

(SAMMENSKREVET)

Landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger

(sammenskrevet med ændringerne fra Landstingsforordning nr. 14 af 20. november 2006 (§ 5, stk. 1, nr. 2, § 11, stk. 1, § 15, stk. 2 (ophæves), § 21, § 24, § 24a (ny), § 26, stk. 3-4 (ophæves), § 32, stk. 8 (ny), § 63, stk. 1, § 63, stk. 5 (ny), § 65, stk. 1, § 73, § 81, stk. 5 (ny), § 84, stk. 5) og Landstingsforordning nr. 9 af 5. december 2008 (§ 74).

I medfør af lov nr. 944 af 23. december 1986 for Grønland om boligforsyning, boligstøtte, leje af boliger mv. fastsættes:

Kapitel 1 Anvendelsesområde

§ 1. Forordningen gælder for leje, herunder fremleje, af hus og husrum til beboelse, uanset om lejen betales med andet end penge, og uanset om boligen delvis udlejes til andet end beboelse, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Forordningen gælder alene for lejeforhold, hvor lejer er en fysisk person.

§ 2. En lejeaftale skal indgås på trykte formularer på grønlandsk og dansk autoriseret af Landsstyret.

Stk. 2. Bestemmelser i en skriftlig lejeaftale, der pålægger lejeren større forpligtelser eller indskrænker lejerens rettigheder i forhold til forordningen, skal fremhæves for at være gyldige.

Stk. 3. Bestemmelserne i stk. 1 og 2 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

§ 3. Forordningen gælder ikke for lejeforhold, der reguleres ved særlig lovgivning eller for boliger, der af:

- 1) Landsstyret er udtaget af Hjemmestyrets udlejningsboligmasse
- 2) Kommunalbestyrelsen er udtaget af kommunens udlejningsboligmasse, jf. dog stk. 2.
- 3) Hjemmestyret og kommunerne stilles til rådighed for uddannelsessøgende som led i deres uddannelse, jf. dog stk. 3.

Stk. 2. For boliger, jf. stk. 1, nr. 2, hvortil der er ydet opførelsestilskud fra Landskassen, kræver en udtagelse Landsstyrets godkendelse.

Stk. 3. Landsstyret kan efter samråd med De Grønlandske Kommuners Landsforening fastsætte nærmere regler om de i stk. 1, nr. 3, nævnte boliger, herunder betingelser og vilkår vedrørende lejeaftaler.

§ 4. Forordningen gælder ikke for vakant indkvartering, jf. dog § 20, stk. 1, nr. 3.

Stk. 2. Forordningen gælder ikke for anden indkvartering af midlertidig karakter af personale i Hjemmestyrets eller kommunernes boliger, uanset om der opkræves gebyr for indkvarteringen eller ej, jf. dog stk. 3 og 4.

Stk. 3. Ved indkvartering af anden midlertidig karakter af personale i Hjemmestyrets eller kommunernes boliger kan der opkræves et gebyr af den indkvarterede, jf. stk. 2.

Stk. 4. Landsstyret kan fastsætte regler om administration og drift af indkvarteringsboliger, herunder om fastsættelse af størrelsen af gebyr samt dækning af andre med indkvarteringen forbundne omkostninger.

Kapitel 2 *Anvisningsregler*

§ 5. Ledige boliger i ejendomme ejet af Hjemmestyret eller kommunerne skal anvises til boligsøgende i nævnte rækkefølge, boliger:

1) til opfyldelse af Hjemmestyrets og kommunernes genhusningsbehov i forbindelse med renovering og sanering, jf. § 68.

2) til lejere, der ikke ønsker at overtage deres bolig som andels- eller ejerbolig, jf. § 24, stk. 1 og § 24a, stk. 1.

3) der anvises til opfyldelse af tidligere udstedt boliggaranti, jf. § 58, stk. 4.

4) der anvises i forbindelse med efterlevende ægtefælles fraflytning fra en bolig, der er øremærket til en bestemt stilling, jf. § 63, stk. 2.

5) der anvises i forbindelse med efterlevende ægtefælles fraflytning fra en bolig, der er særligt indrettet og tildelt som bolig for en handicappet, jf. § 63, stk. 3.

6) der er reserveret til bestemte formål, jf. stk. 3.

7) til personale ved institutioner med ledigt bolignummer, jf. § 9.

8) til opfyldelse af kommunernes behov for boliger til boligsociale formål, jf. § 22.

9) til ønskeflytninger, herunder boligbytninger, jf. § 59.

10) til boligsøgende, der er optaget på almindelig venteliste, jf. § 6.

Stk. 2. Anviste boliger i henhold til stk. 1, nr. 1 – 5, skal tilstræbes at være af passende størrelse og standard. Den samlede boligudgift bør så vidt muligt ikke overstige boligudgiften i den fraflyttede bolig.

Stk. 3. Hjemmestyret eller en kommune kan reservere boliger til bestemte formål, herunder øremærke boliger til bestemte stillinger.

Stk. 4. Landsstyret kan for hver kommune fastsætte det indbyrdes fordelingsforhold mellem de i stk. 1, nr. 7-10, nævnte boligformål efter forhandling med de enkelte kommuner.

§ 6. Boligsøgende på den almindelige venteliste kan anføre særlige ønsker til boligen vedrørende pris, placering, herunder etage samt størrelse, når størrelsen står i forhold til husstandens størrelse.

Stk. 2. Ved anvisning af bolig til boligsøgende på den almindelige venteliste, ønskeflytningsventelisten samt boligbytningsventelisten, kan der tilbydes en bolig med et rum mere end antallet af husstandsmedlemmer, jf. § 19.

Stk. 3. Såfremt der lokalt viser sig vanskeligheder ved udlejning af boliger, kan der undtagelsesvist tilbydes bolig med to eller flere rum mere end antallet af husstandsmedlemmer.

§ 7. Ved anvisning af boliger, kan udlejer afkræve den boligsøgende oplysninger om indkomstforhold til brug for vurdering af, om lejer kan erlægge de løbende boligudgifter samt depositum.

Stk. 2. Der opkræves gebyr hos boligsøgende i forbindelse med optagelse på venteliste og i forbindelse med årlige genbekræftelser af ventelisten.

Stk. 3. Landsstyret kan fastsætte regler om anvisning og udlejning af boliger, opkrævning og størrelse af gebyr samt regler for administration af ventelister, herunder opdeling af ventelister i forskellige kategorier og typer, jf. § 5, stk. 1.

§ 8. 20 % af ledigblevne personaleboliger anvises til ansatte, der er indtegnet på venteliste til ønskeflytninger uanset det i § 5, stk. 4, anførte. De ansatte kan anføre særlige ønsker til boligen vedrørende pris, placering, herunder etage samt størrelse, når størrelsen står i forhold til husstandens størrelse.

Stk. 2. Såfremt der ikke er ansatte på ventelisten til ønskeflytninger, skal ledigblevne personaleboliger anvises som angivet i § 5.

§ 9. Landsstyret kan tildele et antal bolignumre til rekvirering af boliger fra Hjemmestyrets boligpulje til personale, der er ansat med ret til anvist bolig, jf. § 5, stk. 1, nr. 7. For tildelte bolignumre kan opkræves en årlig afgift hos den arbejdsgiver, der har bolignummeret.

Stk. 2. Der kan desuden årligt opkræves et administrationsgebyr hos arbejdsgiveren til dækning af de faktiske omkostninger ved administrationen af Hjemmestyrets personaleboliger.

Stk. 3. Landsstyret kan fastsætte regler om administration og drift af Hjemmestyrets personaleboliger, herunder om fastsættelse af størrelsen af den årlige afgift samt administrationsgebyret.

§ 10. Landsstyret kan tildele en kommunalbestyrelse et antal bolignumre til rekvirering af boliger fra kommunens boligpulje til personale, der er ansat med ret til anvist bolig, jf. § 5, stk. 1, nr. 7.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan vedtage, at der til ansatte ved kommunen og underliggende institutioner kan anvises bolig med et rum mere end antallet af husstandsmedlemmer, såfremt boligen hidrører fra den personaleboligpulje, der er en del af den kommunalt ejede udlejningsboligmasse.

Stk. 3. Kommunen kan fastsætte nærmere regler om administration og prioriteringskriterier for tildeling af personaleboliger. Sådanne regler skal godkendes af Landsstyret.

§ 11. Landsstyret kan indgå aftale med den danske stat ved Rigsombudet om anvisning af boliger til personale, der er ansat med ret til anvist bolig ved statens institutioner.

Stk. 2. Det tilstræbes, at der tilbydes de i stk. 1 nævnte en bolig senest 3 måneder efter, boligen er rekvireret.

Stk. 3. Til opfyldelse af pligten til anvisning af boliger til personale ved de i stk. 1 nævnte institutioner, kan Hjemmestyret reservere en række boliger.

Stk. 4. Der kan efter konkret aftale herom med Landsstyret anvises chefboliger til ledende medarbejder ved de i stk. 1 nævnte institutioner.

§ 12. Boliger til personale, der er ansat med ret til anvist bolig ved Landstinget og underliggende institutioner samt øvrige boliger til brug for Landstinget, anvises efter aftale mellem Landsstyret og Landstinget.

Stk. 2. Til opfyldelse af pligten til anvisning af boliger til personale ved de i stk. 1 nævnte institutioner, kan Hjemmestyret reservere en række boliger.

Stk. 3. Der kan efter konkret aftale herom med Landsstyret anvises chefboliger til ledende medarbejdere ved de i stk. 1 nævnte institutioner.

Stk. 4. Boliger til personale, der er ansat med ret til anvist bolig ved Landstinget og underliggende institutioner, anvises efter reglerne i §§ 16-18.

§ 13. Hjemmestyrets boliger, der anvises til ansatte med ret til anvist bolig, er opdelt i 4 kategorier og anvises i følgende rækkefølge:

- 1) boliger til Landsstyremedlemmer og direktører for de enkelte Landsstyreområder, jf. § 14,
- 2) boliger til afdelingschefer og tilsvarende i Hjemmestyrets centraladministration, der aflønnes efter lønramme 37 eller højere, jf. § 15,
- 3) boliger til kontorchefer i Hjemmestyrets centraladministration, der aflønnes efter lønramme 36 eller højere, jf. § 16,
- 4) boliger til øvrigt personale i Hjemmestyrets centraladministration, underliggende institutioner og virksomheder samt øvrige institutioner, virksomheder og de Hjemmestyreejede aktieselskaber med ret til anvist bolig, jf. § 17.

Stk. 2. Landsstyret kan fastsætte regler om anvisning af boliger til de i §§ 16 og 17 nævnte personer.

§ 14. Til anvisning af boliger til Landsstyremedlemmer og direktører for de enkelte Landsstyreområder reserverer Hjemmestyret en række boliger, der benævnes henholdsvis Landsstyremedlems- og direktørboliger.

Stk. 2. Landsstyremedlems- og direktørboliger, jf. stk. 1, skal fortrinsvis bestå af enfamilie- eller dobbelthuse.

