

Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

1.1 Det foreslås, at Boligklagenævnets kompetence udvides og præciseres som følge af faktiske ændringer i organiseringen af de boliger, der direkte eller indirekte indgår i Grønlands Selvstyres og kommunernes almindelige boligforsyning.

Grønlands Selvstyre har stiftet Ejendomsaktieselskabet Illuut A/S, der i eget navn og for egen regning forestår opførelse af udlejningsboliger, der primært udlejes til personale i Grønlands Selvstyre.

Grønlands Selvstyres udlejningsboliger i Tasiilaq og Ittoqqortoormiit er med virkning fra den 1. januar 2016 overdraget til Kommuneqarfik Sermersooq. Det forventes, at der fremover vil ske overdragelse af Grønlands Selvstyres udlejningsboliger til kommunerne som led i overdragelse af boligområdet til kommunerne.

Naalakkersuisut er således bemyndiget til at gennemføre forhandlinger og indgå aftaler med de enkelte kommuner om vederlagsfri overdragelse af Selvstyrets udlejningsboliger med henblik på en overdragelse pr. 1. januar 2023, jf. tekstanmærkning på Inatsisartut Finanslov 2022, hovedkonto 72.10.16 Drift af udlejningsboliger, kapitalafkast.

Kommuneqarfik Sermersooq har som led i den kommunale boligpolitik overdraget kommunale udlejningsboliger i Nuuk, Paamiut, Tasiilaq og Ittoqqortoormiit til Iserit A/S og Siorarsiorfik – Nuuk City Development A/S. Overdragelserne er sket pr. juni 2018 og april 2019. Iserit A/S og Siorarsiorfik – Nuuk City Development A/S er 100 % ejet af Kommuneqarfik Sermersooq.

Tilsvarende har Kommune Kujalleq (Kujallermi Illuutit A/S, CVR 39326442), Kommune Qeqertalik (Kommune Qeqertalik Ejendomsselskab A/S, CVR 41079363) og Avannaata Kommunua (Avanna Development A/S, CVR 40860169) stiftet kommunale ejendomsselskaber, der blandt andet har til formål at eje og drive udlejningsboliger.

Kommuneqarfik Sermersooq har endvidere indgået aftaler med private boligejere om, at Kommuneqarfik Sermersooq lejer et større antal boliger i Nuuk med henblik på fremleje af disse boliger til boligsøgende optaget på boligventeliste hos Iserit A/S. Efterfølgende er Iserit A/S indtrådt i flere af lejeaftalerne i stedet for Kommuneqarfik Sermersooq og forestår i dag fremleje af boligerne til boligsøgende optaget på boligventeliste hos Iserit A/S.

Det præciseres, at Landstingsforordning om leje af boliger (lejeloven) og nærværende forslag alene regulerer forholdet mellem lejer og udlejer. Lejeloven og nærværende forslag regulerer ikke det retlige grundlag for det offentliges opførelse, køb eller leje af udlejningsboliger, der stilles til rådighed for boligsøgende.

Lejeloven og nærværende ændringsforslag regulerer således ikke, om en kommune kan indgå aftale med en privat boligejer om leje af bolig med henblik på udleje/fremleje til boligsøgen-

de. Nærværende forslag regulerer endvidere ikke, om en kommune kan yde tilskud til lejereduktion ved udleje/fremleje til boligsøgende.

1.2 Da Inatsisartut i 2005 vedtog Landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger (herefter lejeloven) varetog Grønlands Selvstyre og kommunerne den almindelige boligforsyning gennem udlejning af offentligt ejede boliger til beboelse for fysiske personer. I mindre omfang udlejede private personer (juridiske og fysiske) egne udlejningsboliger til beboelse for fysiske personer. Lejeloven er derfor baseret på et grundlæggende princip om identitet mellem ejer og udlejer af en udlejningsejendom.

Boligklagenævnet kan alene behandle tvister mellem lejer og udlejer i Grønlands Selvstyres og kommunernes udlejningsboliger. Boligklagenævnets kompetence er knyttet til bestemmelser i lejeloven, der overvejende regulerer Grønlands Selvstyres og kommunernes egne udlejningsboliger.

Det er Boligklagenævnets opfattelse, at nævnet alene kan behandle tvister mellem lejer og udlejer vedrørende udlejningsboliger, hvor Grønlands Selvstyre eller kommunerne er ejer af udlejningsboligen på tidspunktet for klage til Boligklagenævnet.

Med ændringer i organiseringen af de udlejningsboliger, der indgår i Grønlands Selvstyres og kommunernes almindelige boligforsyning er en række lejemål utilsigtet blevet undtaget Boligklagenævnets kompetence. Det har særligt omfattet lejere i kommunale udlejningsboliger overdraget fra Kommuneqarfik Sermersooq til Iserit A/S og Siorarsiorfik – Nuuk City Development A/S.

Boligklagenævnet er en selvstændig og uafhængig klageinstans nedsat i medfør af lejeloven. Boligklagenævnet træffer selv afgørelse om, hvorvidt sager skal antages til realitetsbehandling eller afvises. Naalakkersuisut kan ikke meddele Boligklagenævnet generelle eller konkrete instrukser for nævnets afgørelser om afvisning eller optagelse af en klage til realitetsbehandling eller afgørelse af konkrete klager.

Det kræver derfor en ændring i lejeloven at tilpasse Boligklagenævnets kompetence til den ændrede organisering af de udlejningsboliger, der indgår i Grønlands Selvstyres og kommunernes almindelige boligforsyning.

