

Ændringsforslag

til

Forslag til: Inatsisartutlov om leje af boliger

Fremsat af Naalakkersuisut til 2. behandlingen:

Til § 18

1. I § 18 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

” Stk. 3. Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen kan ved opgørelsen af den samlede husleje, jf. stk. 1, beslutte at medtage dokumenterede finansieringsudgifter til lån, der er optaget til finansiering af køb eller opførelse af en konkret ejendom med udlejningsboliger i den pågældende driftsenhed.”

Stk. 3 bliver herefter stk. 4, og affattes således:

” Stk. 4. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om, hvilke udgifter, der kan medtages ved opgørelse af driftsudgifterne, jf. stk. 1.”

Til § 24

2. § 24, stk. 2, 1. pkt., affattes således:

” De dokumenterede finansieringsudgifter omfatter renter og bidrag på langfristede lån, der er optaget til finansiering af ejendommens opførelse eller anskaffelse.”

Til § 35

3. § 35, stk. 1, affattes således:

” Udlejeren skal stille det lejede til lejerens rådighed i brugbar stand fra det aftalte tidspunkt for lejeforholdets begyndelse. Vægge, lofter og gulve skal så vidt muligt være normalistsat, jf. § 59, stk. 1, 2.-3. pkt. Det lejede skal være rengjort og fri for utøj, have hele ruder, skabslåger, døre og brugelige låse. Derudover skal der være 2 sæt nøgler til alle udvendige døre, og de tekniske installationer skal være brugbare.”

Til § 48

4. § 48 affattes således:

” **§ 48.** Selvstyret, en kommune eller et boligselskab, hvori Selvstyret eller kommunen har bestemmende indflydelse, kan som fremlejegiver opsig en fremlejeaftale med en fysisk person, hvis den lejeaftale, som er indgået mellem udlejeren og Selvstyret, kommunen eller boligselskabet om lejemålet, opsiges af udlejeren. Selvstyret, kommunen eller boligselskabet

skal samtidig anvisе fremlejetageren et andet passende lejemål i samme by eller bosted. Anvisning af andet passende lejemål sker efter de til enhver tid gældende regler.

Stk. 2. Opsigelse af en fremlejeaftale efter stk. 1 skal være skriftlig og skal ske med mindst 3 måneders varsel til udgangen af en måned.”

Til § 62

5. § 62, stk. 1, affattes således:

” Såfremt lejerer eller dennes repræsentant undlader at møde op til besigtigelsen, er udlejer berettiget til at lægge rapporten til grund og til at anvende lejerens depositum til dækning af udgifterne til lejerens udgift til normalstandsættelse, jf. § 59 og § 60, og til dækning af lejerens forpligtelser i henhold til lejekontrakten.”

Bemærkninger til ændringsforslaget

Almindelige bemærkninger

Ændringsforslaget har til formål at give Selvstyret og kommunerne mulighed for at medtage dokumenterede finansieringsudgifter ved opgørelsen af huslejen for offentlige udlejningsboliger, når udgifterne vedrører lån optaget til finansiering af køb eller opførelse af konkrete udlejningsejendomme.

Ændringsforslaget præciserer endvidere, at finansieringsudgifter ved beregning af huslejen for privatejede udlejningsboliger omfatter renter og bidrag på langfristede lån, men ikke afdrag. Herved bringes bestemmelsens ordlyd i overensstemmelse med de oprindelige bemærkninger til lovforslaget.

Ændringsforslaget har endvidere til formål at korrigere konstaterede uoverensstemmelser mellem den danske og grønlandske version af lovforslaget. Der foretages således sproglige og redaktionelle korrektioner med henblik på at sikre overensstemmelse mellem de to sprogversioner, uden at der herved tilsigtes indholdsmæssige ændringer af de pågældende bestemmelser.

Bemærkninger til ændringsforslagets enkelte bestemmelser

Til nr. 1

Det foreslås at indsætte et nyt stk. 3 i § 18, hvorefter Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen kan medtage dokumenterede finansieringsudgifter ved opgørelsen af den samlede husleje, når udgifterne vedrører lån, der er optaget til finansiering af køb eller opførelse af en konkret ejendom med udlejningsboliger i den pågældende driftsenhed.

Bestemmelsen har til formål at give Selvstyret og kommunerne mulighed for at lade udgifterne til lånefinansiering af køb eller opførelse af udlejningsejendomme indgå ved fastsættelsen af huslejen. Dette kan være relevant, hvor anskaffelsen af udlejningsboliger helt eller delvist finansieres ved låneoptagelse.