Stk. 3. Ved anvisning af boliger til de i stk. 1 nævnte er der ikke krav om en bestemt husstandsstørrelse for de enkelte boliger.

Stk. 4. De i stk. 1 nævnte boliger indplaceres i en selvstændig boligafdeling, hvortil der kan ydes driftsstøtte eller tilskud for at dække de med driften forbundne særlige omkostninger.

§ 15. Til anvisning af boliger til afdelingschefer i Hjemmestyrets centraladministration, der aflønnes efter lønramme 37 eller højere, kan Hjemmestyret reservere en række boliger, der benævnes chefboliger.

Stk. 2. Ved anvisning af chefboliger kan der anvises bolig med to rum mere end antallet af husstandsmedlemmer opgjort efter § 19.

§ 16. Boliger til kontorchefer i Hjemmestyrets centraladministration, der aflønnes efter lønramme 36 eller højere anvises forud for de i § 17 nævnte.

§ 17. Efter behovet for anvisning af boliger til de i §§ 11-16 nævnte personer er opfyldt, anvises boliger til øvrigt personale i Hjemmestyrets centraladministration, underliggende institutioner og virksomheder samt øvrige institutioner, virksomheder og de Hjemmestyreejede aktieselskaber med ret til anvist bolig.

§ 18. Ved rekvirering henholdsvis anvisning af boliger til de i §§ 12, 16 og 17 nævnte personer, kan der rekvireres henholdsvis anvises bolig således:

- 1) Enlige er berettiget til en 2-rums bolig.
- 2) Par uden børn, enlige med et barn og par med et barn er berettiget til en 3-rums bolig.
- 3) Enlige med to børn og par med to børn er berettiget til en 4-rums bolig.
- 4) Enlige med tre eller flere børn og par med tre eller flere børn er berettiget til en 5-rums bolig.

Stk. 2. Såfremt der lokalt viser sig vanskeligheder ved udlejning af boliger, kan der undtagelsesvist

tildeles et eller flere rum mere end antallet af husstandsmedlemmer.

Stk. 3. Til ansatte, jf. § 15, kan der maksimalt rekvireres 5 rums boliger, uanset antallet af husstandsmedlemmer opgjort efter reglerne i § 19, berettiger den ansatte til en større bolig.

Stk. 4. Arbejdsgiveren skal oplyse husstandens størrelse såvel på tidspunktet for rekvisition af bolig som på tidspunktet for anvisning af bolig. Husstandens størrelse på anvisningstidspunktet er afgørende for hvilken størrelse bolig, den ansatte anvises.

Stk. 5. Arbejdsgiveren er ansvarlig for, at husstandens størrelse kontinuerligt er oplyst korrekt.

§ 19. Ved opgørelse af husstandens størrelse tæller såvel enlige forældre som par for to personer. Hjemmeboende børn, som den boligsøgende eller dennes ægtefælle eller samlever har forsørgerpligt over, tæller hver som et barn. Børn over 18 år medregnes i husstanden, såfremt de i de seneste 2 år har haft fælles husstand med den boligsøgende. Graviditet medregnes ikke.

§ 20. For ansatte, jf. §§ 11, 12, 15, 16 og 17, der er ansat med ret til anvist bolig, gælder følgende:

1) En ansat har pligt til at modtage en anvist personalebolig.

2) En ansat, der nægter at tage imod en anvist personalebolig, har ikke krav på at få anvist en anden bolig.

3) En ansat, der nægter at tage imod en anvist personalebolig, og som er indkvarteret vakant, har følgelig ikke længere krav på vakant godtgørelse eller fortsat indkvartering for arbejdsgiverens regning.

4) En ansat, der bliver udsat af sin personalebolig på grund af misligholdelse, har ikke krav på at få anvist en anden bolig.

Stk. 2. Landsstyret kan indgå overenskomstaftale med den ansattes forhandlingsberettigede organisation om anvisning af særlige typer boliger.

§ 21. En lejer, der bebor en personalebolig og får tilbudt en almindelig udlejningsbolig, har ret til at overtage sin nuværende personalebolig på vilkår som almindelig udlejningsbolig, jf. dog stk. 4.

Stk. 2. En lejer, der i de seneste 7 år har beboet en personalebolig, har ret til at overtage sin nuværende personalebolig som en almindelig udlejningsbolig, jf. dog stk. 4.

Stk. 3. En lejer, der i de seneste 3 år før lejeren går på pension, har beboet en personalebolig, har ret til at overtage sin nuværende personalebolig som almindelig udlejningsbolig, jf. dog stk. 4.

Stk. 4. Retten efter stk. 1-3, gælder ikke for:

1) Anviste boliger til ansatte ved en af statens institutioner, jf. § 11.

2) Boliger, der er reserveret til Landsstyremedlemmer og direktører i de enkelte Landsstyreområder, jf. § 14.

3) Chefboliger, der er reserveret til afdelingschefer i Hjemmestyrets centraladministration, jf. § 15.

4) Boliger, der er reserveret til bestemte formål eller øremærket til bestemte stillinger, jf. § 5, stk. 3.

§ 22. Når en kommunalbestyrelse udnytter sin anvisningsret til boligsociale formål, skal kommunen betale husleje og andre med boligen forbundne udgifter fra det tidspunkt, fra hvilken boligen er til rådighed for kommunen, og indtil udlejning sker. Kommunen skal samtidig betale det fulde depositumsbeløb.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal udstede en tabsgaranti, jf. § 23, medmindre lejeren overfor udlejer godtgør, at lejeren kan erlægge de løbende boligudgifter, jf. § 7.

Stk. 3. Udlejer kan nægte kommunen at foretage en boligsocial anvisning, hvis lejeren har huslejerestancer eller skyldige erstatningskrav fra tidligere lejemål hos udlejer, jf. dog stk. 4.

Stk. 4. Udlejers nægtelse gælder ikke, såfremt kommunen betaler huslejerestancen eller erstatningskravet inden lejeren flytter ind.

§ 23. En tabsgaranti ydes til sikkerhed for økonomisk tab, som en udlejer måtte lide ved en lejers manglende betaling af husleje og andre med boligen forbundne udgifter, herunder omkostninger til istandsættelse.

Stk. 2. Tabsgarantien udgør et beløb svarende til 12 måneders husleje, dog maksimalt 60.000 kr.

Stk. 3. Tabsgarantien bortfalder automatisk 12 måneder efter, lejeren har fået stillet boligen til rådighed. Inden for perioden på 12 måneder skal udlejer ophæve lejemålet overfor lejer som følge af misligholdelse samt skriftligt overfor kommunen gøre gældende, at udlejer vil gøre tabsgarantien gældende.

Stk. 4. Umiddelbart efter at udlejer kan opgøre det endelige samlede tab, skal udlejer skriftligt meddele tabets størrelse til kommunen, der på baggrund heraf skal udløse garantien.

§ 24. Når lejerne i en af Hjemmestyrets eller kommunernes udlejningsejendomme har stiftet en andelsboligforening og skriftligt har ansøgt Hjemmestyret eller kommunen om at overtage deres lejeboliger som andelsboliger, kan udlejer fravige §§ 5 og 65. Hjemmestyret eller kommunen kan fra ansøgningstidspunktet give andelsboligforeningen ret til at indstille en person, der er optaget på venteliste i andelsboligforeningen, til en ledigbleven bolig.

Stk. 2. Hjemmestyret eller kommunen skal tilbyde en lejer, jf. stk. 1, som ikke ønsker at overtage sin lejebolig som andelsbolig, en anden bolig i samme by. Boligens størrelse skal ved fremsættelse af tilbuddet stå i forhold til husstandens størrelse, jf. § 6, stk. 2 og 3.

Stk. 3. Retten til at få tilbudt en anden bolig, jf. stk. 2, gælder kun, såfremt lejeren har overholdt sin lejekontrakt. Udlejer kan ikke påberåbe sig forhold, som ikke er af væsentlig betydning eller som af lejeren forinden er bragt i orden.

Stk. 4. Tager lejer imod tilbuddet, jf. stk. 2, i umiddelbar tilknytning til omdannelsesprocessen, yder udlejer den fraflyttende lejer kompensation for flytningen bestående af et grundbeløb på 1.200 kr. samt 1.000 kr. per beboelsesrum. Kompensationsbeløbet indgår endeligt i de samlede omkostninger i forbindelse med omdannelsen. Fraflytning sker i overensstemmelse med reglerne i kapitel 12.

Stk. 5. Tager lejer ikke imod tilbuddet, jf. stk. 2, fortsættes lejemålet. Den årlige leje fastsættes som et administrationsbidrag på 4.200 kr., et kapitalafkast på 1,5% af ejendommens overdragelsespris samt et bidrag på 405 kr. per kvadratmeter til drift, vedligeholdelse og henlæggelser. Lejens størrelse kan ændres ved tekstanmærkning på den årlige Landstingsfinanslov.

Stk. 6. Fortsættes lejemålet, jf. stk. 5, kan lejer i forhold til Hjemmestyret eller kommunen alene gøre rettigheder gældende, som Hjemmestyret eller kommunen, som andelshaver, vil kunne gøre gældende overfor andelsboligforeningen.

Stk. 7. En lejer kan til enhver tid overtage sin lejebolig som andelsbolig.

§ 24a. Når over halvdelen af lejerne i en af Hjemmestyrets eller kommunernes udlejningsejendomme med maksimalt 16 boliger har stiftet en ejerforening og skriftligt har ansøgt Hjemmestyret eller kommunen om at overtage deres lejeboliger som ejerboliger, kan udlejer fravige §§ 5 og 65.

Stk. 2. § 24, stk. 2-7, finder tilsvarende anvendelse i forbindelse med omdannelse fra lejeboliger til ejerboliger, jf. stk. 1.

Stk. 3. Ønsker en lejer i andre tilfælde end situationen i stk. 1 at overtage sin lejebolig som ejerbolig, forbliver de øvrige lejere i ejendommen som lejere på de hidtidige vilkår.

Kapitel 3 *Beboerdemokrati*

§ 25. Hjemmestyrets og kommunernes flerfamiliehuse, hvorved forstås etagehuse, rækkehuse og kædehuse med mindst 3 sammenbyggede boliger, opdeles i boligafdelinger, der er selvstændige regnskabstekniske enheder.

Stk. 2. Lejerne i den enkelte boligafdeling har ret til medindflydelse på boligafdelingens drift efter reglerne i § 26 og § 28, stk. 4, såfremt lejerne i boligafdelingen på et afdelingsmøde vælger en afdelingsbestyrelse til at udøve medindflydelsen.

Stk. 3. Landsstyret kan fastsætte regler om opdeling af Hjemmestyrets og kommunernes flerfamiliehuse i boligafdelinger, valg af afdelingsbestyrelser og afdelingsbestyrelsernes virksomhed, herunder regler for afdelingsbestyrelsernes anvendelse af beboermidler.

§ 26. For hver boligafdeling udarbejder udlejer forslag til et driftsbudget, jf. § 28, stk. 2 og stk. 3, der skal forelægges afdelingsbestyrelsen til udtalelse, inden det endeligt godkendes af udlejer.

