

Forslag til:**Inatsisartutlov om leje af boliger****Kapitel 1***Anvendelsesområde*

§ 1. Inatsisartutloven gælder for leje, herunder fremleje, af hus og rum til fast beboelse, hvor lejer er en fysisk person.

Stk. 2. Inatsisartutloven gælder uanset om lejen betales med andet end penge herunder arbejde, og uanset om boligen delvis udlejes til andet end beboelse.

Stk. 3. Ved Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger forstås i denne inatsisartutlov udlejningsboliger, der ejes direkte af Selvstyret eller en kommune. Øvrige udlejningsboliger anses som privatejede udlejningsboliger.

§ 2. Inatsisartutloven gælder ikke for lejeforhold, der reguleres ved særlig lovgivning eller for udlejningsboliger, der:

- 1) af Naalakkersuisut er udtaget af Selvstyrets udlejningsboligmasse, eller
- 2) af Kommunalbestyrelsen er udtaget af kommunens udlejningsboligmasse.

§ 3. Lejerens rettigheder efter reglerne i denne Inatsisartutlov er gyldige mod enhver uden registrering i registreringsprotokollen hos Retten i Grønland. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum el.lign., når disse beløb tilsammen ikke overstiger ½ års leje.

Stk. 2. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav efter stk. 1 være gjort gældende ved sagsanlæg eller klage til Boligklagenævnet inden 1 år fra lejemålets ophør, såfremt det skal kunne gøres gældende mod en anden ejer end den, som ejede ejendommen, da kravet forfaldt.

Stk. 3. En lejer, der ved aftale har erhvervet videregående rettigheder, f.eks. aftalt uopsigelighed eller afståelsesret, kan kræve aftalen registreret på ejendommens blad i registreringsprotokollen i Retten i Grønland. Den registrerede aftale respekterer størst mulige offentlige lån og øvrige pantehæftelser som var registreret ved aftalens anmeldelse til registrering.

§ 4. Inatsisartutloven kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens, medmindre dette følger af Inatsisartutlovens enkelte bestemmelser.

§ 5. Inatsisartutloven gælder ikke for vakant indkvartering og anden indkvartering af midlertidig karakter af ansatte i Staten, Selvstyret og kommunerne.

Stk. 2. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om drift og administration af indkvarteringsboliger samt regler om anvisning og ophør af og betaling for vakant indkvartering og anden indkvartering af midlertidig karakter.

§ 6. Meddelelser i henhold til Inatsisartutloven kan fremsendes digitalt, jf. Inatsisartutlov om Offentlig Digital Post. Er lejeren eller udlejeren fritaget for Offentlig Digital Post, jf. kapitel 4 i Inatsisartutlov om Offentlig Digital Post, kan meddelelser dog ikke afsendes som digitale dokumenter.

Kapitel 2

Lejeaftalen og anvisningsregler

§ 7. En lejeaftale skal indgås på trykte formularer på grønlandsk og dansk autoriseret af Naalakkersuisut. Bestemmelser i en lejeaftale, der pålægger lejeren større forpligtelser eller indskrænker lejerens rettigheder i forhold til Inatsisartutloven, skal fremhæves særskilt for at være gyldige.

Stk. 2. Anvendes en blanket, der ikke er autoriseret, er bestemmelser, der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren færre rettigheder end angivet i Inatsisartutloven, ugyldige. Bestemmelser som giver lejer flere rettigheder eller færre forpligtelser finder fortsat anvendelse.

§ 8. Ved udlejning til beboelse eller ved formidling eller bytning af sådanne lejeforhold er det ikke tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejeren eller at betinge sig, at lejeren indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 omfatter ikke vederlag for afståelse af en forretning eller vederlag for at formidle afståelsen.

Stk. 3. Beløb, der er betalt i strid med stk. 1, kan kræves tilbagebetalt. Beløbet forrentes fra forfaldsdagen med en årlig rente, der svarer til morarente i henhold til renteloven.

Stk. 4. Overtrædelse af stk. 1 foranstaltes med bøde. Bøde, der idømmes efter stk. 1, tilfalder Landskassen. Der kan pålægges juridiske personer ansvar efter reglerne i kriminallovens kapitel 5.

§ 9. Ledige udlejningsboliger anvises af udlejer. Udlejer træffer beslutning om til hvilke boligsøgende en ledig udlejningsbolig anvises.

§ 10. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om reservation, øremærkning og anvisning af Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger til boligsøgende og herunder regler om gebyrer, fordeling af ledige boliger efter husstandsindkomster, mellem kategorier af boligsøgende, om boligventelister og om tabsgaranti.

Stk. 2. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om anvisning af Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger til boligsociale formål og herunder regler om kommunal tabsgaranti og betaling af husleje, depositum mv.

§ 11. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om reservation, anvisning og ophør af boliger til ansatte i Selvstyret og kommunerne med ret til anvist bolig.

Stk. 2. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om adgang til og vilkår for at overtage en anvist personalebolig som almindelig udlejningsbolig.

§ 12. Naalakkersuisut kan indgå aftale med staten ved Rigsombudsmanden i Grønland om anvisning af boliger til personale, der er ansat med ret til anvist bolig ved en af 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 anvisning af boliger til personale ved de i stk. 1 nævnte institutioner, kan Naalakkersuisut reservere en række boliger.

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

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

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

Stk. 3. Der kan efter konkret aftale herom med Naalakkersuisut 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 Inatsisartut og underliggende institutioner, anvises i øvrigt efter regler fastsat i medfør af § 11.

Kapitel 3

Driftsenheder for udlejningsboliger ejet af Selvstyret og kommunerne

§ 14. Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger opdeles i driftsenheder. Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen træffer beslutning om fordeling af udlejningsboligerne i de enkelte driftsenheder.