Ved dokumenterede finansieringsudgifter forstås renter på lån, der er optaget til finansiering af ejendommens køb eller opførelse, samt bidrag forbundet med lånet, der i denne sammenhæng sidestilles med renter. Afdrag på lån er ikke omfattet af bestemmelsen og kan således ikke medtages i huslejberegningen efter denne bestemmelse. Det er en forudsætning, at finansieringsudgifterne kan dokumenteres og henføres til lån, der er optaget til finansiering af køb eller opførelse af den konkrete ejendom. Bestemmelsen kan også anvendes på lån, der er optaget før lovens ikrafttræden, når den pågældende ejendom først tages i brug efter lovens ikrafttræden, og huslejen fastsættes efter de nye regler.

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med reglerne om kapitalafkast i § 20. Kapitalafkastet udgør et særskilt element i huslejberegningen, som skal give Selvstyret og kommunerne et moderat og standardiseret afkast, der afspejler kapitalbindingen i udlejningsboliger, mens finansieringsudgifterne vedrører de faktiske omkostninger ved lånefinansieringen. Bestemmelsen giver således mulighed for at medtage dokumenterede finansieringsudgifter ud over det kapitalafkast, der kan indgå efter § 20, men giver ikke adgang til at lade lejerne finansiere tilbagebetalingen af selve lånebeløbet.

Muligheden for at medtage finansieringsudgifter vil alt andet lige kunne medføre en højere samlet husleje i den driftsenhed, som den pågældende ejendom indgår i. Da den samlede husleje fordeles mellem driftsenhedens udlejningsboliger efter deres boligareal, jf. § 18, stk. 2, vil finansieringsudgifterne således også kunne påvirke huslejen for driftsenhedens øvrige lejere. Dette skal ses i sammenhæng med princippet om solidaritet mellem lejerne i den offentlige boligmasse og behovet for at understøtte finansieringen af offentlige udlejningsboliger. Hvis der oprettes en særskilt driftsenhed for den pågældende ejendom, vil finansieringsudgifterne derimod ikke påvirke huslejen i de øvrige driftsenheder.

Bestemmelsen er en mulighed og indebærer således ikke en pligt for Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen til at medtage finansieringsudgifter ved huslejefastsættelsen.

Som konsekvens af indsættelsen af et nyt stk. 3 bliver det hidtidige stk. 3 herefter stk. 4. Bestemmelsen gengives samtidig med henblik på at sikre overensstemmelse mellem den danske og grønlandske version. Der er alene tale om en sproglig og redaktionel korrektion, som ikke indebærer nogen indholdsmæssig ændring.

Til nr. 2

Det foreslås at præcisere § 24, stk. 2, 1. pkt., således at dokumenterede finansieringsudgifter ved beregning af huslejen for privatejede udlejningsboliger omfatter renter og bidrag på langfristede lån, der er optaget til finansiering af ejendommens opførelse eller anskaffelse.

Ændringen indebærer, at afdrag på lån ikke kan medtages som finansieringsudgifter ved huslejberegningen. Der er tale om en præcisering af bestemmelsen i overensstemmelse med de oprindelige bemærkninger til lovforslaget.

Til nr. 3

Det foreslås at affatte § 35, stk. 1, på ny med henblik på at korrigere en uoverensstemmelse mellem den danske og grønlandske version af lovforslaget.

Den foreslåede ændring sikrer overensstemmelse mellem de to sprogversioner. Bestemmelsen videreføres med det indhold, der allerede fremgår af den danske version af lovforslaget, og ændringen indebærer således ingen indholdsmæssige ændringer.

Bestemmelsen fastsætter krav til lejemålets stand ved lejeforholdets begyndelse, herunder normalistandsættelse, rengøring, brugbare installationer og udlevering af nøgler.

Til nr. 4

Det foreslås at affatte § 48 på ny med henblik på at korrigere en fejl i den grønlandske version af lovforslaget, hvor bestemmelsen fejlagtigt er gengivet med samme indhold som § 47.

Den foreslåede ændring sikrer overensstemmelse mellem den danske og grønlandske version af § 48. Bestemmelsen videreføres med det indhold, der allerede fremgår af den danske version af lovforslaget, og ændringen indebærer således ingen indholdsmæssige ændringer.

Bestemmelsen regulerer Selvstyrets, kommunernes og visse boligselskabers adgang til at opsig en fremlejeaftale, når den underliggende lejeaftale opsiges af udlejer. Bestemmelsen fastsætter samtidig krav om anvisning af et andet passende lejemål samt om skriftlig opsigelse med mindst 3 måneders varsel.

Til nr. 5

Det foreslås at affatte § 62, stk. 1, på ny med henblik på at korrigere en uoverensstemmelse mellem den danske og grønlandske version af lovforslaget.

Den foreslåede ændring sikrer overensstemmelse mellem de to sprogversioner. Bestemmelsen videreføres med det indhold, der allerede fremgår af den danske version af lovforslaget, og ændringen indebærer således ingen indholdsmæssige ændringer.

Bestemmelsen regulerer udlejerens adgang til at lægge besigtigelsesrapporten til grund og anvende lejerens depositum til dækning af lejerens forpligtelser, hvis lejerer eller dennes repræsentant ikke møder op til besigtigelsen.