Stk. 2. Afdelingsbestyrelsen kan inden for rammerne af driftsbudgettet stille forslag om:

- 1) hvilke vedligeholdelsesarbejder og fornyelser udlejer bør udføre i boligafdelingen,
- 2) driften og brugen af fælleslokaler i boligafdelingen, og
- 3) etablering af fritidsaktiviteter og lignende i boligafdelingen.

§ 27. I privatejede boligkvarterer eller i private ejendomme med mindst 6 beboelseslejligheder, der ejes af samme ejer, og som har én eller flere fælles faciliteter som f.eks. opvarmning, vaskeri, selskabsrum, eller beboerhus, kan lejerne vælge beboerrepræsentanter, der har ret til at drøfte alle spørgsmål af betydning for ejendommens drift med udlejeren.

Stk. 2. Landsstyret kan fastsætte regler om valg af beboerrepræsentanter og om beboerrepræsentanternes virksomhed, herunder deres ret til medindflydelse på de privatejede udlejningsejendommers drift.

Kapitel 4

Lejefastsættelse, lejeregulering og administration

Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme

§ 28. I Hjemmestyrets og kommunernes flerfamiliehuse skal den samlede lejeindtægt for en boligafdelings boliger til enhver tid være fastsat således, at den giver boligafdelingen mulighed for at afholde samtlige udgifter, herunder udgifter til kapitalafkast til boligejeren, jf. § 31, og udgifter der er forbundet med driften, herunder administrationsbidrag, jf. § 32, stk. 1-6, bidrag til bekæmpelse af hærværk, jf. § 32, stk. 7, og foreskrevne bidrag og henlæggelser.

Stk. 2. Lejen fastsættes årligt på grundlag af et af udlejer udarbejdet og godkendt driftsbudget for den enkelte boligafdeling for det kommende år. Lejeforhøjelser, der måtte være nødvendige til opfyldelse af kravet i stk. 1, kan gennemføres med 3 måneders skriftligt varsel overfor den enkelte lejer. Såfremt varslingen ikke indeholder oplysning om grunden til forhøjelsen og forhøjelsens størrelse angivet i kroner pr. måned, er varslingen ugyldig. Sammen med varslingen kan vedlægges et budget for det kommende år, hvori grunden til forhøjelsen fremgår. Lejenedsættelse kan gennemføres uden varsel.

Stk. 3. De udgifter, der kan medtages i driftsbudgettet kan blandt andet være de i bilag 1 opstillede typeeksempler på udgifter. Bilag 1 er ikke udtømmende.

Stk. 4. Afdelingsbestyrelsen kan stille forslag om, at der i afdelingen skal udføres rimelige forbedrings- og moderniseringsarbejder, såfremt afdelingsbestyrelsen samtidig tiltræder den nødvendige lejeforhøjelse. Afdelingsbestyrelsens forslag til rimelige forbedrings- og moderniseringsarbejder skal godkendes på et afdelingsmøde.

Stk. 5. Landsstyret kan fastsætte regler om henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og til fornyelse af tekniske installationer, om lejberegning og om varsling af lejeregulering.

§ 29. I Hjemmestyrets og kommunernes flerfamiliehuse skal der senest den 1. januar 2010 være installeret vandmålere, således at afregning af omkostningen til ejendommens samlede forbrug af koldt og varmt vand kan fordeles på de enkelte lejemaal efter individuelt forbrug, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Pligten til at installere individuelle vandmålere gælder ikke, såfremt:

- 1) installationen rent teknisk vil være uhensigtsmæssig,
- 2) der er planlagt reovering af ejendommens tekniske installationer inden den 1. januar 2015, eller
- 3) installationen vil belaste afdelingens økonomi uforholdsmæssigt.

Stk. 3. Samtidig med reovering af en ejendoms tekniske installationer, jf. stk. 2, nr. 2, skal der installeres individuelle vandmålere.

§ 30. Hjemmestyrets og kommunernes enfamilie- og dobbelthuse opdeles i drifts- og vedligeholdelsesafdelinger, der er selvstændige regnskabstekniske enheder. Kommunerne opdeler sine enfamilie- og dobbelthuse i én eller flere drifts- og vedligeholdelsesafdelinger. Hjemmestyrets enfamilie- og dobbelthuse samles i én drifts- og vedligeholdelsesafdeling, der omfatter alle hjemmestyrets enfamilie- og dobbelthuse i Grønland med undtagelse af Landstyremedlems- og direktørboliger, jf. § 14, stk. 1, der indplaceres i én selvstændig drifts- og vedligeholdelsesafdeling, jf. § 14, stk. 4.

Stk. 2. I Hjemmestyrets og kommunernes enfamilie- og dobbelthuse skal den samlede leje for en drifts- og vedligeholdelsesafdelings boliger til enhver tid være fastsat således, at den giver drifts- og vedligeholdelsesafdelingen mulighed for af sine indtægter at afholde udgifter til kapitalafkast til boligejeren, jf. § 31, og udgifter som er forbundet med driften, herunder administrationsbidrag, jf. § 32, stk. 1-6, med undtagelse af de udgifter der afholdes direkte af lejer, jf. stk. 7.

Stk. 3. Lejen fastsættes årligt på grundlag af et af udlejer udarbejdet driftsbudget for den enkelte drifts- og vedligeholdelsesafdeling for det kommende år. De udgifter, der kan medtages i driftsbudgettet for den enkelte drifts- og vedligeholdelsesafdeling kan blandt andet være de i bilag 2 opstillede typeeksempler på udgifter. Bilag 2 er ikke udtømmende.

Stk. 4. Lejeforhøjelser, der måtte være nødvendige til opfyldelse af kravet i stk. 2, kan gennemføres med 3 måneders skriftligt varsel overfor den enkelte lejer. Såfremt varslingen ikke indeholder oplysning om grunden til forhøjelsen og forhøjelsens størrelse angivet i kroner pr. måned, er varslingen ugyldig. Lejenedsættelse kan gennemføres uden varsel.

Stk. 5. Uanset bestemmelserne i stk. 2- 4 kan huslejen i en drifts- og vedligeholdelsesafdeling fastsættes på baggrund af de i bilag 3 anførte normsatser med tillæg af udgifter til kapitalafkast til bygningsejeren, jf. § 31, og udgifter til administration, jf. § 32, stk. 1-6. Normsatterne kan ændres ved tekstanmærkning på de årlige landstingsfinanslove. Lejeforhøjelser, der er en konsekvens af ændrede normsatser eller øgede udgifter til kapitalafkast eller administration, jf. §§ 31 og 32, stk. 1-6, kan gennemføres med 3 måneders skriftligt varsel overfor den enkelte lejer. Såfremt varslingen ikke indeholder oplysning om grunden til forhøjelsen og forhøjelsens størrelse angivet i kroner pr. måned, er varslingen ugyldig. Lejenedsættelse kan gennemføres uden varsel.

Stk. 6. Udlejer kan ændre måden at fastsætte huslejen på i en drifts- og vedligeholdelsesafdeling med 3 måneders skriftligt varsel til udgangen af et kalenderår overfor den enkelte lejer. Såfremt ændringen af beregningsmetoden medfører huslejestigninger, skal varslingen indeholde oplysning

om grunden til forhøjelsen og forhøjelsens størrelse angivet i kroner pr. måned for at være gyldig.

Stk. 7. Udgifter til dagrenovation, natrenovation, tømning af septiktank, tilkørsel af vand, såfremt huset er forsynet med vandtank, samt udgifter til el, vand og varme afholdes direkte af lejer.

Stk. 8. Landsstyret kan fastsætte regler om henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og til fornyelse af tekniske installationer, om lejberegning og om varsling af lejeregulering.

§ 31. Det årlige kapitalafkast til Hjemmestyret og kommunerne udgør 1,5% af en ejendoms opførelsessum.

Stk. 2. Ved beregningen af en ejendoms opførelsessum indgår alle udgifter forbundet med opførelsen, herunder projekt, tilsyn og intern byggemodning. En ejendoms opførelsessum udgør som minimum 7.000 kr. pr. kvadratmeter og maksimalt 15.000 kr. pr. kvadratmeter, uanset de faktiske opførelsesomkostninger.

Stk. 3. I en renoveret ejendom fastsættes opførelsessummen efter renoveringens færdiggørelse på baggrund af en teknisk- økonomisk vurdering af ejendommen, jf. dog stk. 2.

Stk. 4. I købte ejendomme regnes købesummen med tillæg af eventuelle senere værdiforbedrende ombygninger, renoveringer eller forbedringer som opførelsessum, jf. dog stk. 2 og stk. 3. I ejendomme erhvervet vederlagsfrit, som gave, ifølge testamente, ved ekspropriation eller ved mageskifte, fastsættes opførelsessummen på baggrund af en teknisk- økonomisk vurdering af ejendommen, jf. dog stk. 2.

Stk. 5. Såfremt en ejendoms opførelsessum er fastsat til 7.000 kr. pr. kvadratmeter, jf. stk. 2, og ejendommen mangler en eller flere af følgende installationsgrupper, reduceres opførelsessummen for ejendommen, jf. stk. 2, med 1.000 kr. pr. kvadratmeter for hver manglende installationsgruppe:

- 1) Bad/vandskylende closet.
- 2) Centralvarme/oliefyr/elvarme.
- 3) Elektricitet.
- 4) Vand eller vandtank.
- 5) Gas eller elektricitet til kogebrug.
- 6) Isolering, jf. stk. 6.

Stk. 6. Hvis summen af isolering af gulv, loft og vægge er under 250 mm mineraluld, gives der fradrag i opførelsessummen, jf. stk. 5, nr. 6. Er der anvendt andre isoleringsmaterialer, omregnes isoleringsevnen til mineraluld.

Stk. 7. Landsstyret kan fastsætte regler om, hvordan den teknisk- økonomiske vurdering efter stk. 3 og stk. 4 skal foretages.

§ 32. Udlejer kan opkræve et administrationsbidrag hos lejerne til dækning af de omkostninger der er forbundet med administrationen. Administrationsbidraget fastsættes efter reglerne i stk. 3-5.

Stk. 2. Udlejer kan antage en ekstern administrator. Honoraret til den eksterne administrator fastsættes efter aftale mellem udlejer og administrator og kan opkræves af udlejer hos lejerne som administrationsbidrag efter reglerne i stk. 3-5.

Stk. 3. Udlejer bestemmer, om administrationsbidraget fastsættes til et beløb, der er lige stort pr. lejemål, eller om det fastsættes efter reglerne i stk. 4 og 5.

Stk. 4. Administrationsbidraget kan fastsættes delt, således at der fastsættes et grundbidrag for en grundydelse og et tillægsbidrag for tillægsydelser. Grundydelsen skal omfatte en grundlæggende, forsvarlig administration.

Stk. 5. Grundbidraget fastsættes til et beløb, der er lige stort pr. lejemål. Tillægsbidraget opkræves lejere i de boligafdelinger eller drifts- og vedligeholdelsesafdelinger, hvor udlejer har valgt tillægsydelsen.