2. Forslagets hovedpunkter

Det foreslås, at Boligklagenævnets formelle kompetence ændres og præciseres, så nævnet kan behandle tvister mellem lejer og udlejer vedrørende udlejningsboliger, hvor Grønlands Selvstyre, kommunerne eller et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse, er udlejer, uanset om udlejer er ejer af udlejningsboligen.

Bestemmende indflydelse reguleres i den til enhver tid gældende selskabslovgivning. Efter § 7 i anordning nr. 486 af 14. maj 2018 om ikrafttræden for Grønland af lov om aktie- og anpartsselskaber (Selskabsloven) har Grønlands Selvstyre eller en kommune bestemmende indflydelse således:

§ 7. Bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en dattervirksomheds økonomiske og driftsmæssige beslutninger.

Stk. 2. Bestemmende indflydelse i forhold til en dattervirksomhed foreligger, når moderselskabet direkte eller indirekte gennem en dattervirksomhed ejer mere end halvdelen af stemmerettighederne i en virksomhed, medmindre det i særlige tilfælde klart kan påvises, at et sådant ejerforhold ikke udgør bestemmende indfly-

delse.

Stk. 3. Ejer et moderselskab ikke mere end halvdelen af stemmerettighederne i en virksomhed, foreligger der bestemmende indflydelse, hvis moderselskabet har

- 1) råderet over mere end halvdelen af stemmerettighederne i kraft af en aftale med andre investorer,
- 2) beføjelse til at styre de finansielle og driftsmæssige forhold i en virksomhed i henhold til en vedtægt eller aftale,
- 3) beføjelse til at udpege eller afsætte flertallet af medlemmerne i det øverste ledelsesorgan og dette organ besidder den bestemmende indflydelse på virksomheden eller
- 4) råderet over det faktiske flertal af stemmerne på generalforsamlingen eller i et tilsvarende organ og derved besidder den faktiske bestemmende indflydelse over virksomheden.

Stk. 4. Eksistensen og virkningen af potentielle stemmerettigheder, herunder tegningsretter og købsoptioner på kapitalandele, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres, skal tages i betragtning ved vurderingen af, om et selskab har bestemmende indflydelse.

Stk. 5. Ved opgørelsen af stemmerettigheder i en dattervirksomhed ses der bort fra stemmerettigheder, som knytter sig til kapitalandele, der besiddes af dattervirksomheden selv eller dens dattervirksomheder.

Det foreslås, at Boligklagenævnet skal have kompetence til at behandle tvister mellem lejer og udlejer, der udspringer af følgende lejeaftaler:

- 1) Aftale om udleje til beboelse for lejer af udlejningsboliger ejet af Grønlands Selvstyre eller en kommune.

Bestemmelsen omfatter Boligklagenævnets nuværende formelle kompetenceområde.

- 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.

Bestemmelsen omfatter lejeaftaler, der oprindeligt er indgået af det offentlige som ejer og udlejer, og hvor udlejningsboligen med den bestående lejekontrakt efterfølgende er overdraget til tredjemand og herunder et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse.

- 3) Aftale om udleje til beboelse for lejer af udlejningsboliger, der er lejet af Grønlands Selvstyre eller en kommune og herefter fremlejet til lejer.

Bestemmelsen omfatter lejeaftaler, der er indgået med det offentlige som udlejer, selvom det offentlige ikke er ejer af udlejningsboligen (fremleje).

- 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.

Bestemmelsen omfatter lejeaftaler, der er indgået med et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse som udlejer, selvom boligselskabet ikke er ejer af udlejningsboligen (fremleje). Et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse, sidestilles med Grønlands Selvstyre eller en kommune, jf. pkt. 3 foran.

- 5) Aftale om udleje til beboelse for lejer af udlejningsboliger ejet af et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse.

Bestemmelsen omfatter lejeaftaler, der er indgået med et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse som udlejer af boligselskabets egne udlejningsboliger.

Det foreslås endelig, at der indføres generel frist for klage til Boligklagenævnet på 4 uger efter afslutning af lejesagen hos udlejer.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

3.1 Forslaget indebærer, at offentlige udlejningsboliger, der indtil overdragelse til et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse, var omfattet af Boligklagenævnets kompetence, igen bliver omfattet.

Bevillingen til Boligklagenævnet fastsat på Inatsisartut Finanslov har ikke været ændret som følge af, at de omhandlede udlejningsboliger i en periode ikke har været omfattet af Boligklagenævnets kompetence.

Forslaget indebærer endvidere, at Boligklagenævnets formelle kompetence udvides til også at omfatte udlejningsboliger opført og ejet af et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse. Det omfatter pt. udlejningsboliger opført af Ejendomsaktieselskabet Illuut A/S og Iserit A/S. Det anslås, at det pt. omfatter ca. 747 udlejningsboliger opført og ejet af Ejendomsaktieselskabet Illuut A/S og ca. 48 udlejningsboliger opført og ejet af Iserit A/S. I takt med, at et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse, opfører nye udlejningsboliger, vil det forøge antallet af udlejningsboliger med mulighed for at klage til Boligklagenævnet.

Forslaget indebærer endelig, at Boligklagenævnets formelle kompetence udvides til også at omfatte udlejningsboliger, der er lejet af Grønlands Selvstyre, en kommune eller et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse, hos private ejere af udlejningsboliger og herefter fremlejet til boligsøgende. Det anslås, at det vil forøge antallet af udlejningsboliger med mulighed for at klage til Boligklagenævnet med ca. 400 boliger.

Kommuneqarfik Sermersooq og Iserit A/S havde pr. oktober 2020 lejet ca. 400 udlejningsboliger hos private ejere af udlejningsboliger med henblik på fremleje til boligsøgende optaget på boligventeliste hos Iserit A/S.

