

Forslag til:**Inatsisartutlov nr. xx af xx. xxx 2022 om ændring af landstingsforordning om leje af boliger**

(Udvidelse af Boligklagenævnets kompetence til offentlige boligselskaber mv.)

§ 1

I landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger, jf. Selvstyrets lovbekendtgørelse nr. 11 af 28. februar 2020, som ændret ved inatsisartutlov nr. 23 af 1. december 2021, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 1 indsættes:

” **§ 1 a.** Bestemmelserne om Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger i kapitel 3-7 og 9-11 finder, med de fornødne tilpasninger, tilsvarende anvendelse på:

- 1) Aftale om udleje til beboelse for lejer af udlejningsboliger, der er lejet af Grønlands Selvstyre eller en kommune og herefter fremlejet til lejer.
- 2) Aftale om udleje til beboelse for lejer af udlejningsboliger, der er lejet af et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse og herefter fremlejet til lejer.

Stk. 2. Udlejningsboliger efter stk. 1 kan af udlejer samles i 1 boligafdeling som 1 selvstændig regnskabsteknisk enhed, jf. kapitel 3-4.

Stk. 3. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om beboerdemokrati, lejefastsættelse, lejeregulering og administration, betalinger i lejeforholdet, det lejedes vedligeholdelse, istandsættelse og brug, brugsrettens overgang til andre samt om opsigelse og ophævelse gældende for udlejningsboliger omfattet af stk. 1. Naalakkersuisut kan herunder fastsætte regler, som i nærmere bestemt omfang undtager udlejningsboliger omfattet af stk. 1 fra bestemmelserne i kapitel 3-7 og 9-11.”

2. I § 2 indsættes som stk. 4:

” *Stk. 4.* Ved overdragelse til eje eller leje af hus eller husrum, der er udlejet til beboelse, jf. § 1, indtræder erhververen i samtlige bestående rettigheder og forpligtelser over for lejer, der følger af denne landstingsforordning og lejekontrakt.”

3. § 34, stk. 1, 1. pkt., affattes således:

”Såfremt lejeren ikke vil godkende kravet om lejeforhøjelse, jf. § 33, stk. 5, skal lejeren fremsætte skriftlig indsigelse over for udlejer senest 4 uger efter, at kravet er modtaget, og med angivelse af, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes.”

4. I § 34 indsættes som stk. 4:

” *Stk. 4.* Lejer af en udlejningsbolig ejet af et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse, kan klage til Boligklagenævnet over udlejers

manglende overholdelse af reglerne for varsling af lejeforhøjelse, jf. § 33, stk. 5, 2.-3. pkt., senest 4 uger efter, at kravet er modtaget. Udlejer kan opkræve den varslede leje som en foreløbig husleje, indtil Boligklagenævnets afgørelse foreligger. Stk. 2-3 finder tilsvarende anvendelse. Ved klage til Boligklagenævnet suspenderes udlejers frist for at anlægge sag ved domstolene, indtil Boligklagenævnets afgørelse er kommet frem til udlejer.”

5. § 82, stk. 1 og 2, affattes således:

” For behandling af tvister mellem lejer og udlejer i udlejningsboliger kan Naalakkersuisut nedsætte et boligklagenævn bestående af en formand og 3 medlemmer.

Stk. 2. Formanden og dennes suppleant udpeges af Naalakkersuisut. Formanden og dennes suppleant skal begge have bestået juridisk kandidateksamen og besidde særlig viden om boligforhold. 1 nævnsmedlem og dennes suppleant udpeges af Naalakkersuisut efter indstilling fra INI A/S. 1 nævnsmedlem og dennes suppleant udpeges af Naalakkersuisut efter indstilling af kommunerne i forening, og 1 nævnsmedlem og dennes suppleant udpeges af Naalakkersuisut efter indstilling fra Lejernes Landsorganisation IPK, jf. dog stk. 6. De tre almindelige nævnsmedlemmer og deres suppleanter skal være sagkyndige med hensyn til boligforhold.”

6. Efter § 82 indsættes:

” **§ 82 a.** Boligklagenævnet kan behandle tvister, der udspringer af følgende lejeaftaler:

- 1) Aftale om udleje til beboelse for lejer af udlejningsboliger ejet af Grønlands Selvstyre eller en kommune.
- 2) Aftale om udleje til beboelse for lejer af udlejningsboliger, der på aftaletidspunktet var ejet af Grønlands Selvstyre eller en kommune, når udlejningsboligen efter lejeaftalens indgåelse er overdraget til tredjemand.
- 3) Aftale om udleje til beboelse for lejer af udlejningsboliger, der er lejet af Grønlands Selvstyre eller en kommune og herefter fremlejet til lejer.
- 4) Aftale om udleje til beboelse for lejer af udlejningsboliger, der er lejet af et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse og herefter fremlejet til lejer.
- 5) Aftale om udleje til beboelse for lejer af udlejningsboliger ejet af et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse.”