Stk. 6. Landsstyret kan fastsætte regler om administration og drift af Hjemmestyrets og

kommunernes udlejningsejendomme, herunder blandt andet om administrationsbidragets bestanddele, opdeling i grundydelse og tillægsydelse, opdeling i bidrag og gebyrer, kapitalforvaltning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse og revision.

Stk. 7. Udlejer kan opkræve et bidrag hos lejere i Hjemmestyrets eller kommunernes flerfamiliehuse til dækning af de rimelige omkostninger, der er forbundet med bekæmpelse af hærværk i boligafdelingen.

Stk. 8. Udlejer kan opkræve et bidrag hos lejere i Hjemmestyrets og kommunernes flerfamiliehuse til dækning af omkostninger til kvarterløft eller reinvesteringer i udlejers boliger. Bidraget fastsættes ved tekstanmærkning på den årlige Landstingsfinanslov.

Private udlejningsejendomme

§ 33. I privatejede udlejningsboliger er lejen omkostningsbestemt og må ikke overstige udlejers dokumenterede finansieringsudgifter, dokumenterede driftsudgifter plus en forrentning af ejendommens teknisk-økonomiske værdi svarende til halvdelen af diskontoen. Lejen fordeles på boligerne efter areal.

Stk. 2. De dokumenterede finansieringsudgifter omfatter renten på et prioritetslån ved fremmedfinansiering eller en beregnet rente ved investors finansiering ved egne midler, som består af en risikofri rente plus tillæg for investeringsrisiko.

Stk. 3. De dokumenterede driftsudgifter omfatter udgifter til bl.a. el, vand, renholdelse, administration, forsikring, udgifter til løbende vedligeholdelse og henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer i det omfang, det er rimeligt under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter.

Stk. 4. Ejendommens teknisk-økonomiske værdi skal opgøres efter de principper, der fastsættes af Landsstyret, jf. § 31, stk. 7.

Stk. 5. Udlejeren har ret til at fremsætte krav om lejeforhøjelse som følge af prisstigninger, takststigninger o.l., eller såfremt udlejer har forbedret ejendommen eller det lejede. Kravet skal fremsættes skriftligt og samtidigt overfor samtlige lejere i ejendommen med 3 måneders varsel. Såfremt kravet om lejeforhøjelse ikke indeholder oplysninger om forhøjelsens årsag og størrelse, er lejeforhøjelsen ugyldig.

§ 34. Såfremt lejeren ikke vil godkende kravet om lejeforhøjelse, jf. § 33, stk. 5, skal lejeren 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.

Stk. 2. Er sagen indbragt for domstolene, kan udlejeren 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.

Stk. 3. Såfremt udlejer foretager regulering af for meget betalt leje senere end 3 måneder efter domstolens afgørelse foreligger, har lejeren 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.

§ 35. Ved privat udleje af beboelsværelser i offentlige eller private ejendomme må lejen højst udgøre en forholdsmæssig andel af boligens samlede udgifter til leje eller terminsydelse, varme, el, vand m.v. beregnet efter antallet af værelser.

Stk. 2. Lejeforhøjelse kan gennemføres med 1 måneds varsel for værelser, der er en del af udlejers egen bolig. For andre værelser er varslet 3 måneder. Varslet skal fremsættes skriftligt.

Fælles bestemmelser

§ 36. Reglerne i §§ 30-35 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel 5

Betaling af depositum og leje

§ 37. Ved et lejermåls indgåelse skal lejere i Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme indbetale et depositum kontant til udlejeren svarende til 3 måneders husleje. Såfremt lejeren ved lejermålets indgåelse ikke kan indbetale depositum kontant, kan lejeren afdrage det i indtil 12 lige store månedlige rater, jf. stk. 7.

Stk. 2. For indgåelse af en afdragsordning, jf. stk. 1, opkræves lejeren et etableringsgebyr på 500 kr., og yderligere 50 kr. for hver måned afdragsordningen løber, jf. dog stk. 3. Som gebyr for påkrav, kan udlejer kræve et gebyr på 50 kr. plus 2 % af det skyldige beløb udover 1.000 kr., jf. dog stk. 3. Beløbet nedrundes til nærmeste hele kronebeløb. Gebyret tilfalder udlejer.

Stk. 3. Opkrævninger af gebyr, jf. stk. 2, gælder ikke for boligsøgende, hvis aktuelle beregnede skattepligtige årlige husstandsindkomst for den husstand, hvortil der søges en bolig, ligger under de grænsebeløb, der gælder for modtagelse af boligsikring i medfør af den til enhver tid gældende landstingsforordning om boligsikring i lejerboliger og tilhørende bekendtgørelser.

Stk. 4. Afgivelse af urigtige oplysninger medfører, at hele depositumsbeløbet forfalder til betaling.

Stk. 5. Udlejeren kan i forbindelse med fraflytning anvende depositum og særlig sikkerhed, jf. § 50, stk. 5, til dækning af krav mod lejeren.

Stk. 6. Retten til indgåelse af afdragsordning gælder ikke for lejere, der inden for de sidste 3 år har misligholdt et tidligere lejermål ved manglende betaling af de løbende boligudgifter.

Stk. 7. Landsstyret kan fastsætte regler om depositum.

§ 38. Lejeren har pligt til at betale husleje, vand og varme til de tidspunkter, der er fastsat i lejekontrakten.

Stk. 2. Udlejeren skal anvise et betalingssted og en betalingsmåde. Betaling, jf. stk. 1, skal ske senest den tredje hverdag efter forfaldsdagen. Er denne dag en lørdag, helligdag eller Nationaldagen, er betaling den følgende hverdag rettidig. Indbetaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted. Er der ikke anvist et betalingssted, skal lejen betales på udlejerens forretningssted eller på udlejerens eksterne administrators forretningssted, såfremt en sådan er antaget.

§ 39. I tilfælde af opsigelse eller ved et tidsbestemt lejeforholds udløb er lejeren pligtig til at betale leje for tiden, indtil lejeforholdet er ophørt i henhold til lejekontrakten, jf. §§ 70 og 71.

§ 40. I privat boligudlejning må depositum og forudbetalt leje ikke overstige et beløb svarende til 6 måneders leje.

Stk. 2. Stk. 1 kan ikke fraviges til skade for lejer.

Kapitel 6

Betaling for vand, varme m.v.

§ 41. Leverer udlejer varme og varmt vand til lejer, kan udlejer kræve sine udgifter til lejerens forbrug af varme og varmt vand samt lejerens andel i varme- og vandudgifter til fællesrum o.l. refunderet. Udgifterne hertil kan ikke indeholdes i lejen, men skal betales over et særskilt årligt varmeregnskab, der udarbejdes af udlejer. Varmeregnskabsåret følger kalenderåret.

Stk. 2. Der opkræves månedlige a conto bidrag hos lejerne til dækning af lejernes andel af udgifterne. Lejerens bidrag er pligtig pengeydelse i lejeforholdet og opkræves sammen med huslejen, jf. § 38.

Stk. 3. Udlejer kan opkræve et administrationsbidrag for udfærdigelse af varmeregnskab.

Stk. 4. Landsstyret kan fastsætte regler om udarbejdelse af varmeregnskab, fordeling af udgifterne mellem lejerne, betaling og efterregulering af varmebidrag.

§ 42. Udlejer skal offentligt fremlægge varmeregnskabet vedrørende udgifterne til ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand i varmeregnskabsåret på et af udlejer angivet sted senest den 30. april.

Stk. 2. Er regnskabet ikke fremlagt inden den dato, der er fastsat i stk. 1, mister udlejer sin ret til at kræve ekstrabetaling udover a conto bidrag.

Stk. 3. Er regnskabet ikke fremlagt senest den 30. juni, har lejer ret til at få forrentet et tilgodehavende efter det endelige regnskab med den til enhver tid værende højeste indlånsrente i et grønlandsk pengeinstitut, indtil udbetaling finder sted. Forrentning af lejers tilgodehavende skal ske fra den 15. juni, hvor skriftlig meddelelse om tilbagebetaling skulle være afsendt til lejer.

Stk. 4. Senest den 15. juni skal skriftlig meddelelse om ekstrabetaling eller tilbagebetaling være afsendt til lejer. Meddelelsen skal indeholde oplysning om lejerens ret til at gøre indsigelse efter stk. 6.

Stk. 5. Er skriftlig meddelelse efter stk. 4 ikke afsendt senest den 15. juni, kan der ikke kræves ekstrabetaling hos lejer.

Stk. 6. Lejerens indsigelser mod regnskabet skal fremsættes skriftligt overfor udlejer og være afsendt af lejer senest den 1. august. Indsigelsen skal indeholde oplysning om, hvilke punkter i regnskabet, der ikke kan godkendes.

§ 43. Såfremt udlejer efter udløbet af fristen i § 42, stk. 4, modtager uforudsigelige afregninger fra eksterne leverandører, der vedrører det afsluttede varmeregnskab, kan udlejer undtagelsesvist overføre afregningen til det følgende varmeregnskab. Udlejer skal orientere lejerne om størrelsen af den overførte afregning.

Stk. 2. I tilfælde af fejlagtig udgiftsfordeling mellem lejerne skal udlejer snarest rette fejlen ved skriftlig meddelelse til de berørte lejere, jf. stk. 3 og 4.

Stk. 3. Har lejer betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejer tidligst forlange tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der finder sted en måned efter, at lejer har modtaget meddelelse i henhold til stk. 2. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders a conto varmebetaling, er lejer dog berettiget til at betale i 3 lige store månedlige rater.

Stk. 4. Har lejeren betalt for meget i a conto bidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales kontant til lejeren eller fradrages i første lejebetaling efter meddelelsen i henhold til stk. 2.

Stk. 5. Bestemmelserne i §§ 41 - 43 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

§ 44. Leverer et forsyningsselskab vand til den enkelte lejer på baggrund af en aftale mellem parterne, skal opkrævning og afregning ske direkte mellem forsyningsselskabet og lejeren. Opkrævning og afregning sker efter forsyningsselskabets almindelige betingelser.

Stk. 2. Leverer udlejer vand til lejeren, kan udlejer kræve sine udgifter hertil dækket. Udlejer opkræver a conto bidrag hos lejeren til dækning af udlejerens udgifter til vand. A conto bidraget opkræves særskilt sammen med huslejen en gang om måneden.

Stk. 3. Såfremt ejendommen ikke er forsynet med individuelle afregningsmålere, fordeles ejendommens samlede vandforbrug på de enkelte lejemål efter areal. For udfærdigelse af vandregnskabet kan udlejer opkræve et gebyr pr. lejemål, der ikke må overstige 275 kr. Vandregnskabet følger regnskabsåret for den boligafdeling, hvori ejendommen er beliggende.

Stk. 4. Såfremt ejendommens enkelte lejemål er forsynet med individuelle afregningsmålere skal disse en gang årligt aflæses med henblik på opkrævning af beløb til dækning af udgifter eller tilbagebetaling af for meget betalt a conto. Det samme gælder ved en lejers ind- og fraflytning. Opkrævningen, der sendes til lejeren, består af periodens faktiske vandforbrug efter vandmåleren med et tillæg på 5 %, et aflæsningsgebyr, der ikke må overstige 175 kr. samt målerleje, der udgør 10 kr. pr. måned pr. måler.

