



15. januar 2011

FM 2011/60

Jeg fremsætter hermed følgende beslutningsforslag i henhold til § 33 i Forretningsordenen for Inatsisartut:

Forslag til Inatsisartutbeslutning om, at Naalakkersuisut pålægges senest til FM 2012 at fremlægge et forslag til ændring af lejeforordningen, således at boligklagenævnets kompetence udvides til også at omfatte private lejemål, herunder beboelsesværelser.

(Medlem af Inatsisartut Olga P. Berthelsen, Inuit Ataqatigiit)

Begrundelse

Ifølge bestemmelserne i § 82, stk. 1, i Landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger med senere ændringer (Lejeforordningen) behandler Boligklagenævnet alene tvister mellem lejere og udlejere i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger. Tvister imellem lejere og private udlejere falder således udenfor nævnets kompetence.

Bestemmelser om fastsættelse og regulering af huslejen i private udlejningsejendomme er fastlagt i §§ 33-35 i ovennævnte landstingsforordning. Det fremgår overordnet af bestemmelserne særligt, at huslejen i privatejede udlejningsboliger er omkostningsbestemt og ikke må overstige udlejers dokumenterede finansierings- og driftsudgifter samt en forrentning af ejendommens værdi.

Såfremt en lejer i en privat udlejningsbolig gør indsigelse overfor en huslejestigning, er udlejer henvist til, at indbringe sagen for domstolene. En sådan domstolsbehandling kan være bekostelig for udlejeren og vil givetvis af lejer kunne opfattes som et meget alvorligt og indgribende tiltag. For begge parter kan forløbet være tidsmæssigt langstrakt jfr. den lange ventetid ved domstolene. Dertil kommer udgifterne til at føre processen.

Jeg mener derfor ikke, at denne konstruktion er hensigtsmæssig. Af hensyn til såvel lejere som private udlejere mener jeg derfor, at boligklagenævnets kompetence bør udvides, således at lejere i også private udlejningsboliger omfattes af muligheden for at indbringe klager over huslejeforhøjelser mv. i medfør af § 84 i lejeforordningen for Boligklagenævnet.

Umiddelbart vil dette kunne ske ved, at bestemmelsen i lejeforordningens § 82 ændres, således at begrænsningen af Boligklagenævnets kompetence til at omfatte behandlingen af tvister mellem lejer og udlejer alene i Hjemmestyrets/Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger fjernes.

Det vil være naturligt, at Naalakkersuisut ved forslaget's udarbejdelse overvejer, hvorvidt det vil være hensigtsmæssigt at lejere i private udlejningsboliger fremover også bidrager til finansieringen af boligklagenævnets virksomhed, jfr. § 83, stk. 5, i lejeforordningen. Dette forekommer umiddelbart mest rimeligt, men det er muligt, at udgifterne til administration af et sådant bidrag fra lejere i private lejemål vil overstige indtægterne herved. Dette må Naalakkersuisut overveje nærmere i forbindelse med udarbejdelsen af forslaget.

Det vil ligeledes være nødvendigt, at Naalakkersuisut ved samme lejlighed også overvejer at ændre sammensætningen af boligklagenævnet, således at private udlejere til forskel fra i dag repræsenteres i nævnet. En sådan ændring vil være i overensstemmelse med den almindelige praksis for sammensætning af råd og nævn, som skal træffe afgørelser i fh.t. borgerne.

De økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Forslaget har økonomiske konsekvenser for det offentlige. Udarbejdelsen af lovforslaget vil således medføre anvendelse af administrative ressourcer. Det anses dog, at der i forvejen er afsat midler til dette arbejde på finansloven for 2011, idet hovedkonto 70.00.01 Departementet for Boliger, Infrastruktur og Trafik, adm. i 2011 er tilført 600.000 kr. i ekstra midler til ekstern konsulentbistand i forbindelse med ajourføring af ny boliglovgivning. Nærværende forslag kan indgå i dette arbejde.

De økonomiske og administrative konsekvenser for det private erhvervsliv

Forslaget har økonomiske og administrative konsekvenser for det private erhvervsliv, idet formålet med forslaget er at øge beskyttelsen af lejere i private udlejningsboliger. En sådan ændring vil dog ikke komme seriøse private udlejere til skade, da forslaget ikke ændrer på reglerne omkring huslejefastsættelse, men alene på reglerne omkring lejers mulighed for at klage over tiltag såsom huslejekorrigeringer fra udlejers side.

De økonomiske og administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget har økonomiske og administrative konsekvenser for lejere i private udlejningsboliger, idet disse vil opleve en forbedret adgang til at klage over urimelige eller grundløse huslejekorrigeringer mv. Lejerne i private udlejningsboliger vil derudover kunne blive omfattet af den almindelige lejerforpligtelse til at dække udgifterne ved boligklagenævnets virksomhed via betaling af et årligt bidrag jfr. lejeforordningens § 83, stk. 5.