Grønlands Selvstyre har lejet boliger hos Ejendomsaktieselskabet Illuut A/S samt indgået aftale med Illuut A/S om at stille udlejningsboliger til rådighed. I de sidstnævnte boliger indgås en lejeaftale direkte mellem Illuut A/S og lejer. Disse udlejningsboliger er omfattet af de ca. 747 udlejningsboliger opført og ejet af Ejendomsaktieselskabet Illuut A/S, jf. ovenfor. Grønlands Selvstyres leje og fremleje af udlejningsboliger er reguleret i tekstanmærkning på finanslov, jf. FL 2022, hovedkonto 72.10.16 Drift af udlejningsboliger, kapitalafkast.

3.2 Boligklagenævnet modtog 62 klager i 2017. Der blev afsluttet i alt 32 sager, hvoraf 2 blev behandlet på nævnsmøde. De resterende 30 blev afvist pga. manglende indbetaling af gebyr, manglende kompetence, manglende retlig interesse, eller fordi klagen blev trukket tilbage, eller fordi sagen var udsigtsløs.

Boligklagenævnet modtog 78 klager i 2018. I 2018 blev 38 sager afsluttet som afvist pga. manglende indbetaling af gebyr, manglende kompetence, manglende retlig interesse, eller fordi klagen blev trukket tilbage, eller fordi sagen var udsigtsløs.

Boligklagenævnet modtog 52 klager i 2019. I 2019 blev 71 sager afsluttet som afvist pga. manglende indbetaling af gebyr, manglende kompetence, manglende retlig interesse, eller fordi klagen blev trukket tilbage, eller fordi sagen var udsigtsløs.

Boligklagenævnet modtog 67 klager i 2020. I 2020 blev 35 klager afsluttet som afvist pga. manglende indbetaling af gebyr, manglende kompetence, manglende retlig interesse, eller fordi klagen blev trukket tilbage, eller fordi sagen var udsigtsløs.

Det beskrevne klageomfang er baseret på ca. 6.680 udlejningsboliger ejet af Grønlands Selvstyre og ca. 4.894 udlejningsboliger ejet af kommunerne. I alt ca. 11.574. Det svarer til årlige klager på ikke over 1 % af de samlede udlejningsboliger.

Det er vurderingen, at udvidelse af Boligklagenævnets formelle kompetence med reelt ca. 1.123 udlejningsboliger med mulighed for at klage til Boligklagenævnet formentlig vil give anledning til ca. 10 nye klager årligt (ca. 0,9 % af 1.123 udlejningsboliger). Det kan dog ikke udelukkes, at der ved forslaget ikrafttræden kan opleves et højere antal klager i en overgangsperiode.

Det er vurderingen, at denne sagstilgang bør kunne varetages inden for de eksisterende bevillinger til Boligklagenævnet på Inatsisartut Finanslov. I modsat fald må Boligklagenævnet ansøge om forhøjelse af eksisterende bevilling, det vil sige søge om forhøjelse af gebyret, som udlejer indbetaler.

3.3 I henhold til § 83, stk. 5, i lejeloven kan der opkræves et gebyr hos udlejere af udlejningsboliger omfattet af Boligklagenævnets formelle kompetence. Med udvidelse af Boligklagenævnets kompetence kan der ved regulering på Inatsisartut Finanslov samtidig ske en forøgelse af udlejningsboliger, der pålægges gebyr.

I henhold til § 83, stk. 5, i lejeloven opkræves på nuværende tidspunkt et gebyr til Boligklagenævnet på 66 kr. pr. lejemål hos udlejere af offentlige udlejningsboliger. Gebyret er fastsat i tekstanmærkning på Inatsisartut Finanslov 2022, hovedkonto 62.30.01 Forbruger- og Konkurrencestyrelsen, administration.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Det er vurderingen, at forslaget ikke har økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v. Et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse pålægges en begrænset administration til besvarelse af Boligklagenævnet som led i behandling af klager.

5. Konsekvenser for miljø, natur og folkesundhed

Det er vurderingen, at forslaget ikke har miljø- eller naturmæssige konsekvenser, ligesom forslaget ikke vurderes at have konsekvenser for folkesundheden.

6. Konsekvenser for borgerne

Forslaget udvider Boligklagenævnets formelle kompetence til at behandle klager fra lejere. Det er vurderingen, at forslaget ikke i øvrigt har administrative konsekvenser for borgerne.

7. Andre væsentlige konsekvenser

Forslaget vurderes ikke at have andre væsentlige konsekvenser.

8. Høring af myndigheder og organisationer

Der henvises til høringsnotat, bilag 2.

Bemærkninger til forslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1.

Til stk. 1

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med forslagets nr. 6 (§ 82a).

I § 82a foreslås, at Boligklagenævnets kompetence skal omfatte en række lejeaftaler, hvor det offentlige, eller et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse, lejer udlejningsboliger hos tredjemand og herefter udlejer/fremlejer disse til boligsøgende.

Det foreslås, at lejers rettigheder i udlejningsboliger ejet af Grønlands Selvstyre og kommunerne også skal finde anvendelse på lejeaftaler, hvor det offentlige, eller et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse, lejer udlejningsboliger hos tredjemand og herefter udlejer/fremlejer disse til boligsøgende. Boligklagenævnet kan herefter behandle klager vedrørende sådanne lejemål efter de samme regler, som gælder for udlejningsboliger ejet af Grønlands Selvstyre og kommunerne.