Stk. 5. Foretager lejer efter aftale med udlejer selv aflæsning af vandmåleren og meddeler resultatet til udlejer, opkræves lejeren et aflæsningsgebyr, der ikke overstiger 50 kr. For meget betalt a conto tilbagebetales til lejeren og for lidt betalt a conto opkræves af lejeren som tillægsbetaling. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders a conto vandbetaling, er lejeren berettiget til at betale beløbet i 3 lige store månedlige rater."

Stk. 6. Landsstyret kan fastsætte nærmere regler om aflæsning og opkrævning af vandforbrug samt udfærdigelse af vandregnskab.

Kapitel 7

Vedligeholdelse, istandsættelse og brug

§ 45. I Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme har udlejer pligt til at drage omsorg for, at ejendommen og det lejede holdes forsvarligt vedlige.

Stk. 2. Alle tekniske installationer til afløb, varme, el, gas og vand skal holdes i god og brugbar stand. På samme måde påhviler det udlejer at vedligeholde elkontakter, paneler, dørkarne, radiatorer, rør, faste skabe, inventar m.v. Fornyelse eller anden istandsættelse som følge af forringelse ved slid og ælde skal foretages så ofte, det findes påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter.

Stk. 3. I lejeperioden har lejeren ansvaret for og afholder udgiften til hvidtning af lofter, maling og/eller tapetsering af vægge samt lakering af gulve i boligen.

§ 46. I privat boligudlejning finder § 45 tilsvarende anvendelse, medmindre andet aftales mellem lejer og udlejer.

§ 47. Udlejer skal stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand fra det aftalte tidspunkt for lejeforholdets begyndelse. Vægge, lofter og gulve skal være normalistandsat, jf. § 77,

stk. 1. 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 i orden.

Stk. 2. I forbindelse med indflytningen skal udlejeren sammen med lejereren eller en repræsentant for denne besigtige boligen og udarbejde en indflytningsrapport, hvoraf lejereren skal modtage en kopi, jf. dog stk. 5. Mangler, som konstateres ved besigtigelsen, skal medtages i indflytningsrapporten.

Stk. 3. I øvrigt skal mangler, som lejereren efter indflytningen ønsker at gøre gældende i forbindelse med overtagelsen, meddeles skriftligt til udlejeren inden 2 uger efter indflytningen. Dette gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan ses ved anvendelse af sædvanlig opmærksomhed, eller udlejeren har handlet svingagtigt.

Stk. 4. Stk. 2 og 3 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejer.

Stk. 5. Indflytningsbesigtigelse kan undlades, såfremt det vil være forbundet med væsentlige omkostninger at gennemføre besigtigelsen.

§ 48. Lejeren skal behandle det lejede på forsvarlig måde og er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af lejereren selv, lejerens husstand eller andre, som lejereren giver adgang til det lejede. Såfremt det ved en besigtigelse konstateres, at der foreligger vanrøgt, skal lejereren uden ugrundet ophold udbedre skaden, hvis udlejeren forlanger det.

Stk. 2. Lejeren må ikke uden udlejerens samtykke anvende boligen til anden brug end aftalt.

Stk. 3. Bortset fra udleje af enkelte beboelsesværelser i boligen til logerende, må lejereren ikke uden udlejers samtykke overlade brugen af det lejede til andre end medlemmer af husstanden, jf. dog § 58.

Stk. 4. Lejere af et værelse, må ikke overlade brugen af værelset til andre uden udlejers samtykke.

Stk. 5. Lejeren må ikke fraflytte boligen i utide uden at træffe fornøden aftale med udlejeren.

§ 49. Lejeren må ikke uden rimelig grund nægte udlejeren adgang til boligen, når denne skal besigtige boligen med henblik på konstatering af ulovlig anvendelse af boligen, vedligeholdelsestilstanden, når reparationer skal udføres eller ved genudlejning.

Stk. 2. Udlejeren kan med 6 ugers varsel iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejereren. Inden iværksættelse af andre arbejder har lejereren krav på 3 måneders varsel. Udlejeren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer.

Stk. 3. Ethvert arbejde, der iværksættes af udlejeren, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejereren. Udlejeren skal straks foretage efterreparationer.

§ 50. Lejeren og dennes husstand samt personer, der af lejereren gives adgang til det lejede, skal overholde de i bilag 4 angivne ordensregler.

Stk. 2. Afdelingsbestyrelsen kan vedtage supplerende ordensregler, der træder i kraft, når de er godkendt af udlejer.

Stk. 3. I Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme må der ikke holdes husdyr uden udlejers skriftlige tilladelse. Dog kræves tilladelse ikke til hold af akvariefisk, fugle i bur, gnavere i bur, samt skildpadder. For udstedelse af tilladelse til husdyrhold kan udlejer kræve en særlig sikkerhed svarende til 3 måneders husleje. Lejere, der lovligt har holdt husdyr indtil tidspunktet for denne forordnings ikrafttræden, har ret til at beholde det lovligt holdte husdyr.

Stk. 4. Lejeren skal betale sikkerheden kontant i forbindelse med udstedelse af tilladelsen.

Stk. 5. Udlejeren kan i forbindelse med fraflytning anvende sikkerheden til dækning af skader, der er forårsaget af dyrehold.

Kapitel 8 *Lejerens råderet over det lejede*

§ 51. En lejer i Hjemmestyrets eller kommunernes udlejningsboliger har mod forudgående skriftlig tilladelse fra udlejeren ret til for egen regning at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejeren kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationerne.

Stk. 2. Udlejer kan stille krav om, at lejereren ved fraflytning foretager reetablering eller at udlejer overtager installationen.

Stk. 3. Udlejer kan stille krav om, at lejer indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for reetablering af installationen.

§ 52. Lejere i Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger har med respekt for kommune- og lokalplaner ret til at anbringe individuelle eller fælles radio- og fjernsynsantenner på ejendommen efter udlejerens anvisning til modtagelse af radio- og TV-programmer, jf. dog stk. 2. Lejerne har tilsvarende ret til at etablere bredbånd eller kabelforbindelse til fremføring af radio- og TV-programmer i ejendommen, såfremt der er mulighed for tilslutning til kabel-tv i området.

Stk. 2. Lejernes ret efter stk. 1, gælder ikke, såfremt udlejerens godtgør, at anbringelsen vil være til ulempe for ejendommen og dens beboere. Retten gælder endvidere ikke, hvis lejerne kan få adgang til et ønsket program enten gennem udlejerens fælles TV-forsyning eller gennem et af lejerne etableret fælles antenneanlæg.

Stk. 3. Inden lejerne etablerer antenne på ejendommen, skal udlejer skriftligt give tilladelse hertil, og udlejer kan i den forbindelse forlange, at lejerne foretager reetablering ved fraflytning, og at lejerne indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for reetablering af ejendommen efter nedtagning.

Stk. 4. Drift af individuel eller fælles antenne, jf. stk. 1, er udlejer uvedkommende.

§ 53. Lejereren i Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger har mod forudgående skriftlig tilladelse fra udlejerens ret til at installere hjælpemidler m.v. efter bestemmelser i den sociale lovgivning. Udlejer kan stille krav om, at lejereren foretager reetablering ved fraflytning, og at kommunalbestyrelsen stiller garanti for betaling af reetableringsudgifterne. Lejereren skal underrette udlejer senest 6 uger, inden installation af hjælpemidlerne finder sted.

§ 54. En lejer i Hjemmestyrets eller kommunernes udlejningsejendomme er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af de installationer, som den enkelte lejer har foretaget efter §§ 51 og 52.

Stk. 2. Lejerens erstatningsansvar bortfalder ved reetablering eller udlejers overtagelse af installationen.

§ 55. Lejereren i Hjemmestyrets eller kommunernes udlejningsboliger har mod forudgående skriftlig tilladelse fra udlejerens ret til at udføre nærmere fastsatte forbedringer m.v. i og udenfor boligen og ved fraflytning at få økonomisk godtgørelse for de afholdte dokumenterede udgifter, jf. §§ 56 og 57.

Stk. 2. Foretager lejereren ændringer i det lejede uden udlejers tilladelse, er lejereren erstatningsansvarlig herfor.

§ 56. Godtgørelsen udbetales af udlejerens ved lejerens fraflytning. Udlejerens kan foretage modregning i godtgørelsen for lejerens forpligtelser over for udlejerens. Godtgørelsen nedskrives lineært i løbet af en periode på 100 måneder fra lejerens udførelse af forbedringen.

Stk. 2. En ny lejer, der flytter ind i en bolig, hvor en tidligere lejer har gennemført forbedringer

m.v., skal betale udlejers udgifter til godtgørelse i form af en lejeforhøjelse, som modsvarer udlejers udgift. Lejeforhøjelsen ophører, når nedskrivningsperioden udløber, jf. stk. 1.

§ 57. Landsstyret kan fastsætte nærmere regler om, hvilke forbedringer og øvrige arbejder lejerens må udføre og om størrelse, beregning og udbetaling af godtgørelsen.

Stk. 2. Udlejer kan opkræve et gebyr for sagsbehandling af ansøgning efter §§ 51 og 55. Landsstyret fastsætter gebyrets størrelse. Gebyret skal indbetales sammen med indlevering af ansøgning.

Kapitel 9

Brugsrettens overgang til andre

§ 58. Såfremt lejerens har overholdt lejekontrakten, har lejerens ret til at fremleje boligen i op til 12 måneder, når lejerens fravær fra boligen er midlertidigt. Der kan ikke ske fremleje for kortere tidsrum end 3 måneder. Lejerens kan kun sammenlagt fremleje sin bolig i 12 måneder indenfor en periode af 5 år, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Uanset tidsbegrænsningen i stk. 1, kan lejerens søge om at fremleje boligen, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, uddannelse, anstaltsanbringelse eller midlertidig forflyttelse hos lejerens selv eller en person, der tilhører lejerens husstand. Der kan ikke ske fremleje for kortere tidsrum end 3 måneder.

Stk. 3. Udlejerens kan modsætte sig fremlejeforholdet, når

- 1) boligen er anvist, jf. § 5, stk. 1, nr. 7,
- 2) det samlede antal personer i boligen vil overstige antallet af beboelsesrum, eller
- 3) udlejerens i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet.

Stk. 4. I Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger har lejerens i stedet for fremleje af boligen ret til at opsiges lejemålet mod garanti for at få anvist en anden bolig ved fraværperiodens udløb, jf. § 5, stk. 1, nr. 3.

Stk. 5. Det er en forudsætning for tilladelse til fremleje, at betalingen højst udgør et beløb svarende til lejers samlede udgifter til husleje, varme, el, vand mv. Når særlige grunde taler derfor, f.eks. hvis bohavet indgår i fremlejeforholdet, kan betalingen fastsættes til et højere beløb. Fremlejer betaler husleje direkte til udlejer.