Stk. 2. Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen udarbejder et driftsbudget og driftsregnskab for hver driftsenhed. Driftsbudget og driftsregnskab følger kalenderåret. Driftsregnskab for en driftsenhed revideres ikke.

§ 15. Der udarbejdes for henholdsvis Selvstyrets og den enkelte kommunes udlejningsboliger et samlet driftsbudget og driftsregnskab med tilhørende balance. Der aflægges en samlet årsrapport med tilhørende balance. Den samlede årsrapport med tilhørende balance skal gennemgås af udlejers eller administrators eksterne revisor. Revisors review skal foretages i overensstemmelse med god revisorskik.

Stk. 2. I balancen opgøres de samlede henlæggelser til vedligeholdelse.

Stk. 3. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om kapitalforvaltning, opstilling og udarbejdelse af driftsbudget, driftsregnskab og årsrapport samt om ekstern revisors review.

§ 16. Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen træffer beslutning om anvendelse af de til enhver tid henlagte midler til vedligeholdelse af henholdsvis Selvstyrets og kommunens udlejningsboliger. Naalakkersuisut og kommunalbestyrelsen skal anvende de til enhver tid henlagte midler til vedligeholdelse.

§ 17. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om valg af beboerrepræsentanter for de enkelte driftsenheder i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger og om beboerrepræsentanternes virksomhed.

Kapitel 4

Lejefastsættelse

Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger

§ 18. I Selvstyrets og kommunernes driftsenheder må den samlede husleje for driftsenhedens udlejningsboliger ikke overstige det beløb, der kan dække udlejningsboligernes driftsudgifter og herunder administrationsbidrag, henlæggelser til vedligeholdelse, jf. § 19, kapitalafkast jf. § 20 samt regulering med forbrugerprisindekset, jf. § 21.

Stk. 2. Den samlede husleje, jf. stk. 1, fordeles mellem de enkelte udlejningsboliger forholdsmæssigt efter deres boligareal.

Stk. 3. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om, hvilke udgifter, der kan medtages ved opgørelse af driftsudgifterne, jf. stk. 1.

§ 19. For samtlige udlejningsejendomme skal der foreligge en ajourført plan for planlagt periodisk vedligeholdelse af de enkelte udlejningsejendomme til genopretning, bevarelse og opretholdelse af udlejningsejendommens og udlejningsboligernes stand. Plan for planlagt periodisk vedligeholdelse skal omfatte en periode på 20 år og ajourføres 1 gang årligt fra den 1. juni for de følgende 12 måneder, første gang den 1. juni 2027.

Stk. 2. På grundlag af plan for planlagt periodisk vedligeholdelse, jf. stk. 1, opgøres de nødvendige løbende henlæggelser til vedligeholdelse, der maksimalt kan opkræves som husleje.

Stk. 3. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, jf. stk. 1, og opkrævning heraf som del af huslejen.

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

Stk. 2. Ved beregningen af en ejendoms opførelsessum indgår alle udgifter forbundet med opførelsen. 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.

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

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

- 1) Bad og vandskylende closet.
- 2) Centralvarme, oliefyr eller 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. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om, hvordan den teknisk-økonomiske vurdering efter stk. 3 og stk. 4 skal foretages.

§ 21. Den samlede husleje, jf. § 18, stk. 1, kan reguleres en gang årligt hver den 1. januar for de følgende 12 måneder, første gang den 1. januar 2027. Regulering på grundlag af forbrugerprisindekset omfatter de dele af huslejen, som ikke på andet grundlag er genstand for prisregulering. Regulering sker på baggrund af ændringer i forbrugerprisindekset med udgangspunkt i indeks 100 den 1. januar 2026.

§ 22. Forhøjelse af huslejen 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.

§ 23. En lejer i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger kan anmode om, at udlejer foretager udskiftning af køkken, toilet og baderum. Udlejer er ansvarlig for materialevalg, projektering, udførelse og tilsyn. Udlejer udarbejder sædvanligt byggeregnskab. Byggeregnskabet skal ikke revideres.

Stk. 2. Udlejer yder driftsenheden et lån til renoveringen. Lånet forrentes og afdrages med faste månedlige ydelser som et annuitetslån. De månedlige ydelser pålægges den til enhver tid

værende lejer af udlejningsboligen som et tillæg til huslejen. Inatsisartutlovens bestemmelser om betaling af husleje finder i øvrigt anvendelse på betaling af de månedlige ydelser.

Stk. 3. Inden udskiftningen igangsættes skal der indhentes lejers skriftlige godkendelse af overslag over omkostningerne til udskiftningen og det heraf følgende tillæg til huslejen.

Stk. 4. Naalakkersuisut fastsætter regler om lån til udskiftning samt forrentning og afdrag af lånet og herunder om lejers betaling af ydelse på lånet samt bidrag til administration i lånets løbetid.

Private udlejningsboliger

§ 24. I privatejede udlejningsboliger er lejen omkostningsbestemt og må ikke overstige udlejers dokumenterede finansieringsudgifter og dokumenterede nødvendige driftsudgifter plus en forrentning af ejendommens teknisk-økonomiske værdi svarende til halvdelen af Nationalbankens diskonto, dog mindst 1,5 %. Lejen fordeles på boligerne efter areal.

Stk. 2. De dokumenterede finansieringsudgifter omfatter ydelser på langfristede lån, der er optaget til finansiering af ejendommens opførelse eller anskaffelse. Endvidere kan medtages en forrentning på op til 14 % af den resterende del af den rimelige opførelses- eller anskaffelsessum for udlejningsboligen med fradrag af lejerindskud.