Det offentlige, eller et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse, vil i forhold til ejendommens ejer være ansvarlig for, at de enkelte ejendomme/udlejningsboliger til sin tid tilbageleveres i kontraktmæssig stand. Men aftaleforholdet mellem det offentlige, eller et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse, og ejendommens ejer er uden betydning for fremlejetagers rettigheder og forpligtelser over for det offentlige eller et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse.

De særlige lejemål omfattet af forslagets § 1a, stk. 1, har ikke tidligere været omfattet af lejeloven. Lejeloven er udformet til regulering af det offentliges og privates udlejning af boliger de selv ejer. Der kan derfor opstå situation, hvor de nugældende regler i lejeloven må anvendes med den fornødne tilpasning til de særlige lejemål omfattet af forslagets § 1a, stk. 1. Udlejer skal i størst muligt omfang tilstræbe, at lejer og udlejer i henhold de særlige lejemål omfattet af forslagets § 1a, stk. 1, stilles på samme måde som aftaler om udlejning af udlejningsboliger ejet af Grønlands Selvstyre og kommunerne.

Tilpasninger, der fraviger bestemmelserne i kapitel 3-7 og kapital 9-11 kræver en saglig begrundelse og tilpasningerne skal fremgå af lejekontrakten.

Opstår der i praksis situationer, der ikke kan løses ved fortolkning og administrativ praksis, er Naalakkersuisut i forslagets § 1 a, stk. 3, bemyndiget til at fastsætte regler herom.

Bestemmelsen undtager bestemmelserne i kapitel 2 i lejeloven om anvisning af ledige boliger. Anvisning af disse særlige lejemål sker på grundlag af retningslinjer fastlagt af udlejer. Der er herved lagt vægt på, at det offentlige, eller et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse, ikke er ejer af de omhandlede boliger.

Bestemmelsen undtager bestemmelserne i kapitel 8 i lejeloven om lejerens råderet. Der er herved lagt vægt på, at det offentlige, eller et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse, ikke er ejer af de omhandlede boliger. Derfor er der

ikke givet lejerne et retskrav på at kunne foretage installationer, ændringer eller forbedringer i det lejede.

Det offentlige, eller et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse, vil dog efter ansøgning fra lejer kunne meddele tilladelse til konkrete installationer, ændringer eller forbedringer i det lejede og fastsætte de nærmere vilkår herfor. Det offentlige, og boligselskaber 100 % ejet af det offentlige, fastlægger egen praksis for de enkelte udlejningsboliger. Praksis vil blandt andet bero på vilkårene i lejeaftalerne med ejerne af de enkelte udlejningsboliger.

Til stk. 2

Det offentlige, eller et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse, der har lejet udlejningsboliger og fremlejet disse til boligsøgende, vil efter stk. 1 skulle fastsætte lejen i de fremlejede udlejningsboliger efter reglerne for lejefastsættelse i udlejningsboliger ejet af Grønlands Selvstyre og kommunerne.

Det præciseres, at udlejningsboliger, hvor det offentlige eller et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse, har lejet udlejningsboliger og fremlejet disse til boligsøgende, kan samles i 1 boligafdeling som en selvstændig regnskabs-teknisk enhed.

Til stk. 3

Udlejningsboliger lejet af det offentlige eller et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse og efterfølgende fremlejet til boligsøgende er i sagens natur ikke ejet af det offentlige eller et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse. Sådanne lejemål har ikke tidligere være omfattet af lejeloven.

Hvis Naalakkarsuisut fastsætter regler, kan det alene ske for at løse de særlig problemstillinger, der kan opstå ved inddragelse af de særlige fremlejeaftaler i forslaget § 1 a, stk. 1, under lejeloven. Naalakkarsuisut skal i størst muligt omfang tilstræbe, at lejer og udlejer i henhold de særlige fremlejeaftale stilles på samme måde som aftaler om udlejning af udlejningsboliger ejet af Grønlands Selvstyre og kommunerne.

Lejeaftalerne med ejerne af udlejningsboligerne regulerer spørgsmål om indvendig og udvendig vedligeholdelse, henlæggelser, kapitalafkast mv. Reguleringen i disse lejeaftaler kan ske på grundlag af principper, som ikke nødvendigvis kan anvendes ved fastsættelse af leje mv. efter principperne i lejeloven. Der kan derfor vise sig behov for at ændre eller supplere reglerne i kapitel 3-5, 7 og 9-11 i lejeloven i de situationer, hvor det offentlige eller et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse, har lejet udlejningsboliger og fremlejet disse til boligsøgende.

Lejeaftalerne med ejerne af udlejningsboligerne vil typisk være indgået på tidsbegrænsede vilkår eller med aftalt opsigelsesvarsel. Det er forudsat, at det offentlige, eller et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse, ved fremleje af udlejningsboligerne i fornødent omfang tager højde herfor. Der kan dog vise sig behov for at give det offentlige, eller et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse, mulighed for at opsigte en fremlejeaftale, når det sker for at kunne tilbagegive udlejningsboligen til dennes ejer.

Til nr. 2.

Boligklagenævnet har oplyst, at nævnet har modtaget klager fra lejere, der bebor udlejningsboliger, hvor Kommuneqarfik Sermersooq har indgået lejeaftale med lejer og efterfølgende overdraget udlejningsboligen til Iserit A/S eller Siorarsiorfik – Nuuk City Development A/S. Boligklagenævnet har vurderet, at nævnet ikke har kompetence til at behandle disse klager og derfor afvist klagerne.

Det er vurderingen, at en udlejer ikke ved at overdrage sine udlejningsboliger til tredjemand kan fratage bestående fysiske lejere deres rettigheder i henhold til lejekontrakt og lejeloven. Det er vurderingen, at erhververen ved overtagelse af udlejningsboligen indtræder i samtlige bestående rettigheder og forpligtelser, der følger af lejekontrakten og lejeloven.

