere har indflydelse på om det er muligt at have husdyr?

§ 49. Det bør specifikt fremgå hvordan overtrædelser skal dokumenteres, særligt støjniveau. Det er en tilbagevendende problemstilling at skulle dokumentere overtrædelser, med efterfølgende behandling i boligklagenævnet.

§ 50. Kompensation ved fraflytning grundet renovering, dækker ikke de reelle omkostninger for lejer. Det vil give udfordringer. Det bør være de faktisk

dokumenterede flytteomkostninger – lejer skal holdes skadesløs (rimelige dokumenterede udgifter).

- § 54 Det bemærkes, at der gives mulighed for, at udlejer kan opbevare lejers indbo i op til 3 måneder. Da dette ikke længere praktiseres, anbefales det, at loven tydeligt fastslår, at der ikke påhviler udlejer nogen opbevaringspligt.
- § 55. Det foreslås, at beboerregninger udtrykkeligt medtages i § 55 som grundlag for ophævelse af lejeaftalen ved betalingsmisligholdelse.

Baggrunden er, at der i praksis konstateres retlig usikkerhed ved udsættelsessager, idet fogedretten afviser udsættelse af lejere, når restancer helt eller delvist vedrører beboerregninger, som ikke er klart hjemlet i lejelovens bestemmelser om betalingsmisligholdelse.

Beboerregninger udspringer imidlertid af lejers forpligtelser efter lejeaftalen, herunder udgifter som følge af misligholdelse, skader, ekstraordinære ydelser eller forbrug, og udgør derfor en integreret del af lejers samlede betalingsforpligtelser.

Når beboerregninger ikke udtrykkeligt er omfattet af bestemmelsen, medfører det, at udlejer reelt er afskåret fra at håndhæve væsentlig betalingsmisligholdelse, selv om restancen er reel, dokumenteret og forfalden. Dette svækker retsstillingen for offentlige udlejere og skaber en utilsigtet forskelsbehandling mellem forskellige typer af betalingsforpligtelser.

En præcisering i § 55 vil sikre klar hjemmel, ensartet praksis i fogedretten og forudsigelighed for både lejere og udlejere, samt understøtte en effektiv og retssikker administration af de offentlige udlejningsboliger.

Forslag til ændring i § 55:

§ 55, stk. 1: I Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger skal udlejer hæve lejeaftalen som følge af manglende betaling af depositum, husleje, vand, varme samt andre forfaldne betalingsforpligtelser i henhold til lejeaftalen, herunder beboerregninger opkrævet efter §§ 26 og 27, jf. § 26, § 27 og § 56.

I private udlejningsboliger kan udlejer hæve lejeaftalen som følge af de nævnte grunde.

- § 56. Bestemmelsen i § 56, stk. 3, giver udlejer i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger adgang til at opkræve gebyr for fremsendelse af skriftligt påkrav samt gebyr for annullation af en ophævelse, når en restance berigtiges efter påkravets fremsendelse.

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at udlejer kan få dækket de administrative omkostninger, der er forbundet med udarbejdelse og fremsendelse af påkrav samt den efterfølgende sagsbehandling i tilfælde, hvor en ophævelse annulleres som følge af betaling eller indgåelse af afdragsordning.

For at sikre klar hjemmel, ensartet praksis og forudsigelighed for lejerne fastsættes det, at gebyrernes størrelse reguleres ved bekendtgørelse. Herved

sikres, at gebyrerne fastsættes på et sagligt og proportionalt grundlag og anvendes ensartet på tværs af Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger.

Fastlæggelse af gebyrernes størrelse i bekendtgørelse bidrager endvidere til at styrke retssikkerheden og understøtter en klar og ensartet praksis i forbindelse med håndhævelse af betalingsmisligholdelse, herunder i fogedretlige udsættelsessager.

Fristen for at reagere på de 6 dage bør hæves, til eksempelvis 10-14. Der bør være en rimelig frist mellem rykker 1 og 2.

- § 57. Muligheden for at opsiges en lejer bør også omfatte psykisk terror og chikane, både af naboer og personale i den pågældende boligadministration.
- § 59. Beløbende bør reguleres, så de afspejler det reelle prisniveau.
- § 60. Begrebet "Røgsanering" bør defineres af hensyn til eventuelle sager i boligklagenævnet.
- § 65. IPK eksistere ikke mere. Begrebet bør udtages af lovforslaget.

Inussiarnersumik · Venlig hilsen

Henrik Rafn

Allaffissornikkut pisortaaneq / Administrerende direktør
tlf +299 86 10 66 · mobil +299 54 54 77
mail hera@ini.gl



INI A/S · tlf +299 70 10 00 · Postbox 1609 · 3900 Nuuk · ini.gl