Stk. 3. De dokumenterede driftsudgifter omfatter udgifter til bl.a. el, vand, varme, 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. Udlejeren har ret til at fremsætte krav om lejeforhøjelse, såfremt udlejer har forbedret ejendommen eller det lejede. Kravet skal fremsættes skriftligt og samtidigt overfor samtlige berørte lejere i ejendommen med 3 måneders varsel. Såfremt kravet om lejeforhøjelse ikke indeholder oplysninger om forhøjelsens årsag og størrelse, er lejeforhøjelsen ugyldig.

Stk. 5. Udlejeren har ret til at fremsætte krav om lejeforhøjelse som følge af prisstigninger, takststigninger o.l. 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.

Stk. 6. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om udlejers ret til lejeforhøjelse, herunder om udlejers adgang til lejeforhøjelser på grundlag af indeksregulering i stedet for det grundlag, der fremgår af stk. 5.

Udlejning af beboelsesværelse

§ 25. Ved udleje af beboelsesværelse, herunder ved udleje til logerende i udlejers egen bolig, 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.

Kapitel 5

Betaling af depositum og leje

§ 26. Ved et lejemåls indgåelse skal lejere indbetale et depositum kontant til udlejeren svarende til maksimalt 5 måneders husleje. Depositum og forudbetalt leje må ikke overstige et beløb svarende til 6 måneders leje.

Stk. 2. Naalakkersuisut kan for Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger fastsætte regler om depositum, herunder om betaling og afdrag, gebyr for afdragsordning, misligholdelse af afdragsordning og udlejers anvendelse af depositum.

§ 27. Lejeren har pligt til at betale husleje, afdrag på depositum, vand og varme samt beboerregninger og øvrige beløb, der opkræves i henhold til lejeaftalen til de tidspunkter, der er fastsat i lejekontrakten eller i den tilhørende opkrævning.

Stk. 2. Medmindre andet er fastsat i lejekontrakten, betales husleje, afdrag på depositum samt vand og varme på den sidste bankdag i måneden forud for den måned, betalingen vedrører. Husleje, afdrag på depositum samt vand og varme beregnet og opkrævet for en anden periode end 1 måned betales på den sidste bankdag forud for den periode, betalingen vedrører. Rettidig betaling sker senest på forfaldsdagen.

Stk. 3. Udlejeren skal anvise et betalingssted og en betalingsmåde. Indbetaling til et pengeinstitut eller postvæsen 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 ansat, der hvor udlejningsboligen er beliggende.

§ 28. I tilfælde af opsigelse, eller ved en tidsbegrænset lejekontrakts udløb, er lejeren pligtig til at betale leje for tiden indtil lejeforholdet er ophørt i henhold til lejekontrakten, jf. §§ 52-53.

Kapitel 6

Betaling for vand, varme mv.

§ 29. Leverer udlejeren varme og varmt vand til lejeren, kan udlejeren 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 udlejeren. Varmeregnskabsåret følger kalenderåret.

Stk. 2. Der opkræves månedlige a contobidrag hos lejerne til dækning af lejernes andel af udgifterne. Lejerens bidrag er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet og opkræves sammen med huslejen, jf. § 27.

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

Stk. 4. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om udarbejdelse af varmeregnskab herunder, administrationsbidrag, fordeling af udgifterne mellem lejerne og øvrige varmekunder samt betaling og efterregulering af varmebidrag.

§ 30. 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 lejereren ret til at få forrentet et tilgodehavende efter det endelige regnskab med den til enhver tid værende højeste indlånsrente i et pengeinstitut med forretningssted i Grønland, indtil udbetaling finder sted. Forrentning af lejers tilgodehavende skal ske fra den 15. juni, hvor skriftlig meddelelse om tilbagebetaling skulle være afsendt til lejereren.

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

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

Stk. 6. Lejerens indsigelser mod regnskabet skal fremsættes skriftligt overfor udlejereren, og være afsendt af lejereren senest den 1. august. Indsigelsen skal indeholde oplysning om, hvilke punkter i regnskabet, lejereren bestrider. Udlejer skal på anmodning fremlægge dokumentation for de punkter i regnskabet, som bestrides.

§ 31. Såfremt udlejer efter udløbet af fristen i § 30, 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 udlejereren snarest rette fejlen ved skriftlig meddelelse til de berørte lejere, jf. stk. 3 og 4.

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

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

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

Stk. 2. Leverer udlejer vand til lejer, kan udlejer kræve sine udgifter hertil dækket. Udlejer opkræver a conto bidrag hos lejer 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. Vandregnskabet følger regnskabsåret for den boligafdeling, hvori ejendommen er beliggende.

Stk. 4. Såfremt ejendommens enkelte lejemål er forsynet med individuelle afregningsmålere, skal disse aflæses 1 gang årligt med henblik på opkrævning af beløb til dækning af udgifter eller tilbagebetaling af for meget betalt a conto. Det samme gælder ved en lejer ind- og fraflytning. Opkrævningen, der sendes til lejer, består af periodens faktiske vandforbrug efter vandmåleren med et tillæg på 5 %, et aflæsningsgebyr samt målerleje.

Stk. 5. Foretager lejer efter aftale med udlejer selv aflæsning af vandmåleren og meddeler resultatet til udlejer, opkræves lejer et gebyr for udlejerens behandling af aflæsningen.

Stk. 6. For meget betalt a conto tilbagebetales til lejer og for lidt betalt a conto opkræves af lejer som tillægsbetaling. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders a conto vandbetaling, er lejer berettiget til at betale beløbet i 3 lige store månedlige rater.

Stk. 7. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om aflæsning og opkrævning af vandforbrug samt udfærdigelse af vandregnskab og herunder regler om gebyrer og målerleje.

Kapitel 7

Vedligeholdelse, istandsættelse og brug

§ 33. I Selvstyrets og kommunernes udlejningsejendomme har udlejer pligt til at drage omsorg for, at ejendommen og det lejede holdes i brugbar stand.