7. § 84 affattes således:

” **§ 84.** Boligklagenævnet behandler klager indbragt af lejere, jf. § 82 a, nr. 1-4, vedrørende:

- 1) Formalia ved varsling af huslejeforhøjelser, jf. § 28, stk. 2.
- 2) Vedligeholdelse og istandsættelse, jf. § 45.
- 3) Boligens stand ved indflytningen, jf. § 47.
- 4) Installation i og forbedringer af det lejede (råderet), jf. §§ 51 og 55.
- 5) Lejerens brug af det lejede (overtrædelser af ordensreglerne), jf. § 50.
- 6) Brugsrettens overgang til andre (boligbytning, fremleje og fortsættelse af lejemål), jf. §§ 58-62.

7) Boligens stand ved fraflytning (normalstandsættelse), jf. § 77.”

8. Efter § 84 indsættes:

” § 84 a. Boligklagenævnet behandler klager indbragt af lejere, jf. § 82 a, nr. 5, vedrørende:

- 1) Formalia ved varsling af huslejeforhøjelser, jf. § 33, stk. 5.
- 2) Vedligeholdelse og istandsættelse, jf. § 46.
- 3) Boligens stand ved indflytningen, jf. § 47.
- 4) Lejerens brug af det lejede (overtrædelser af ordensreglerne), jf. § 50.
- 5) Brugsrettens overgang til andre (fremleje og fortsættelse af lejemål), jf. § 58, stk. 1-3, og §§ 60-62.
- 6) Boligens stand ved fraflytning (normalstandsættelse), jf. § 77.

§ 84 b. Klager skal indbringes skriftligt for Boligklagenævnet og indeholde en præcisering af, hvad lejeren ønsker, at nævnet skal tage stilling til. Klage skal indbringes til Boligklagenævnet senest 4 uger efter afslutning af klagesagen hos udlejer. Klagen skal vedlægges den fornødne dokumentation for de forhold, som lejeren ønsker behandlet.

Stk. 2. For behandlingen af en klage ved Boligklagenævnet skal lejeren betale et gebyr på højst 500 kr. Klagegebyret tilbagebetales, hvis lejeren får medhold i klagen, eller hvis sagen afvises som uegnet til behandling ved Boligklagenævnet.

Stk. 3. Ønsker en lejer en klage indbragt for Boligklagenævnet, der allerede er anlagt ved domstolene, skal nævnet afvise at realitetsbehandle klagen.

Stk. 4. Klager vedrørende de i stk. 1 nævnte forhold kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.”

9. § 85, stk. 1, affattes således:

”Boligklagenævnet skal afvise at behandle en klage, der indbringes efter klagefristen eller ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet. Boligklagenævnet skal afvise klager, hvor forsvarlig oplysning af sagen kræver syn og skøn ved sagkyndig eller parts- og vidneforklaringer.”

10. § 86, stk. 6, affattes således:

” *Stk. 6.* Boligklagenævnets afgørelser har bindende virkning overfor udlejer i henhold til aftale om udleje omfattet af § 82 a, nr. 1-4. Såfremt udlejer har antaget ekstern administrator, har nævnets afgørelser ligeledes bindende virkning for denne.”

§ 2

Denne Inatsisartutlov træder i kraft den 1. januar 2023 og finder anvendelse for bestående og fremtidige aftaler om udleje til beboelse for lejere, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. Klage, der udspringer af en bestående aftale om udleje til beboelse for lejere omfattet af § 82 a, nr. 3-5, som affattet ved denne Inatsisartutlovs § 1, nr. 6, indbringes for Boligklagenævnet efter de almindelige regler. Klage over forhold fra tiden forud for den 1.

januar 2023 skal indbringes til Boligklagenævnet senest 4 uger efter denne Inatsisartutlovs ikrafttræden.

Stk. 3. Har Boligklagenævnet afvist en klage, der udspringer af aftale om udleje til beboelse for lejer omfattet af § 82 a, nr. 2, som affattet ved denne Inatsisartutlovs § 1, nr. 6, og under henvisning til, at boligen ikke var ejet af Grønlands Selvstyre eller en kommune, kan klager begære sagen genoptaget. Begæring om genoptagelse skal indbringes skriftligt for Boligklagenævnet senest 6 uger efter denne Inatsisartutlovs ikrafttræden. Ved senere begæring skal Boligklagenævnet afvise begæringen.

Grønlands Selvstyre, den x. xx. 2022

Formanden for Naalakkersuisut