Stk. 6. Lejer er berettiget til at opkræve et depositum fra fremlejetager til sikkerhed for fremlejetagers forpligtelser overfor lejer. Depositum og forudbetalt husleje må maksimalt svare til 6 måneders leje.

Stk. 7. Udlejer kan hæve fremlejeforholdet efter reglerne i § 75.

Stk. 8. Landsstyret kan fastsætte regler om fremleje og boliggaranti.

§ 59. Lejerens i Hjemmestyrets eller kommunernes udlejningsboliger kan lade sig opnotere på en ønskeflytningsliste.

Stk. 2. Aftaler lejerens at bytte boliger indbyrdes, kan det foregå uden, at de lader sig opnotere på ønskeflytningsliste.

Stk. 3. Det er en forudsætning for alle lejere, der ønsker at foretage boligbytning, at de har overholdt lejekontrakten. For boligbytning opkræves et gebyr på 250 kr. for hvert lejemål.

Stk. 4. Lejerens kan foretage boligbytning på en af følgende måder:

- 1) At aftale, at fortsætte i hinandens lejemål. Boligbytning kan kun ske, hvis begge lejemål er indgået indenfor de seneste 36 måneder før lejerens ansøgning om boligbytning. Lejerens indtræder i hinandens rettigheder og pligter og i hinandens lejekontrakter. Er der forskel på lejerens indbetalte

depositum, er det udlejer uvedkommende. Udlejer skal vejlede lejerne om retsvirkningerne af, at lejerne indtræder i hinandens rettigheder og pligter.

2) At aftale, at boligerne skal normalistsandsættes eller fremstå normalistsandsatte ved boligbygningen. Udlejer opretter nye lejekontrakter i henhold til den til enhver tid gældende lejeforordning, herunder indbetaler lejerne depositum for deres nye lejemål. Lejerne kan skriftligt erklære, at de selv vil gennemføre normalistsandsættelse af det nye lejemål i forbindelse med indflytningen. Disse boliger betragtes derfor som normalistsandsatte på indflytningstidspunktet i relation til §§ 77 og 78.

Stk. 5. Ved boligbygning efter stk. 4, nr. 2, kan udlejer modsætte sig en lejers ønske om selv at ville gennemføre normalistsandsættelse af det nye lejemål, såfremt der er forløbet mere end 5 år fra lejemålet sidst blev normalistsandsat.

Stk. 6. Såfremt der er ekstraudgifter i forbindelse med normalistsandsættelse efter stk. 4, nr. 2, af de boliger, der omfattes af bygningen, på grund af at boligerne er beboede, medens normalistsandsættelse skal foretages, afholdes ekstraudgifterne af den fraflyttende lejer.

Stk. 7. Lejere i personaleboliger kan ikke uden udlejers samtykke foretage boligbygning.

Stk. 8. Landsstyret kan fastsætte nærmere regler om ønskeflytninger og boligbygning.

§ 60. Ved en lejers død har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet på de hidtidige vilkår. Samme ret har en person, der ikke er medunderskriver på lejekontrakten, men som i mindst 2 år har haft fælles husstand med lederen, jf. dog § 63, stk. 3.

Stk. 2. Såfremt der er tale om en personalebolig, som lederen via sin ansættelse hos en offentlig arbejdsgiver har haft anvist, har ægtefællen ret til at få anvist boligen på lejevilkår. Det er en betingelse for anvisningen, at ægtefællen ikke selv har ret til at få anvist en personalebolig via sin ansættelse hos en offentlig arbejdsgiver, og at lederen eller ægtefællen er opnoteret på den almindelige venteliste til bolig. Samme ret har en person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med lederen, jf. dog § 63, stk. 2.

Stk. 3. Hvis en lejer på grund af alder eller sygdom flytter til et plejehjem eller lignende, finder bestemmelserne i stk. 1-2 tilsvarende anvendelse.

§ 61. Ved lederen separation, skilsmisse eller omstødelse af ægteskab kan ægtefællerne træffe aftale om, hvem der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet. Såfremt ægtefællerne ikke træffer aftale, afgøres det ved bevilling eller dom, hvem der har ret til at fortsætte lejeforholdet, jf. dog § 63, stk. 4.

Stk. 2. Har lederen forladt sin ægtefælle, har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet.

Stk. 3. Afgøres retten til at fortsætte lejeforholdet ved dom, skal der navnlig tages hensyn til umyndige børn samt til, hvorvidt separation eller skilsmisse har baggrund i vold eller andre fysiske overgreb, der er omfattet af kriminalloven.

§ 62. Såfremt personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand, ophæver samlivet, kan de træffe aftale om hvem af parterne, der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet. Udlejer kan modsætte sig aftalen, såfremt udlejer har vægtige grunde hertil, jf. dog § 63, stk. 4.

Stk. 2. Kan der ikke opnås enighed mellem de pågældende, træffes der ved dom bestemmelse om, hvem af dem der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet. Ved dommen skal der navnlig tages hensyn til umyndige børn samt til, hvorvidt samlivsophævelsen har baggrund i vold eller andre fysiske overgreb, der er omfattet af kriminalloven.

§ 63. Lederen kan ikke give afkald på de rettigheder, der tilkommer lederen eller andre efter §§ 58-62, jf. dog stk. 2-5.

Stk. 2. Bestemmelsen i § 60, stk. 2, gælder ikke, såfremt boligen er en personalebolig, der er øremærket til en bestemt stilling. I stedet kan der anvises en anden bolig, jf. § 5, stk. 1, nr. 4.

Stk. 3. Bestemmelsen i § 60, stk. 1, gælder ikke for boliger, der er særligt indrettet og tildelt som boliger for handicappede. I stedet kan der anvises en anden bolig, jf. § 5, stk. 1, nr. 5.

Stk. 4. Bestemmelserne i §§ 61 og 62 gælder ikke, når en bolig er stillet til rådighed som led i et ansættelsesforhold eller anvist som bolig for handicappede, medmindre særlige omstændigheder taler herfor.

Stk. 5. Bestemmelserne i §§ 58 og 59 gælder ikke for boliger, der af udlejer er reserveret til bestemte formål, eller for boliger der er særligt indrettet og tildelt som boliger for handicappede.

Kapitel 10

Opsigelse

§ 64. Lejeren kan opsig lejeaftalen med det i § 70, stk. 2, angivne opsigelsesvarsel. Lejeren må dog ikke uden sin ægtefælles samtykke opsig lejemål om familiens bolig eller lejemål, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet. Lejerens opsigelse skal være skriftlig.

§ 65. Lejemålet på en personalebolig ophører ved ansættelsesforholdets ophør og skal fraflyttes i forbindelse hermed. Den ansatte har pligt til at skriftligt at opsig boligen. Den ansatte hæfter for løbende ydelser, der knytter sig til lejemålet, indtil udløbet af sædvanligt opsigelsesvarsel, jf. dog § 70, stk. 3.

Stk. 2. Lejemålet for en personalebolig skal senest være fraflyttet inden udløbet af sædvanligt opsigelsesvarsel for boligen.

§ 66. Udlejer skal skriftligt opsig lejeforhold om:

- 1) Værelser, der er en del af udlejerens beboelseslejlighed, eller er en del af et en- eller tofamiliehus, som udlejer bebor.
- 2) Beboelseslejlighed i et hus, hvori der på opsigelsestidspunktet kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene.

§ 67. Andre lejeforhold end de, der er nævnt i § 66, kan udlejer kun opsig, når:

- 1) Udlejer erklærer selv at ville tage varig bopæl i det lejede, eller når vægtige grunde gør det særligt magtpåliggende for udlejer at blive løst fra lejeforholdet, og opsigelsen i øvrigt er rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold.
- 2) Udlejer dokumenterer, at renovering eller sanering af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes.
- 3) Lejeren har været antaget som funktionær ved ejendommens drift, og boligen ved genudlejning skal benyttes af efterfølgeren i stillingen.
- 4) Lejeren trods udlejer skriftlige advarsler ikke iagttager god orden og skik eller i øvrigt er til ulempe for ejendommen eller de øvrige beboere, uden at forholdet er af en sådan art, at udlejer kan hæve lejeaftalen. Lejeren skal have modtaget 3 skriftlige advarsler eller påbud inden for 12 på hinanden følgende måneder.

§ 68. Såfremt Hjemmestyret eller kommunen opsig lejermålet som følge af renovering eller sanering af det lejede, jf. § 67, nr. 2, skal lejeren anvise en erstatningsbolig, jf. § 5, stk. 1, nr. 1. Pligten til anvisning af erstatningsbolig gælder kun, såfremt lejeren overholder lejekontrakten i det opsagte lejemål på tidspunktet for Hjemmestyrets eller kommunens opsigelse.

Stk. 2. Lejere, der får anvist erstatningsbolig som følge af renovering, har fortrinsret til anvisning af en bolig i den renoverede ejendom efter endt renovering, medens lejere, der får anvist erstatningsbolig som følge af sanering, har fortrinsret til anvisning af en bolig i ejendomme, der opføres i samme boligområde til erstatning for de sanerede boliger.

Stk. 3. Fortrinsretten gælder kun, såfremt lejeren har overholdt lejekontrakten i den anviste erstatningsbolig, og såfremt lejeren opfylder øvrige betingelser for anvisning af en bolig. Udlejer kan ikke påberåbe sig forhold, som ikke er af væsentlig betydning, eller som af lejeren er bragt i orden på tidspunktet for den renoverings- eller saneringsbetingede opsigelse.

Stk. 4. Såfremt lejeren skal fraflytte et lejemål, jf. stk. 1, skal udlejer yde lejeren en kompensation bestående af et grundbeløb på 1.200 kr. pr. lejlighed plus 1.000 kr. pr. beboelsesrum. Udlejer skal yde lejeren en tilsvarende kompensation ved lejerens flytning tilbage til lejemålet efter endt renovering eller til et lejemål i en nyopført ejendom efter endt sanering forudsat, at lejeren har overholdt lejekontrakten.

Stk. 5. Omkostninger i forbindelse med stk. 4 afholdes over bevilling til renovering eller sanering af ejendommen.

§ 69. Udlejerens opsigelse efter § 67 skal være skriftlig og indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse efter stk. 2. Opsigelsen skal endvidere indeholde oplysning om opsigelsesgrunden.

Stk. 2. Vil lejeren ikke godkende opsigelsen, skal lejer inden 6 uger efter modtagelsen af opsigelsen fremsætte skriftlig indsigelse. Udlejer skal anlægge sag ved domstolene inden yderligere 6 uger, hvis udlejer ønsker at opretholde opsigelsen. En indsigelse mod opsigelse af lejemål i Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger efter § 67, nr. 2 og 3, har ikke opsættende virkning.

§ 70. Opsigelse fra udlejerens side skal ske med mindst 3 måneders varsel til udgangen af en måned, dog kun med 1 måneders varsel, såfremt der er tale om leje af værelser, jf. § 66, nr. 1.