Stk. 2. Alle tekniske installationer til afløb, varme, el, gas og vand skal holdes i brugbar stand. På samme måde påhviler det udlejer at vedligeholde el-kontakter, paneler, dørkarme, 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 lejer ansvaret for og afholder udgiften til hvidtning af lofter, maling, eller tapetsering af vægge samt lakering af gulve i boligen.

§ 34. I privat boligudlejning finder § 33 tilsvarende anvendelse, medmindre andet aftales mellem lejer og udlejer.

§ 35. Udlejer 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.

Stk. 2. I forbindelse med indflytningen skal udlejerens sammen med lejerens, eller en repræsentant for denne, besigtige boligen og udarbejde en indflytningsrapport, hvoraf lejerens skal modtage en kopi, jf. dog stk. 4. Mangler, som konstateres ved besigtigelsen, skal indgå i indflytningsrapporten.

Stk. 3. I øvrigt skal mangler, som lejerens efter indflytningen ønsker at gøre gældende i forbindelse med overtagelsen, meddeles skriftligt til udlejerens inden 2 uger efter indflytningen. Dette gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan ses ved en almindelig undersøgelse heraf, eller udlejerens har handlet svigagtigt.

Stk. 4. Indflytningsbesigtigelse kan undlades, såfremt det vil være forbundet med væsentlige omkostninger at gennemføre besigtigelsen.

§ 36. Lejerens skal behandle det lejede på forsvarlig måde og er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af lejerens selv, lejerens husstand eller andre, som lejerens giver adgang til det lejede. Lejerens skal uden ugrundet ophold underrette udlejerens om skader på det lejede, som kræver udlejerens stillingtagen eller udbedring. Såfremt det ved en besigtigelse konstateres, at der foreligger vanrøgt, skal lejerens uden ugrundet ophold udbedre skaden, hvis udlejerens forlanger det. Der må ikke ryges tobak eller andre røgvarer i det lejede uden skriftligt samtykke fra udlejerens.

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

Stk. 3. Bortset fra udleje af enkelte beboelsesværelser i boligen til fast bopæl med folkeregisteradresse for en logerende, må lejerens ikke overlade brugen af det lejede til andre end medlemmer af husstanden.

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

Stk. 5. Fraflytter lejerens boligen permanent før lejemålets ophør, skal lejerens uden ugrundet ophold give udlejerens meddelelse herom og aftale det videre forløb for aflevering af boligen.

§ 37. Lejerens må ikke uden rimelig grund nægte udlejerens adgang til boligen, når denne skal besigtige boligen med henblik på konstatering af ulovlig anvendelse af boligen, boligens vedligeholdelsestilstand, når reparationer skal udføres, eller ved genudlejning.

Stk. 2. Udlejerens kan med 2 ugers varsel iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejerens. Inden iværksættelse af andre arbejder har lejerens krav på 1½ måneders varsel. Udlejerens kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer.

Stk. 3. Ethvert arbejde, der iværksættes af udlejerens, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejerens. Udlejerens skal straks foretage efterreparationer.

§ 38. Lejerens og dennes husstand samt personer, der af lejerens gives adgang til det lejede, skal overholde de af udlejerens fastsatte ordensregler.

Stk. 2. I Selvstyrets og kommunernes udlejningsejendomme er det tilladt at holde husdyr, jf. dog stk. 3-6.

Stk. 3. Uanset stk. 2, kan udlejer dog beslutte, at det ikke skal være tilladt at holde husdyr. Beslutningen kan omfatte bestemte husdyr, udvalgte boliger eller udvalgte ejendomme.

Stk. 4. Betingelserne i ordensreglerne om husdyr skal til enhver tid være overholdt.

Stk. 5. Ved hold af 1 eller flere husdyr i boligen skal lejer stille en særlig sikkerhed svarende til 3 måneders husleje. Lejeren skal betale sikkerhedsstillelsen kontant til udlejer ved husdyrholdets påbegyndelse. Ved lejers meddelelse til udlejer om husdyrholdets ophør kan udlejer efter et syn af ejendommen og det lejede beslutte, at betingelserne for at tilbageholde den sikkerhed, som lejeren har stillet, ikke længere er til stede og tilbagebetale beløbet helt eller delvist. Sikkerheden efter 1. pkt. anses ikke som depositum efter § 26 og kan opkræves udover den i § 26 fastsatte maksimumsgrænse.

Stk. 6. Udlejer kan anvende den i stk. 5 betalte sikkerhed til dækning af skader, der er forårsaget af husdyrhold.

Kapitel 8

Lejerens råderet over det lejede

§ 39. En lejer i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger må ikke foretage ændringer af det lejede eller anbringe faste installationer, indretninger eller genstande i, på eller uden for det lejede, når dette ændrer det, lejedes eller ejendommens stand, indretning, installationer, konstruktion, facade eller fællesarealer.

§ 40. En lejer i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger må ikke udføre arbejder eller forbedringer mv. i, på eller udenfor det lejede. Forbuddet omfatter ikke lejers indvendige vedligeholdelse, jf. § 33, stk. 3.

§ 41. En lejer i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger har mod forudgående skriftlig tilladelse fra udlejer ret til at installere hjælpemidler m.v. efter bestemmelser i den sociale lovgivning. Udlejer skal som vilkår for tilladelse stille krav om, at lejeren foretager reetablering ved fraflytning, og at kommunalbestyrelsen stiller garanti for betaling af reetableringsudgifterne. Lejeren skal underrette udlejer senest 4 uger, inden installation af hjælpemidlerne finder sted.

§ 42. I privat boligudlejning finder §§ 39-41 tilsvarende anvendelse, medmindre andet skriftligt aftales mellem lejer og udlejer.

Kapitel 9

Brugsrettens overgang til andre

§ 43. Lejers brugsret kan ikke uden udlejers forudgående skriftlig tilladelse overgå til andre fysiske eller juridiske personer.