Det foreslås derfor i stk. 4 præciseret, at erhververen ved overtagelse af en udlejningsbolig indtræder i samtlige bestående rettigheder og forpligtelser, der følger af lejekontrakten og lejeloven. Erhververen har overtaget lejekontrakten på de vilkår, der var gældende i lejeforholdet mellem den tidligere udlejer og de enkelte lejere.

Til nr. 3

Det foreslås, at fristen for lejers indsigelser forlænges fra 2 uger til 4 uger. Der er lagt vægt på at der gælder ensartede frister for klage til Boligklagenævnet og indsigelser overfor private udlejere for så vidt angår varsling af huslejeforhøjelser. Der er endvidere lagt vægt på, at fristen svarer til den generelle frist for klage til Boligklagenævnet.

Til nr. 4.

For lejeaftaler om leje af udlejningsboliger ejet af Grønlands Selvstyre og kommunerne kan lejer klage til Boligklagenævnet om manglende overholdelse af formalia ved varsling af huslejeforhøjelser.

Det foreslås, at der indføres en tilsvarende mulighed for at klage til Boligklagenævnet over manglende overholdelse af formalia, når et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse, varsler huslejeforhøjelse for udlejningsboliger ejet af selskabet.

Det foreslås, at fristen for lejers klage til Boligklagenævnet er 4 uger. Hvis lejer klager til Boligklagenævnet foreslås det, at udlejers frist på 6 uger for at anlægge sag ved domstolene regnes fra det tidspunkt, hvor Boligklagenævnets afgørelse er kommet frem til udlejer.

Såfremt Boligklagenævnet vurderer, at varslingsreglerne ikke er overholdt og den varslede huslejeforhøjelse derfor er ugyldig, må udlejer vurdere, om sagen skal indbringes for domstolene til endelig afgørelse. Alternativt kan udlejer annullere den varslede huslejeforhøjelse og gennemføre ny varsling.

Udlejer kan opkræve den varslede huslejeforhøjelse som en midlertidig leje, indtil Boligklagenævnets afgørelse foreligger. Hvis Boligklagenævnet træffer afgørelse om, at varsling er ugyldig, kan udlejer indbringe sagen for domstolene. Udlejer kan da fortsat opkræve den varslede huslejeforhøjelse som en midlertidig leje, indtil domstolenes endelige afgørelse forelig-

ger. Domstolenes endelige afgørelse foreligger, når ankefristen er udløbet og uden, at afgørelsen er anket til højere ret.

Til nr. 5.

Der foreslås en række konsekvensændringer, således at bestemmelsen omhandler Boligklagenævnets etablering og sammensætning. Forslaget fastlægger Boligklagenævnets overordnede kompetence til at behandler tvister mellem lejer og udlejer i udlejningsboliger. Der foretages i forslagets nr. 6 (§ 82a), nr. 7 (§ 84) og nr. 8 (§ 84a) en nærmere regulering af hvilke lejeaftaler og hvilke tvister, der kan påklages til Boligklagenævnet.

Til nr. 6.

Det foreslås, at en række entydigt definerede lejeaftaler omfattes af Boligklagenævnets formelle kompetence. Boligklagenævnets materielle kompetence reguleres i forslagets nr. 7 (§ 84) og nr. 8 (§ 84a).

(§ 82a, nr. 1)

Nr. 1 omfatter lejeaftaler vedrørende udleje af udlejningsboliger ejet af Grønlands Selvstyre eller en kommune. Nr. 1 omfatter uændret de udlejningsboliger, der i lejeloven er beskrevet som Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger.

(§ 82a, nr. 2)

Nr. 2 omfatter lejeaftaler vedrørende udleje af udlejningsboliger ejet af Grønlands Selvstyre eller en kommune, og hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune efter lejeaftalens indgåelse har overdraget ejerskabet til udlejningsboligen til anden juridisk eller fysisk person, herunder et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse. Der henvises i øvrigt til forslagets nr. 2 og bemærkningerne hertil.

(§ 82a, nr. 3-4)

Nr. 3-4 omfatter fremleje af udlejningsboliger, når Grønlands Selvstyre, en kommune eller et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse lejer boliger fra tredjemand og herefter fremlejer udlejningsboligerne til boligsøgende. Boligsøgende kan for eksempel være personale med ret til personalebolig eller boligsøgende optaget på en boligventeliste.

(§ 82a, nr. 5)

Nr. 5 omfatter udleje af udlejningsboliger tilhørende et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse. Udlejningsboligerne er omfattet af reglerne for private udlejningsboliger og er efter de gældende regler ikke omfattet af Boligklagenævnets kompetence.

Det foreslås, at udlejningsboliger ejet af et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse skal omfattes af Boligklagenævnets kompetence. Udlejningsboligerne vil dog uændret være omfattet af reglerne for udlejning af private udlejningsboliger, medmindre de omfattes af forslagets nr. 2 (§ 2, stk. 4) og forslagets nr. 6 (§ 82a, nr. 2).

Til nr. 7.

Det foreslås, at § 84 i lejeloven regulerer Boligklagenævnets kompetence til at træffe afgørelser vedrørende udlejningsboliger, der indgår i Grønlands Selvstyres og kommunernes almindelige boligforsyning, uanset om udlejning sker som ejer af udlejningsboligerne, som fremlejer af udlejningsboligerne eller ved fremleje gennem et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse, jf. forslaget nr. 6 (§ 82a, nr. 1-4). De nu gældende sagsbehandlingsregler i § 84, stk. 2-5, foreslås udskilt i ny bestemmelse, jf. forslaget nr. 8 (§ 84b).