Stk. 2. Opsigelse fra lejers side skal ske skriftligt med mindst 1 måneders varsel til udgangen af en måned. Dog kan udlejer af en privat bolig og lejer aftale, at opsigelse fra lejers side skal ske skriftligt med mindst 3 måneders varsel til udgangen af en måned. Vilkåret skal fremhæves særskilt i lejekontrakten for at være gyldigt.

Stk. 3. Fraflytter lejeren inden opsigelsesvarslets udløb, skal udlejer bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejer får eller burde have fået i lejeindtægt ved genudlejning, skal fragå i hans krav over for lejeren.

§ 71. Er lejeaftalen tidsbestemt, ophører lejeforholdet uden opsigelse ved den aftalte lejetids udløb. Den tidsbestemte lejeaftale kan ikke opsiges i lejeperioden, medmindre det skriftligt er aftalt, at lejeaftalen skal kunne bringes til ophør.

Stk. 2. Udlejer kan uanset bestemmelsen i stk. 1 ophæve lejeaftalen efter reglerne i kapitel 11, hvis det forhold, der lægges lejeren til last, er af væsentlig betydning.

Stk. 3. Benytter lejer det lejede med udlejerens viden efter den tidsbestemte lejeaftales ophør, går lejeforholdet automatisk over til at blive et almindeligt lejeforhold uden tidsbegrænsning med de dertil knyttede retsvirkninger.

§ 72. Reglerne i §§ 67 – 71 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel 11

Udlejerens ret til at hæve lejeaftalen

§ 73. En offentlig udlejer skal hæve lejeaftalen som følge af manglende betaling af husleje, vand, varme eller depositum, jf. §§ 37, stk. 1, 38, stk. 1, og 74, stk. 1. I private udlejningsboliger kan udlejer hæve lejeaftalen som følge af de nævnte grunde.

Stk. 2. Udlejer kan hæve lejeaftalen, hvis:

- 1) Boligen bruges ulovligt, jf. § 48, stk. 2 og 3.
- 2) Boligen fraflyttes i utide, jf. § 48, stk. 5.
- 3) Udlejer ulovligt nægtes adgang til boligen, jf. § 49, stk. 1.
- 4) Ordensreglerne overtrædes, jf. § 50.

Stk. 3. Udlejer kan kun hæve lejemålet, jf. stk. 1 og 2, hvis det forhold, der lægges lejeren til last, er af væsentlig betydning.

Stk. 4. Udlejer kan ikke påberåbe sig de i stk. 1 og stk. 2, nævnte forhold, hvis de er bragt i orden, inden udlejer hæver lejeaftalen.

Stk. 5. Før udlejer kan hæve lejemålet i de i stk. 2 nævnte tilfælde, skal udlejer give lejeren påbud om at bringe forholdet i orden.

Stk. 6. Udlejer skal skriftligt orientere kommunens socialforvaltning, når en lejer udsættes af sit lejemål. Orienteringen sker ved, at udlejer sender en kopi af udsættelsesbegæringen."

§ 74. En offentlig udlejer skal hæve lejeaftalen som følge af manglende betaling, jf. § 73, stk. 1, hvis lejeren ikke har berigtiget restancen senest 6 hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren eller lejeren har indgået en afdragsordning jf. stk. 5 inden fristens udløb. Det samme gælder som følge af manglende betaling af afdrag på en afdragsordning. Udlejerens påkrav skal være afgivet umiddelbart efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet ophæves, hvis restancen ikke betales inden fristens udløb.

Stk. 2. En privat udlejer kan hæve lejeaftalen som følge af manglende betaling, jf. § 73, stk. 1, hvis lejeren ikke har berigtiget restancen senest 3 hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren. Udlejerens påkrav skal være afgivet umiddelbart efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet ophæves, hvis restancen ikke betales inden fristens udløb.

Stk. 3. Som gebyr for påkrav kan en offentlig udlejer maksimalt kræve 150 kr.

Stk. 4. Har en offentlig udlejer hævet lejeaftalen, kan udlejer opkræve et gebyr på maksimalt 150 kr. for annullation af ophævelsen.

Stk. 5. En lejer med husleje-, vand- eller varmerestance har ret til at indgå en afdragsordning med en offentlig udlejer om betaling af restancen i form af frivilligt forlig, der ikke kan strække sig over mere end 4 måneder. Følgende betingelser skal være opfyldt for at kunne indgå en afdragsordning:

- 1) Lejeren skal anmode en offentlig udlejer om en afdragsordning senest 6 hverdage efter, at skriftligt påkrav er kommet frem til lejeren.
- 2) Lejeren skal betale et gebyr på 250 kroner for at etablere afdragsordningen og 50 kroner for hver måned afdragsordningen løber. Etableringsgebyret og månedsgebyret skal betales kontant ved afdragsordningens indgåelse.
- 3) Lejeren skal afdrage restancen i 1 til 4 måneder.

Stk. 6. Retten til indgåelse af afdragsordning gælder ikke for lejere:

- 1) Der inden for de sidste 3 år har misligholdt et tidligere lejemål ved manglende betaling af de løbende boligudgifter eller afdragsordning.
- 2) Der allerede har en aktiv afdragsordning.
- 3) Der er berettiget til hjælp fra det offentlige, herunder efter Landstingsforordning nr. 15 af 20. november 2006 om offentlig hjælp.
- 4) Der som en følge af uansvarlig økonomisk opførsel eller på anden måde selvfor skyldt har oparbejdet en restance.

Stk. 7. En offentlig udlejer skal etablere en fælles udligning af lejetab og tab på afdragsordninger mellem alle sine boligafdelinger, ved at oprette en fælles regnskabsmæssig konto i et selvstændigt regnskab, hvortil de enkelte boligafdelingers årligt budgetterede hensættelse til tab, der ikke kan udgøre et lavere beløb end 25 kr. per kvadratmeter boligareal per år, overføres til kontoen. Realiseret tab afregnes over den regnskabsmæssige konto, som der årligt aflægges et regnskab for

§ 75. Udlejer kan straks hæve lejemålet, når lejerens udøver en adfærd, som er til alvorlig gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, andre lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen, herunder når:

- 1) Lejerens udøver eller truer med fysisk vold over for de pågældende personer.
- 2) Lejerens adfærd kan være til fare for ejendommen eller de pågældende personer, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farlige materialer i det lejede.

Stk. 2. Lejemålet kan hæves, uanset om den i stk. 1 beskrevne adfærd udøves af lejerens selv, lejerens husstand eller andre, som lejerens har givet adgang til det lejede, jf. § 58.

§ 76. Ophæves lejemålet af de grunde, der er nævnt i §§ 73 og 75, har lejerens pligt til at fraflytte det lejede straks og betale leje og andre ydelser, der følger af lejemålet, indtil lejerens kunne fraflytte med sædvanligt varsel. Endvidere har lejerens pligt til at erstatte udlejerens tab, der følger af misligholdelsen, herunder omkostninger ved udsættelsen af det lejede.

Stk. 2. Udlejerens skal bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejerens får eller burde have fået i lejeindtægt ved genudlejning i det tidsrum, der er nævnt i stk. 1, skal fragås i kravet overfor lejerens.

Stk. 3. Landsstyret fastsætter regler for ophævelse af lejemål i Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme.

Kapitel 12

Lejerens fraflytning

§ 77. Ved fraflytning af en bolig skal der foretages en normalstandsættelse af boligen omfattende hvidtning af lofter, maling og/eller tapetsering af vægge samt rengøring. Gulvene skal fremstå nylakerede, jf. dog stk. 3.

Stk. 2. Såfremt lejerens selv ønsker at foretage eller forestå normalstandsættelsen ved fraflytning, skal istandsættelsen udføres i en håndværksmæssig forsvarlig kvalitet. Arbejdet skal være udført, inden boligen fraflyttes i henhold til opsigelsen eller ophævelsen af lejemålet og inden besigtigelse af boligen, jf. § 79.

Stk. 3. Var boligen ikke normalstandsæt ved lejerens indflytning, skal lejerens aflevere boligen i samme stand, som den var ved indflytning.

Stk. 4. Udlejer kan fravige stk. 1 og 2, såfremt det vil være forbundet med væsentlige vanskeligheder at lade boligen istandsætte efter ophør af et lejemål og indgåelse af et nyt. Ved

lejemålets ophør betaler lejereren i stedet et forholdsmæssigt beløb for slid af boligen i lejeperioden. Beløbet udgør 50 kr. pr. rum pr. måned. Udlejer overtager i løbet af en periode på 100 måneder fra sidste normalistsandsættelse gradvist udgiften til normalistsandsættelse

Stk. 5. Landsstyret kan fastsætte regler for normalistsandsættelse ved fraflytning og for godtgørelse af lejerens omkostninger i forbindelse hermed.

§ 78. Udlejereren overtager i løbet af en periode på 100 måneder fra lejerens overtagelse af boligen gradvist udgiften til normalistsandsættelse efter § 77. Ved fraflytning inden udløbet af den fastsatte periode betaler lejereren den del af udgiften, der på tidspunktet for lejemålets ophør ikke er overtaget af udlejereren.

§ 79. Når lejemålet er opsagt, eller boligen af anden grund skal fraflyttes, skal der mellem udlejer og lejer træffes aftale om fraflytningstidspunkt og besigtigelse af boligen. Lejereren har ret til at deltage i besigtigelsen eventuelt sammen med en sagkyndig. Udlejer skal med mindst 7 dages varsel skriftligt anmode lejereren om at deltage i besigtigelsen.

Stk. 2. Ved besigtigelsen skal udlejereren udarbejde en besigtigelsesrapport, hvori anføres eventuelle mangler og misrøgt, som udlejereren mener, lejereren er ansvarlig for. Er lejereren uenig heri, skal dette anføres i rapporten med angivelse af lejerens synspunkter. Rapporten skal underskrives af begge parter i forbindelse med besigtigelsen. Lejereren eller dennes repræsentant skal i forbindelse med besigtigelsen have udleveret kopi af rapporten. Efterfølgende skal lejereren uden ugrundet ophold have skriftlig overslagspris over de arbejder, der efter udlejers mening skal udføres for lejerens regning, såfremt lejereren anmoder udlejer herom.

Stk. 3. Lejereren skal senest 8 dage før fraflytning opgive den adresse, som meddelelser skal sendes til.

§ 80. Såfremt lejereren eller dennes befuldmægtigede undlader at møde op til besigtigelsen, er udlejereren berettiget til at lægge rapporten til grund og til at anvende lejerens depositum til dækning af udgifterne til lejerens udgift til normalistsandsættelse, jf. §§ 77, stk. 2, og 78, og til dækning af lejerens forpligtelser i henhold til lejekontrakten.

Stk. 2. Udlejereren kan ikke påberåbe sig mangler, som ved sædvanlig agtpågivenhed burde have været bemærket ved besigtigelsen, medmindre lejereren har handlet svigagtigt.

Stk. 3. Såfremt udlejer vil påberåbe sig misrøgt eller hærværk af det fraflyttede, skal forholdet og omfanget dokumenteres særskilt.