Stk. 2. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om brugsrettens overgang og vilkårene herfor og

herunder om overgang ved fremleje, død, ophør af ægteskab, registreret partnerskab eller samlivsophør.

Stk. 3. Ved fastsættelse af regler efter stk. 2 skal der lægges vægt på hensynet til umyndige børn samt på, om samlivsophævelsen har baggrund i vold, herunder psykisk vold, eller andre overgreb, der er omfattet af kriminalloven.

§ 44. En lejebolig anvist til en medarbejder som led i ansættelse i Selvstyret eller en kommune, kan ikke fremlejes.

Stk. 2. Udlejer kan efter ansøgning fra lejer og med ansættelsesmyndighedens forudgående skriftlige godkendelse tillade fremleje i op til 12 måneder såfremt medarbejderen som følge af behandlingskrævende sygdom hos lejer selv eller en person, der tilhører lejers husstand er nødsaget til midlertidigt at tage fast bopæl uden for det lejede.

Stk. 3. Fremlejekontrakten skal godkendes af udlejer. Lejens størrelse kan maksimalt udgøre den husleje, medarbejderen betaler til udlejer. Indgår bohæve i fremlejekontrakten kan der opkræves betaling herfor svarende til maksimalt 10 % af huslejen.

Kapitel 10

Opsigelse

§ 45. Lejeren kan opsig lejeaftalen med det i § 52, stk. 2, angivne opsigelsesvarsel. Lejeren må dog ikke uden sin ægtefælles samtykke opsig lejemål om familiens bolig eller lejemål, hvortil ægtefællernes virksomhed er knyttet. Lejerens opsigelse skal være skriftlig.

§ 46. Lejeforholdet for en personalebolig ophører ved ansættelsesforholdets ophør og skal fraflyttes i forbindelse hermed. Den ansatte har pligt til skriftligt at opsig boligen. Den ansatte hæfter for løbende ydelser, der knytter sig til lejemålet, indtil udløbet af sædvanligt opsigelsesvarsel.

Stk. 2. Lejemålet for en personalebolig skal være fraflyttet senest 15 kalenderdage før opsigelsesvarslets udløb, jf. § 59, stk. 1, 1. pkt.

§ 47. Udlejeren kan opsig lejeaftaler om følgende lejemål:

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

Stk. 2. Udlejers opsigelse skal være skriftlig.

§ 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 lejeforforsøger, som er indgået mellem udlejeren og Selvstyret, kommunen eller boligselskabet om lejemålet, opsiges af udlejeren. Selvstyret, kommunen eller boligselskabet

skal samtidig anvise 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.

§ 49. Andre lejeforhold end de, der er nævnt i §§ 47-48 kan udlejerens kun opsiges, i følgende tilfælde:

- 1) Hvis udlejerens erklærer at ville tage varig bopæl i det lejede, eller når tungtvejende grunde taler for, at udlejerens kan blive frigjort fra lejeforholdet, og opsigelsen i øvrigt er rimelig ud fra en vurdering af begge parterens forhold.
- 2) Hvis udlejerens dokumenterer, at renovering eller nedrivning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes.
- 3) Hvis lejeren har været antaget som funktionær ved ejendommens drift, og boligen ved genudlejning skal benyttes af efterfølgeren i stillingen.
- 4) Hvis lejeren trods udlejerens skriftlige advarsler tilsidesætter forbud mod tobaksrygning, ikke iagttager de af udlejer fastsatte ordensregler eller i øvrigt er til ulempe for ejendommen eller de øvrige beboere, uden at forholdet er af en sådan art, at udlejerens kan hæve lejeaftalen. Lejeren skal have modtaget 3 skriftlige advarsler eller påbud inden for 12 på hinanden følgende måneder.

§ 50. Såfremt Selvstyret eller kommunen opsiges lejemålet som følge af renovering eller nedrivning af det lejede, jf. § 49, nr. 2, skal lejeren anvises en erstatningsbolig. Pligten til anvisning af erstatningsbolig gælder kun, såfremt lejeren overholder lejekontrakten i det opsagte lejemål på tidspunktet for Selvstyrets eller kommunens opsigelse.

Stk. 2. Lejere, der får anvist erstatningsbolig som følge af Selvstyrets eller kommunens renovering eller nedrivning af ejendommen, har fortrinsret til anvisning af en bolig i den renoverede ejendom eller i den ejendom, der opføres af Selvstyret eller kommunen i samme boligområde til erstatning for den nedrevne.

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. Selvstyret eller kommunen kan ikke påberåbe sig forhold, som ikke er af væsentlig betydning, eller som af lejeren er bragt i orden på tidspunktet for tilbud om tilbageflytning.

Stk. 4. Såfremt lejeren skal fraflytte et lejemål, jf. stk. 1, skal udlejer yde lejeren en kompensation bestående af et grundbeløb på 2.000 kr. pr. lejlighed plus 1.500 kr. pr. beboelsesrum. Udlejerens skal yde lejeren en tilsvarende kompensation ved lejeren flytning til et lejemål i en nyrenoveret eller nyopført ejendom, jf. stk. 2-3.

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

§ 51. Udlejerens opsigelse efter § 49 skal være skriftlig og indeholde oplysning om lejeren adgang til at gøre indsigelse efter stk. 2. Opsigelsen skal endvidere indeholde oplysning om

opsigelsesgrunden.

Stk. 2. Vil lejer ikke anerkende 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 medfør af § 49, nr. 2 og 3, har ikke opsættende virkning.

§ 52. Opsigelse fra udlejer side skal ske med mindst 3 måneders varsel til udgangen af en måned, dog kun med 1 måneds varsel, såfremt der er tale om leje af værelser, jf. § 47 nr. 1.