Bestemmelsen indebærer, at Boligklagenævnet kan træffe afgørelse inden for de sagsområder, der er anført i § 84, nr. 1-7. Opregningen er udtømmende, og Boligklagenævnet vil skulle afvise klager, der vedrører andre sagsområder.

Om anvendelse og forståelse af de enkelte sagsområder, der er anført i § 84, nr. 1-7, henvises til de enkelte bestemmelser og bemærkningerne hertil.

Boligklagenævnet er ved behandling af klagesager forpligtet til at inddrage de almindelige obligationsretlige regler om retsfortabende passivitet samt reglerne om forældelse i lov nr. 274 af 22. december 1908 om forældelse af visse fordringer. Forældelsesloven er sat i kraft for Grønland ved lov nr. 104 af 31. marts 1965 om ikraftsættelse for Grønland af visse formueretlige love m.v. Hvis udlejer i udtalelse til Boligklagenævnet har gjort passivitet eller forældelse gældende, skal Boligklagenævnet i sin afgørelse tage stilling hertil.

En lejer kan således fortabe et krav mod udlejer som følge af passivitet eller forældelse. Tilsvarende kan udlejer fortabe et krav mod lejer som følge af passivitet eller forældelse.

Til nr. 8.

Til § 84a

Bestemmelsen er ny.

Det foreslås, at § 84a i lejeloven regulerer Boligklagenævnets kompetence til at træffe afgørelser vedrørende udlejningsboliger ejet af et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse. Bestemmelsen omfatter for eksempel Ejendomsaktieselskabet Illuut A/S, Iserit A/S og Siorarsiorfik – Nuuk City Development A/S.

Bestemmelsen indebærer, at Boligklagenævnet kan træffe afgørelse inden for de sagsområder, der er anført i § 84a, nr. 1-6. Der er henvist til de bestemmelser i lejeloven, der vedrører private udlejningsboliger, og som vil kunne påklages til Boligklagenævnet. Opregningen er udtømmende, og Boligklagenævnet vil skulle afvise klager, der vedrører andre sagsområder.

Om anvendelse og forståelse af de enkelte sagsområder, der er anført i § 84a, nr. 1-6, henvises til de enkelte bestemmelser og bemærkningerne hertil.

Boligklagenævnet er ved behandling af klagesager forpligtet til at inddrage de almindelige obligationsretlige regler om retsfortabende passivitet samt reglerne om forældelse i lov nr. 274 af 22. december 1908 om forældelse af visse fordringer. Forældelsesloven er sat i kraft for Grønland ved lov nr. 104 af 31. marts 1965 om ikraftsættelse for Grønland af visse for-

mueretlige love m.v. Hvis udlejer i udtalelse til Boligklagenævnet har gjort passivitet eller forældelse gældende, skal Boligklagenævnet i sin afgørelse tage stilling hertil.

En lejer kan således fortabe et krav mod udlejer som følge af passivitet eller forældelse. Tilsvarende kan udlejer fortabe et krav mod lejer som følge af passivitet eller forældelse.

Til § 84b

Bestemmelsen er en uændret videreførelse af § 84, stk. 2-4, i lejeloven.

Til stk. 1

En sag, der indbringes for nævnet, skal være ledsaget af en skriftlig fremstilling af, hvad klageren ønsker, at nævnet skal tage stilling til. Det kunne f.eks. være, at klageren mener, at lakeringen af gulvet i den lejlighed, som klageren lige er flyttet ind i, er udført for dårligt, idet lakken efter blot 4 ugers normal brug er begyndt at falde af i flager. Det kunne også være en klage over afslag på fremleje i forbindelse med behandling af en stedsøns kræftsygdom, der skal behandles i udlandet.

Til stk. 2

Det foreslås uændret, at klager skal betale højst 500 kr. for at indbringe en sag for nævnet. Boligklagenævnet har efter hidtidig praksis opkrævet gebyr på 150 kr. Beløbet er ikke tænkt som betaling for sagens behandling, men som en rimelig betaling, der har til formål at hindre helt ubegrundede klager i at blive indbragt for nævnet. Såfremt klager får helt eller delvis medhold i sin klage, godtgøres det indbetalte gebyr til klager.

Til stk. 3

Hvis en klage allerede er under behandling ved domstolene, skal Boligklagenævnet afvise klagen. Der er herved lagt vægt på ressourcemæssige hensyn, ligesom der er lagt vægt på, at domstolene har den endelige kompetence i sager, der er indbragt for domstolene.

Til stk. 4

En klage vedrørende de sagsområder, der er omfattet af Boligklagenævnets kompetence, kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Boligklagenævnets kompetence er, på det administrative niveau, en enekompetence.

Til nr. 9

Boligklagenævnet er et administrativt klageorgan. Det er forudsat, at der ikke kan eller skal foretages en domstolslignende sagsforberedelse. Boligklagenævnets sagsbehandling er som alt overvejende hovedregel skriftlig. Sagens parter har ikke mulighed for at afgive mundtlig forklaring overfor Boligklagenævnet.

Det foreslås på den baggrund præciseret, at Boligklagenævnet skal afvise en klage, hvis sagens forsvarlige oplysning og afgørelse kræver domstolslignende sagsforberedelse i form af syn- og skøn eller parts- og vidneforklaringer.

Til nr. 10

Det foreslås præciseret, at Boligklagenævnets afgørelse har bindende virkning for lejeaftaler om udlejningsboliger, der indgår i Grønlands Selvstyres og kommunernes almindelige bolig-

forsyning, uanset om udlejning sker som ejer af udlejningsboligerne, som fremlejer af udlejningsboligerne eller ved fremleje gennem et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse.