Kapitel 13

Tilsyn

§ 81. Har Hjemmestyret eller en kommune antaget ekstern boligadministrator, skal Landsstyret eller kommunalbestyrelsen påse, at boligadministrator varetager sin virksomhed i overensstemmelse med nærværende landstingsforordning og bestemmelser, der er udstedt i medfør af forordningen.

Stk. 2. Varetager en kommune selv administrationen af sine boliger, skal kommunen varetage sin virksomhed i overensstemmelse med nærværende landstingsforordning og bestemmelser, der er udstedt i medfør af forordningen.

Stk. 3. For at opfylde sin økonomiske tilsynsforpligtelse, jf. stk. 1, kan Hjemmestyret eller en kommune vælge at lade boligadministrators revisor udarbejde en erklæring om, at boligadministrator varetager sin virksomhed i overensstemmelse med nærværende

landstingsforordning og bestemmelser, der er udstedt i medfør af forordningen.

Stk. 4. En kommune, der selv varetager administrationen af sine boliger, skal årligt lade egen revisor udarbejde en erklæring om, at administrationen varetages i overensstemmelse med nærværende landstingsforordning og bestemmelser, der er udstedt i medfør af forordningen.

Stk. 5. Hjemmestyrets eller en kommunes tilsyn efter stk. 1 består dels i et tilsyn med den økonomiske drift og dels i et tilsyn med den eksterne administrators øvrige udøvelse af administrationsvirksomheden.

Stk. 6. Landsstyret kan fastsætte regler for tilsyn med Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsejendomme og boligafdelinger, herunder om boligejers eller administrators kapitalforvaltning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse og revision.

Kapitel 14 **Boligklagenævn**

§ 82. For behandling af tvister, jf. § 84, mellem lejer og udlejer i Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger kan Landsstyret nedsætte et boligklagenævn, bestående af en formand samt tre almindelige nævnsmedlemmer.

Stk. 2. Formanden og dennes suppleant udpeges af Landsstyret efter indstilling fra det Landsstyremedlem, der er ressortansvarlig for boligområdet, og skal begge besidde særlig viden om boligforhold eller have bestået juridisk kandidateksamen. Et nævnsmedlem og dennes suppleant udpeges af Landsstyret efter indstilling fra A/S Boligselskabet INI. Et nævnsmedlem og dennes suppleant udpeges af Landsstyret efter indstilling af KANUKOKA og et nævnsmedlem og dennes suppleant udpeges af Landsstyret efter indstilling fra Lejernes Landsorganisation IPK, jf. dog stk. 6. De tre almindelige nævnsmedlemmer og deres suppleanter skal være sagkyndige med hensyn til boligforhold.

Stk. 3. Udnævnelsen af formand, medlemmer og suppleanter sker for indtil 4 år.

Stk. 4. Formanden eller dennes suppleant må ikke have særlig tilknytning til ejer-, bolig- eller lejeorganisationer eller være erhvervsmæssigt involveret i ejendomshandler.

Stk. 5. Nævnsmedlem eller suppleant er pligtig til at give møde i nævnet efter behørig indkaldelse. Landsstyret kan fastsætte de nærmere regler for konsekvenserne af at udeblive fra et møde i boligklagenævnet.

Stk. 6. Udpeger IPK ikke et nævnsmedlem, tilfalder retten til at indstille et nævnsmedlem på skift følgende organisationer i nævnte rækkefølge: SIK, IMAK og PPK.

§ 83. Landsstyret skal stille de fornødne faciliteter til rådighed for nævnet og sørge for den nødvendige sekretariatsbistand til dette.

Stk. 2. Landsstyret afholder udgifter til nævnets virksomhed, herunder udgifter til formandens og medlemmernes udlæg i anledning af hvervet, jf. stk. 5, samt udgifter til kontorhold m.v. Medlemmerne af Boligklagenævnet modtager vederlag, dagpenge og godtgørelse for rejseudgifter, efter reglerne i landstingslov om vederlag m.v. til medlemmer af Landstinget, Landsstyret, m.v. Disse udgifter afholdes inden for det årlige tilskud fra Landskassen.

Stk. 3. Nævnet kan afvikle møder via telefon, såfremt alle nævnsmedlemmer ikke har bopæl i den by, hvor nævnets sekretariat holder til.

Stk. 4. Boligklagenævnet udgiver en årsberetning, der bl.a. skal indeholde en statistisk oversigt over indbragte og færdigbehandlede sager samt de enkelte afgørelser i kort summarisk form.

Stk. 5. Til dækning af de i stk. 2 nævnte udgifter, kan Landsstyret pålægge udlejer årligt at opkræve og afregne et bidrag over huslejen hos de enkelte lejere. Udlejer skal afregne bidrag til Landsstyret senest den 31. januar i opkrævningsåret. Betales bidraget ikke rettidigt, kan Landsstyret modregne et skønsmæssigt beløb i tilgodehavende til udlejer. Bidraget fastsættes ved tekstanmærkning på den årlige Landstingsfinanslov.

Stk. 6. Landsstyret kan fastsætte nærmere regler for nævnets virksomhed, herunder mødefrekvens og forretningsorden.

§ 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 (boligbytning, fremleje og fortsættelse af lejemål), jf. §§ 58-62.
- 7) Boligens stand ved fraflytning (normalistsandsættelse), jf. § 77.

Stk. 2. Klager skal indbringes skriftligt for Boligklagenævnet og indeholde en præcisering af, hvad lejeren ønsker, at nævnet skal tage stilling til. Klagen skal vedlægges den fornødne dokumentation for de forhold, som lejeren ønsker behandlet.

Stk. 3. 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. 4. Ønsker en lejer en sag, der allerede er anlagt ved domstolene, indbragt for Boligklagenævnet, skal nævnet afvise at realitetsbehandle klagen.

Stk. 5. Klager vedrørende de i stk. 1 nævnte forhold kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed end Boligklagenævnet.

§ 85. Boligklagenævnet skal afvise at behandle en klage, der ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet.

Stk. 2. Nævnet kan afvise at behandle en klage, hvis det må anses for åbenbart, at der ikke kan gives lejeren medhold i klagen.

Stk. 3. Nævnet kan bemyndige sekretariatet til at træffe de i stk. 1 og 2 nævnte afgørelser.

Stk. 4. Boligklagenævnets sekretariat og formand forbereder sagerne til behandling på nævnsmøde. Formanden kan træffe beslutning om, at en konkret sag skal undersøges eller belyses nærmere i forbindelse med udfærdigelse af indstilling i sagen. Formanden kan i den forbindelse begære udlevering af oplysninger hos sagens parter, offentlige myndigheder og private. Formanden fremlægger sager for nævnet med en indstilling.

Stk. 5. Senest 2 uger efter sagen optages til realitetsbehandling giver nævnets sekretariat den anden part i sagen underretning om indbringelsen med angivelse af, at parten må fremsætte sine synspunkter i sagen inden 3 uger fra tidspunktet for afsendelsen af meddelelsen. Denne frist kan forlænges af nævnets sekretariat, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

Stk. 6. Sekretariatet fastsætter en frist, der normalt ikke kan overstige 3 uger, for besvarelse af de spørgsmål, formanden stiller til sagens parter eller andre. Fristen, der regnes fra tidspunktet for afsendelse af meddelelsen, kan forlænges af nævnets sekretariat, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

Stk. 7. Formanden kan anmode nævnets sekretariat om at foranledige en uvildig besigtigelse af den påklagede bolig. Sagens parter skal indkaldes hertil med mindst 1 uges varsel. Udgifterne til

besigtigelse afholdes af Landsstyret.

Stk. 8. Parterne kan ikke ved fremmøde afgive forklaring for nævnet.

§ 86. Senest 4 uger efter, de i § 85, stk. 4, nævnte undersøgelser er afsluttet, skal nævnets sekretariat udfærdige et udkast til en sagsfremstilling med en indstilling, som forelægges formanden.

Godkender formanden indstillingen, fremlægger formanden indstillingen for nævnet.

Stk. 2. Er fristen for svar efter § 85, stk. 6, udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.

Stk. 3. Boligklagenævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende. Boligklagenævnet er beslutningsdygtigt, når formanden eller dennes suppleant og mindst to medlemmer eller deres respektive suppleanter er til stede.

Stk. 4. Boligklagenævnets afgørelse protokolleres. Er en beslutning ikke enstemmig, indføres tillige oplysning om stemmeafgivningen.

Stk. 5. Boligklagenævnets afgørelse meddeles skriftligt til klageren og de øvrige parter. Afgørelsen skal begrundes. Såfremt afgørelsen ikke er enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen tillige med begrundelsen herfor samt stemmefordelingen.

Stk. 6. Boligklagenævnets afgørelser har bindende virkning overfor Hjemmestyret og kommunerne som udlejer af boliger. Såfremt Hjemmestyret eller en kommune har antaget ekstern administrator, har nævnets afgørelser ligeledes bindende virkning for denne.

Stk. 7. Boligklagenævnets afgørelser kan ikke indbringes for en anden administrativ myndighed.

Kapitel 15

Overgangs- og ikrafttrædelsesbestemmelser

§ 87. Denne landstingsforordning træder i kraft den 1. juli 2005.

Stk. 2. Samtidig ophæves Landstingsforordning nr. 5 af 31. maj 2001 om leje af boliger, som senest er ændret ved Landstingsforordning nr. 3 af 15. april 2003.

Stk. 3. Bekendtgørelser og administrative bestemmelser udfærdiget i medfør af de i stk. 2 anførte landstingsforordninger forbliver i kraft, indtil de ændres eller ophæves ved bestemmelser udfærdiget i medfør af nærværende forordning.

§ 88. § 45, stk. 3, og §§ 77, 78 og 80, stk. 1 og 2, finder ikke anvendelse på lejemål, der er indgået før den 1. januar 1990.

Stk. 2. I lejemål i privatejede udlejningsejendomme, hvor lejeaftalen er indgået før nærværende landstingsforordnings ikrafttræden, videreføres aftaler om lejefastsættelsen indtil lejemålets ophør.

Grønlands Hjemmestyre, den 12. maj 2005.

■ Register: Bekendtgørelser i medfør heraf:

(§ 82, stk. 5 og § 83, stk. 6) *Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 27 af 26. november 2008 om Boligklagenævnets virksomhed*

(§ 31, stk. 7) *Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 25 af 9. oktober 2008 om teknisk-økonomisk vurdering af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger*

(§ 4, stk. 4, § 7, stk. 3, § 13, stk. 2, § 25, stk. 3, § 28, stk. 5, § 30, stk. 8, § 32, stk. 6, § 41, stk. 4, § 44, stk. 6, § 57, stk. 2, § 58, stk. 8, § 59, stk. 8, § 76, stk. 3, § 77, stk. 5, samt § 81, stk. 6) *Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 12 af 23. april 2008 om udlejning af ejendomme til beboelse*

(§ 3, stk. 3) *Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 18 af 1. november 2007 om kollegier*

NB: *Opmærksomheden henledes på, at der kan være andre bekendtgørelser (og lovgivning i øvrigt) i kraft på (sags-)området fastsat i medfør af tidligere eller andre retskilder*