Stk. 2. Opsigelse fra lejers side skal ske skriftligt med mindst 2 måneders varsel til udgangen af en måned. Besigtigelse af lejemålet skal ske senest 15 kalenderdage før opsigelsesvarslets udløb og lejemålet skal være fraflyttet inden da. Normalstandsættelse foretages inden opsigelsesvarslets udløb. Dog kan udlejer af en privat bolig og lejer aftale, at opsigelse fra lejer 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 lejer inden opsigelsesvarslets udløb, skal udlejer bestrebe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejer får eller burde have fået i lejeindtægt ved genudlejning, skal fragå i udlejerens krav over for lejer.

§ 53. 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.

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

§ 54. Ved opsigelse og udsættelse af lejer har udlejer ikke pligt til at opbevare lejers indbo og udlejer kan for lejers regning og risiko bortskaffe efterladt indbo, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om opsigelse og udsættelse af lejemål og herunder om udlejerens opbevaring af lejers indbo i højst 3 måneder og om bortskaffelse af lejers indbo.

Kapitel 11

Ophævelse

§ 55. I Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger skal udlejer hæve lejeaftalen som følge af manglende betaling af depositum, husleje, vand eller varme samt beboerregninger og øvrige forfaldne betalingsforpligtelser, der opkræves i henhold til lejekontrakten. I private udlejningsboliger kan udlejer hæve lejeaftalen som følge af de i foregående punktum nævnte grunde.

Stk. 2. Udlejer kan hæve lejeaftalen, hvis:

- 1) Boligen bruges ulovligt, jf. § 36, stk. 2 og 3.
- 2) Lejeren tilsidesætter sine forpligtelser ved permanent fraflytning før lejemålets ophør, jf. § 36, stk. 5.
- 3) Udlejer ulovligt nægtes adgang til boligen, jf. § 37, stk. 1.
- 4) Ordensreglerne overtrædes, jf. § 38.

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.

§ 56. I Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger skal udlejer hæve lejeaftalen som følge af manglende betaling, jf. § 55, stk. 1, hvis lejeren hverken har berigtiget restancen senest 10 hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren, eller inden fristens udløb har indgået en afdragsordning jf. stk. 4 og 5. 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, eller der ikke indgås en afdragsordning inden fristens udløb.

Stk. 2. En privat udlejer kan hæve lejeaftalen som følge af manglende betaling, jf. § 55, 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. I Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger kan udlejer kræve et gebyr for påkrav og gebyr for annulation af ophævelsen.

Stk. 4. En lejer med husleje-, vand- eller varmerestance har ret til at indgå en afdragsordning med Selvstyret eller kommunen som udlejer om betaling af restancen i form af frivilligt forlig, der ikke kan strække sig over mere end 4 måneder.

Stk. 5. Følgende betingelser skal være opfyldt for at kunne indgå en afdragsordning:

- 1) Lejeren skal anmode Selvstyret eller kommunen som udlejer om en afdragsordning senest 10 hverdage efter, at skriftligt påkrav er kommet frem til lejeren.
- 2) Lejeren skal betale et gebyr for at etablere afdragsordningen og et gebyr for hver måned afdragsordningen løber. Etableringsgebyret og månedsgebyret skal betales kontant ved afdragsordningens indgåelse.

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

- 1) inden for de sidste 3 år har misligholdt et tidligere lejemål ved manglende betaling af de

løbende boligudgifter eller ved misligholdelse af en afdragsordning,

2) allerede har en aktiv afdragsordning, eller

3) har fået bevilget offentlig hjælp eller anden offentlig ydelse til dækning af den konkrete restance.

Stk. 7. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om gebyr i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger i medfør af stk. 3 og 5, og herunder om gebyrets størrelse.

Stk. 8. I Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger kan udlejer etablere en fælles udligning af lejetab og tab på afdragsordninger mellem alle sine driftsenheder, ved at oprette en fælles regnskabsmæssig konto i et selvstændigt regnskab, hvortil de enkelte driftsenheders 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.

§ 57. Udlejer kan straks hæve lejemålet, når lejerer 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 i følgende tilfælde:

1) Når lejerer udøver fysisk eller psykisk vold eller truer med fysisk vold over for de pågældende personer.

2) Når 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 lejerer selv, lejerens husstand eller andre, som lejerer har givet adgang til det lejede eller ejendommen i øvrigt.

§ 58. Ophæves lejemålet af de grunde, der er nævnt i §§ 55-57, har lejerer pligt til at fraflytte det lejede straks og betale leje og andre ydelser, der følger af lejemålet, indtil lejerer kunne fraflytte med et sædvanligt varsel. Endvidere har lejerer pligt til at erstatte udlejer det tab, der følger af misligholdelsen, herunder omkostninger ved udsættelsen af det lejede.

Stk. 2. Udlejerer skal bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejerer får eller burde have fået i lejeindtægt ved genudlejning i det tidsrum, der er nævnt i stk. 1, skal fragå i kravet overfor lejerer.

Stk. 3. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om ophævelse og udsættelse af lejemål og herunder om Selvstyrets og kommunernes genhusning af lejer ved udsættelse samt om udlejers opbevaring af lejers indbo i højst 3 måneder og om bortskaffelse af lejers indbo.

Kapitel 12

Lejerens fraflytning

§ 59. Boligen skal fraflyttes inden 15 kalenderdage før opsigelsesvarslets udløb. Ved fraflytning af en bolig skal der foretages en normalstandsættelse af boligen omfattende hvidtning af lofter, maling eller tapetsering af vægge samt rengøring. Gulvene skal fremstå

nylakerede, jf. dog stk. 3.

Stk. 2. Såfremt lejerer 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.