Nævnets afgørelser har bindende virkning over for Grønlands Selvstyre og kommunerne, uanset om udlejning sker som ejer af udlejningsboligerne, som fremlejer af udlejningsboligerne eller ved fremleje gennem et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse. Boligklagenævnets afgørelse har tillige bindende virkning over for et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse, når boligselskabet lejer boliger hos tredjemand og fremlejer boligerne til boligsøgende.

Afgørelsernes bindende virkning medfører, at udlejer har pligt til at efterkomme afgørelsen. Nævnets afgørelser er derimod ikke eksigible, det vil sige, at afgørelserne ikke kan tvangsfuldbyrdes. Dette indebærer, at endelige nævnsafgørelser skal indbringes for domstolene for at tilvejebringe et grundlag for tvangsfuldbyrdelse, hvis udlejeren ikke overholder afgørelsen.

Boligklagenævnets afgørelser kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, hvilket vil sige, at klager er nødt til at gå til de almindelige domstole, såfremt klager er utilfreds med Boligklagenævnets afgørelse og ønsker at gøre noget herved.

Det bemærkes, at domstolene i praksis ikke har anset sig afskåret fra enhver prøvelse af administrative afgørelse, som efter en lov er endelige, men endelighedsbestemmelserne har påvirket prøvelsens intensitet.

Det foreslås, at Boligklagenævnets afgørelser ikke har bindende virkning for aftaler om udlejningsboliger ejet af et boligselskab, hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse. Lejer må anlægge sag ved domstolene, hvis boligselskabet ikke efterkommer nævnets afgørelse.

Undtagelsen omfatter for eksempel Ejendomsaktieselskabet Illuut A/S, Iserit A/S og Siorarsiorfik – Nuuk City Development A/S. Der er herved lagt vægt på, at selskaberne ofte har finansieret boligerne ved ekstern låneoptagelse og derfor kan have behov for at få domstolenes endelige og fuldstændige prøvelse af grundlaget for udlejning af udlejningsboliger.

Til § 2

Til stk. 1

Det foreslås, at ændringsloven træder i kraft den 1. januar 2023.

Det er vurderingen, at udlejerne herved har den fornødne tid til at få gennemført eventuelle ændringer i bestående lejekontrakter. Lejenedsættelser kan ske uden varsel. Lejeforhøjelser må varsles med lovpligtigt varsel.

Det foreslås, at ændringerne finder anvendelse på bestående og fremtidige lejeaftaler omfattet af lejeloven. Der kan klages over forhold omfattet af Boligklagenævnets kompetence også vedrørende forhold fra tiden forud for den 1. januar 2023.

Derimod finder ændringerne ikke anvendelse på ophørte lejeaftaler, jf. dog stk. 2. Der er herved lagt vægt på de bevismæssige problemstillinger, der knytter sig til ophørte lejeaftaler. Der er endvidere lagt vægt på, at Boligklagenævnets ressourcer må prioriteres til bestående lejeaftaler.

Til stk. 2

Klage, der udspringer af en bestående aftale om udleje til beboelse for lejer omfattet af § 82 a, nr. 3-5 kan indbringes for Boligklagenævnet efter de almindelige regler.

Fristen for indbringelse af klage regnes fra denne inatsisartutlovs ikrafttræden. I modsat fald vil lejere i praksis blive afskåret fra at indbringe forhold, der ligger forud for forslaget's ikrafttræden.

Til stk. 3

Boligklagenævnet har i sin praksis afvist klager fra lejere i udlejningsboliger, der efter lejekontraktens indgåelse er overdraget fra det offentlige til anden juridisk eller fysisk person.

Det er vurderingen, at en udlejer ikke ved at overdrage sine udlejningsboliger til anden juridisk eller fysisk person kan fratage bestående fysiske lejere deres rettigheder i henhold til lejekontrakt og lejeloven. Dette følger af almindelige obligationsretlige og aftaleretlige regler og er nu positivt reguleret i forslaget's § 2, stk. 4, og § 82 a, nr. 2.

Det foreslås, at Boligklagenævnet på begæring af lejer forpligtes til at genoptage klager, der tidligere er afvist fordi Grønlands Selvstyre eller en kommune efter indgåelse af lejeaftale har overdraget udlejningsboligen til anden juridisk eller fysisk person. Fristen for begæring om genoptagelse er 6 uger fra inatsisartutlovens ikrafttræden. Senere begæring skal afvises.

Bilag 1 - parallelopstilling

Forslaget sammenholdt med gældende ret	
<i>Gældende formulering</i>	<i>Forslaget</i>
	<p>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. <i>Stk. 2.</i> Udlejningsboliger efter stk. 1 kan af udlejer samles i 1 boligafdeling som 1 selvstændig regnskabsteknisk enhed, jf. kapitel 3-4. <i>Stk. 3.</i> 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.”</p>
	<p>2. I § 2 indsættes som stk. 4: ” <i>Stk. 4.</i> Ved overdragelse til eje eller leje af hus eller husrum, der er udlejet til beboelse, jf. § 1, indtræder erhververen i samtlige rettigheder og forpligtelser over for lejer, der følger af denne landstingsforordning og lejekontrakt.”</p>
	<p>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.”</p>