Stk. 3. Var boligen ikke normalstandsæt ved lejerens indflytning, skal lejerer aflevere boligen i samme stand, som den var ved indflytning. Er der gået mindre end 3 måneder siden den seneste normalstandsættelse af det lejede, kan udlejer skriftligt acceptere, at der alene foretages reparation af synlige brugsspor, der skyldes lejers brug af det lejede.

Stk. 4. Udlejer kan fravige bestemmelsens 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 lejerer 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 normalstandsættelse gradvist udgiften til normalstandsættelse.

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

§ 60. Udlejerer overtager i løbet af en periode på 100 måneder fra lejerens overtagelse af boligen gradvist udgiften til normalstandsættelse efter § 59. Ved fraflytning inden udløbet af den fastsatte periode betaler lejerer den del af udgiften, der på tidspunktet for lejemålets ophør ikke er overtaget af udlejerer, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Er der i lejeperioden røget tobak eller andre røgvarer er lejer ansvarlig for og afholder samtlige omkostninger til røgsanering af boligen uden en eventuel reduktion efter stk. 1. Udlejer forestår gennemførelse af røgsanering.

§ 61. 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. Besigtigelse skal ske senest 15 kalenderdage før lejeaftalens ophør. Lejerer har ret til at deltage i besigtigelsen eventuelt sammen med en repræsentant. Udlejer skal med mindst 7 kalenderdages varsel skriftligt anmode lejerer om at deltage i besigtigelsen. Er lejerer eller udlejerer fritaget for Offentlig Digital Post kan indkaldelse afleveres på adressen eller fremsendes til en af lejer anvist mailadresse.

Stk. 2. Ved besigtigelsen skal udlejerer udarbejde en besigtigelsesrapport, hvori der anføres eventuelle mangler og vanrøgt, som udlejerer mener, at lejerer er ansvarlig for. Er lejerer uenig heri, skal dette anføres i rapporten med angivelse af lejerens synspunkter. Rapporten skal underskrives af begge parter i forbindelse med besigtigelsen. Lejerer eller dennes repræsentant skal i forbindelse med besigtigelsen få udleveret en kopi af rapporten. På lejers anmodning skal udlejer uden ugrundet ophold fremsende et skriftligt overslag over de arbejder, der efter udlejerers mening skal udføres for lejerers regning.

Stk. 3. Er lejerer eller udlejerer fritaget for Offentlig Digital Post skal lejerer senest 8

kalenderdage før fraflytning opgive den postadresse eller mailadresse som meddelelser skal sendes til.

§ 62. 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.

Stk. 2. Udlejer kan ikke påberåbe sig mangler, som ved en sædvanlig agtpågivenhed burde have været opdaget ved besigtigelsen, medmindre lejerer har handlet svigagtigt.

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

Kapitel 13

Tilsyn

§ 63. Har Selvstyret eller en kommune antaget en ekstern boligadministrator, skal Naalakkersuisut eller kommunalbestyrelsen påse, at boligadministrators revisor udarbejder en erklæring om, at boligadministrator varetager administration af udlejningsboligerne i overensstemmelse med nærværende lov og regler, der er udstedt eller opretholdt i medfør af loven.

Stk. 2. En kommune, der selv varetager administrationen af sine udlejningsboliger, skal årligt lade egen revisor udarbejde en erklæring om, at boligadministrationen varetages i overensstemmelse med nærværende lov og regler, der er udstedt eller opretholdt i medfør af loven.

Stk. 3. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om tilsyn med Selvstyrets og kommunernes administration af udlejningsejendomme og driftsenheder.

§ 64. En privat udlejer med 5 eller flere udlejningsboliger skal antage en registreret eller statsautoriseret revisor. Revisoren skal udarbejde en erklæring om, at udlejning af boligerne sker i overensstemmelse med nærværende lov og regler, der er udstedt eller opretholdt i medfør af loven. Kopi af revisors erklæring skal udleveres til lejer.

Kapitel 14

Boligklagenævn

§ 65. Til behandling af tvister mellem lejer og udlejer i udlejningsboliger kan Naalakkersuisut nedsætte et boligklagenævn bestående af 5 medlemmer, herunder en formand.

Stk. 2. Formanden og dennes suppleant udpeges af Naalakkersuisut. Formanden og dennes suppleant skal begge have bestået juridisk kandidateksamen og besidde særlig viden om boligforhold. 1 nævnsmedlem og dennes suppleant udpeges af Naalakkersuisut efter

indstilling fra INI A/S og Iserit A/S i forening. 1 nævnsmedlem og dennes suppleant udpeges af Naalakkersuisut efter indstilling fra kommunerne i forening. 1 nævnsmedlem og dennes suppleant udpeges af Naalakkersuisut efter indstilling fra Grønlands Erhverv. 1 nævnsmedlem og dennes suppleant udpeges af Naalakkersuisut efter indstilling fra SIK, IMAK og PPK. De 4 øvrige nævnsmedlemmer og deres suppleanter skal være sagkyndige med hensyn til boligforhold.

Stk. 3. Udnævnelsen af formand, øvrige medlemmer og suppleanter sker for en periode på 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. Formanden, de øvrige medlemmer og suppleanterne har pligt til at give møde i nævnet efter behørig indkaldelse. Naalakkersuisut kan fastsætte regler om konsekvenserne af udeblivelse fra et møde i boligklagenævnet.

§ 66. Boligklagenævnet kan behandle tvister, der udspringer af aftaler om leje, herunder fremleje, af hus og rum til fast beboelse, når lejeren er en fysisk person.

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

Stk. 2. Naalakkersuisut afholder udgifter til nævnets virksomhed, herunder udgifter til kontorhold, m.v. Formanden og de øvrige medlemmer af Boligklagenævnet modtager vederlag, dagpenge og godtgørelse for rejseudgifter efter reglerne i Landstingslov om vederlag m.v. til medlemmer af Inatsisartut og Naalakkersuisut m.v. Disse udgifter afholdes inden for den årlige bevilling på finansloven.