<p>§ 34. Såfremt lejerer ikke vil godkende kravet om lejeforhøjelse, jf. § 33, stk. 5, skal lejerer fremsætte skriftlig indsigelse overfor udlejer senest 2 uger efter, at kravet er modtaget, og med angivelse af, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. Udlejer skal da inden 6 uger anlægge sag ved domstolene, hvis kravet om lejeforhøjelsen fastholdes.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Er sagen indbragt for domstolene, kan udlejer opkræve den varslede leje som en foreløbig husleje, indtil domstolens afgørelse foreligger. Lejen skal efterfølgende reguleres i overensstemmelse med domstolens afgørelse. Såfremt der er opkrævet for meget i leje, skal udlejer senest 3 måneder, efter domstolens afgørelse foreligger, foretage regulering af huslejen, beregnet fra det tidspunkt fra hvilket der er opkrævet for meget i leje.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Såfremt udlejer foretager regulering af for meget betalt leje senere end 3 måneder efter domstolens afgørelse foreligger, har lejerer krav på forrentning af den for meget betalte leje, beregnet fra det tidspunkt fra hvilket der er opkrævet for meget i foreløbig leje. Renten beregnes efter reglerne i Lov om renter ved forsinket betaling m.v.</p>	<p>4. I § 34 indsættes som stk. 4: ” <i>Stk. 4.</i> 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.”</p>
<p>§ 82. For behandling af tvister, jf. § 84, mellem lejer og udlejer i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger kan Naalakkersuisut nedsætte et boligklagenævn, bestående af en formand samt tre almindelige nævnsmedlemmer.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Formanden og dennes suppleant udpeges af Naalakkersuisut efter indstilling fra det Medlem af Naalakkersuisut, der er ressortansvarlig for boligområdet, og skal begge besidde særlig viden om boligforhold eller have bestået juridisk kandidatksamen. Et nævnsmedlem og dennes suppleant udpeges af Naalakkersuisut efter indstilling fra INI A/S. Et nævnsmedlem og dennes suppleant udpeges af Naalakkersuisut efter indstilling</p>	<p>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.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Formanden og dennes suppleant udpeges af Naalakkersuisut. Formanden og dennes suppleant skal begge have bestået juridisk kandidatksamen 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.”</p>

<p>fra kommunerne i fællesskab, og et 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.</p>	
	<p>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.”</p>
<p>§ 84. Boligklagenævnet behandler klager indbragt af lejere 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 (boligbygning, fremleje og fortsættelse af lejemål), jf. §§ 58-62.</p>	<p>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 (boligbygning, fremleje og fortsættelse af lejemål),</p>

<p>7) Boligens stand ved fraflytning (normalistandsættelse), jf. § 77.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Klager skal indbringes skriftligt for Boligklagenævnet og indeholde en præcisering af, hvad lejerens ønsker, at nævnet skal tage stilling til. Klagen skal vedlægges den fornødne dokumentation for de forhold, som lejerens ønsker behandlet.</p> <p><i>Stk. 3.</i> For behandlingen af en klage ved Boligklagenævnet skal lejerens betale et gebyr på højst 500 kr. Klagegebyret tilbagebetales, hvis lejerens får medhold i klagen, eller hvis sagen afvises som uegnet til behandling ved Boligklagenævnet.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Ønsker en lejer en sag, der allerede er anlagt ved domstolene, indbragt for Boligklagenævnet, skal nævnet afvise at realitetsbehandle klagen.</p> <p><i>Stk. 5.</i> Klager vedrørende de i stk. 1, nævnte forhold kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed end Boligklagenævnet.</p>	<p>jf. §§ 58-62.</p> <p>7) Boligens stand ved fraflytning (normalistandsættelse), jf. § 77.”</p>
	<p>8. Efter § 84 indsættes:</p> <p>” § 84 a. Boligklagenævnet behandler klager indbragt af lejere, jf. § 82 a, nr. 5, vedrørende:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 (normalistandsættelse), jf. § 77. <p>§ 84 b. Klager skal indbringes skriftligt for Boligklagenævnet og indeholde en præcisering af, hvad lejerens 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 lejerens ønsker behandlet.</p> <p><i>Stk. 2.</i> For behandlingen af en klage ved Boligklagenævnet skal lejerens betale et gebyr</p>

	<p>på højst 500 kr. Klagegebyret tilbagebetales, hvis lejer får medhold i klagen, eller hvis sagen afvises som uegnet til behandling ved Boligklagenævnet.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Ønsker en lejer en klage indbragt for Boligklagenævnet, der allerede er anlagt ved domstolene, skal nævnet afvise at realitetsbehandle klagen.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Klager vedrørende de i stk. 1 nævnte forhold kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.”</p>
<p>§ 85. Boligklagenævnet skal afvise at behandle en klage, der ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet.</p> <p><i>Stk. 2-8.</i> ...</p>	<p>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.”</p>
<p><i>Stk. 6.</i> Boligklagenævnets afgørelser har bindende virkning overfor Selvstyret og kommunerne som udlejer af boliger. Såfremt Selvstyret eller en kommune har antaget ekstern administrator, har nævnets afgørelser ligeledes bindende virkning for denne.</p>	<p>10. § 86, stk. 6, affattes således: ” <i>Stk. 6.</i> Boligklagenævnets afgørelser har bindende virkning overfor udlejer i henhold til aftale om udleje omfattet af § 82a, nr. 1-4. Såfremt udlejer har antaget ekstern administrator, har nævnets afgørelser ligeledes bindende virkning for denne.”</p>
	<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>Denne Inatsisartutlov træder i kraft den 1. januar 2023 og finder anvendelse for bestående og fremtidige aftaler om udleje til beboelse for lejer, jf. dog stk. 2 og 3.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Klage, der udspringer af en bestående aftale om udleje til beboelse for lejer 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.</p> <p><i>Stk. 3.</i> 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 kommu-</p>

	<p>ne, 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.</p>
--	---