Stk. 3. 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. 4. Til dækning af de i stk. 2 nævnte udgifter, kan Naalakkersuisut pålægge udlejer med 5 eller flere udlejningsboliger årligt at opkræve og afregne et bidrag over huslejen hos de enkelte lejere. Udlejer skal afregne bidrag til Naalakkersuisut senest den 31. januar i opkrævningsåret. Betales bidraget ikke rettidigt, kan Naalakkersuisut modregne et skønsmæssigt beløb i tilgodehavende til udlejer. Bidraget fastsættes ved tekstanmærkning på den årlige finanslov.

Stk. 5. Naalakkersuisut fastsætter nærmere regler for nævnets virksomhed og herunder om betaling af gebyr for klage til boligklagenævnet.

Stk. 6. Boligklagenævnet fastsætter selv sin forretningsorden.

§ 68. Boligklagenævnet behandler klager indbragt af lejere, jf. § 66 vedrørende følgende forhold:

1) Huslejberegning i privatejede udlejningsboliger, jf. § 24.

2) Formalia ved varsling af huslejeforhøjelser, jf. § 22, stk. 1 og § 24, stk. 4-5.

- 3) Vedligeholdelse og istandsættelse, jf. § 33 og § 34.
- 4) Boligens stand ved indflytningen, jf. § 35.
- 5) Lejerens brug af det lejede, herunder overtrædelser af ordensreglerne, jf. § 38.
- 6) Boligens stand ved fraflytning (normalistsandsættelse), jf. § 59.

Stk. 2. Klager vedrørende de i stk. 1 nævnte forhold kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

§ 69. Klager skal indbringes skriftligt for Boligklagenævnet og indeholde en præcisering af, hvad lejerens ønsker, at nævnet skal tage stilling til. Klagen skal indbringes til Boligklagenævnet senest 4 uger efter, at lejerens har modtaget meddelelse om, at udlejers behandling af sagen er afsluttet, dog senest 12 måneder efter lejemålets ophør. Klagen skal vedlægges den fornødne dokumentation for de forhold, som lejerens ønsker behandlet.

Stk. 2. For behandlingen af en klage ved Boligklagenævnet skal lejerens betale et gebyr. Klagegebyret tilbagebetales, hvis lejerens får helt eller delvist medhold i klagen, eller hvis sagen afvises som uegnet til behandling ved Boligklagenævnet.

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

§ 70. Boligklagenævnet skal afvise at behandle en klage, der indbringes efter klagefristen eller ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet. Boligklagenævnet skal endvidere afvise at behandle en klage, hvis sagen ikke kan oplyses forsvarligt uden brug af syn og skøn ved sagkyndige eller uden parts- og vidneforklaringer.

Stk. 2. Nævnet kan afvise at behandle en klage, hvis det må anses for åbenbart, at der ikke kan gives lejerens 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 formanden forbereder sagerne til behandling på nævnsmøderne. Formanden kan træffe beslutning om, at en konkret sag skal undersøges eller belyses nærmere i forbindelse med udarbejdelse af sagsfremstilling med forslag til sagens afgørelse. Formanden kan i den forbindelse begære udlevering af oplysninger fra sagens parter, offentlige myndigheder og private. Formanden fremlægger sager for nævnet med sagsfremstilling og forslag til sagens afgørelse.

Stk. 5. Senest 2 uger efter, at 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, at formanden kan

foretage en uvildig besigtigelse af den påklagede bolig. Sagens parter skal indkaldes hertil med mindst 2 ugers varsel. Udgifterne til besigtigelse afholdes af Naalakkersuisut.

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

§ 71. Senest 4 uger efter, at de i § 70, stk. 4, nævnte undersøgelser er afsluttet, skal nævnets sekretariat udfærdige et udkast til en sagsfremstilling med en redegørelse for sagens juridiske grundlag og faktum samt et forslag til sagens afgørelse. Sagsfremstillingen sendes i høring hos klageren og udlejeren med frist på 14 kalenderdage til at afgive høringssvar. Den endelige sagsfremstilling forelægges formanden sammen med parternes høringssvar. Godkender formanden sagsfremstillingen, fremlægger formanden sagsfremstillingen med forslag til sagens afgørelse sammen med parternes høringssvar for nævnet.

Stk. 2. Er fristen for svar efter § 70, 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 deltager i mødet.

Stk. 4. Boligklagenævnets afgørelse skal føres til protokol. 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 sammen med begrundelsen herfor samt stemmefordelingen.

Stk. 6. Boligklagenævnets afgørelser har bindende virkning overfor udlejer. Såfremt udlejer har antaget en ekstern administrator, har nævnets afgørelser ligeledes bindende virkning for denne.

Stk. 7. Boligklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene senest 6 uger efter nævnets afgørelse er meddelt parterne. Indbringelse af sager for domstolene, har ikke opsættende virkning.

Kapitel 15

Overgangsregler og ikrafttræden

§ 72. Inatsisartutloven træder i kraft den 1. januar 2027.

Stk. 2. Samtidig ophæves Landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger.

Stk. 3. Forskrifter udstedt i medfør af Landstingsforordning om leje af boliger, jf. Selvstyrets lovebekendtgørelse nr. 32 af 2. april 2025 forbliver i kraft, indtil de ændres eller ophæves af regler udstedt i medfør af denne Inatsisartutlov.

§ 73. Bestående lejeaftaler, hvor lejer er en fysisk person, videreføres uændret med de ændringer, der følger af nærværende Inatsisartutlov, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 36, stk. 1, sidste pkt. og § 60, stk. 2 finder anvendelse på lejeaftaler, der indgås efter Inatsisartutlovens ikrafttræden.

Grønlands Selvstyre, den XXX

Formanden for Naalakkersuisut