

BETÆNKNING**Afgivet af Anlægsudvalget****vedrørende****Forslag til: Inatsisartutlov nr. xx af xx. xxx 2022 om ændring af landstingsforordning om leje af boliger. (Udvidelse af Boligklagenævnets kompetence til offentlige boligselskaber mv.)****Afgivet til forslaget 2. behandling**

Udvalget har under behandlingen bestået af:

Medlem af Inatsisartut Kristian Jeremiassen, Inuit Ataqatigiit, formand

Medlem af Inatsisartut Siverth K. Heilmann, Atassut, næstformand

Medlem af Inatsisartut Harald Bianco, Inuit Ataqatigiit

Medlem af Inatsisartut Anders Olsen, Siumut

Medlem af Inatsisartut Jens Kristian Therkelsen, Siumut

Udvalget har efter 1. behandlingen 4.oktober under EM2022 gennemgået forslaget.

Forslagets indhold og formål

Boligklagenævnet er en selvstændig og uafhængig klageinstans. Og med ændringerne udvides Boligklagenævnets formelle kompetence til også at omfatte boliger der er lejet hos private af Selvstyret, en kommune eller et boligselskab, hvor selvstyret eller kommunen har en bestemmende indflydelse og hvor boligen er fremlejet til en boligsøgende. Landstingsforordningen og nærværende lovforslag regulerer alene forholdet mellem lejer og udlejer.

Konkret vil dette betyde at Boligklagenævnets kompetence omfatter udlejningsboliger ejet af boligselskaberne Iserit A/S, Illuut A/S, Kujallermi A/S, Kommune Qeqertalik Ejendomsselskab A/S, Avannaa Development A/S og Siorarsiorfik- Nuuk City Development A/S. Ændringerne i loven træder i kraft den 1.januar 2023.

Førstebehandling af forslaget i Inatsisartut

Der var tilslutning til lovforslaget og punktet blev henvist til udvalgsbehandling.

Høringssvar

Forslaget har været i offentlig høring i perioden 20.januar til 17.februar. De afgivne høringssvar er vedlagt lovforslaget, hvilket er i overensstemmelse med formkravene opstillet af Inatsisartuts Formandskab.

Forslagets økonomiske konsekvenser

De økonomiske konsekvenser ved forslagets realisering er beskrevet under forslagets almindelige bemærkninger. Det er her anført, at udgifterne forventes at kunne holdes indenfor de eksisterende bevillinger. Herudover er det anført at der forventes en øgning på ca. 10 klager mere som følge af den øgede boligmasse og Boligklagenævnets udvidede kompetence. Udvalget har ingen bemærkninger.

Skriftlige spørgsmål

Udvalget har fundet det nødvendigt at stille skriftlige spørgsmål under udvalgsbehandlingen og udvalgets spørgsmål og Naalakkersuisuts besvarelse er vedlagt i betænkningen som bilag 1.

Udvalgets behandling af forslaget

Udvalget har den 7.oktober været til et orienteringsmøde hos Naalakkersuisoq for Boliger og Infrastruktur og modtog uddybende information om lovforslaget og dennes konsekvenser. Materiale fra mødet er vedlagt i betænkningen som bilag 2.

Det er udvalgets vurdering, at ændringerne er nødvendige for at kunne tilpasse sig de ændringer der sker i administrationen af udlejningsboligerne og har en forventning om, at ændringerne vil styrke lejernes muligheder for at klage.

I det følgende beskrives oplysninger fra Naalakkersuisuts besvarelse. Udvalget har fået afdækket, at der endnu ikke foreligger data på antallet af private udlejningsboliger og at en udvidelse i Boligklagenævnets kompetenceområde til også at omfatte lejere af private boliger, er juridisk og teknisk muligt ved nærværende lovforslag. Naalakkersuisut anfører dog i besvarelsen at det anbefales at denne ændring indgår i den kommende nye lejelov, da dette ikke har været i offentlig høring.

Hvad angår gebyr, som opkræves i forbindelse med klagesager, gør Naalakkersuisoq opmærksom på, at gebyret maksimalt kan udgøre 500 kr. og den fastsættes af boligklagenævnet og udgør pt. 150 kr. Grundet beløbets størrelse anses det ikke relevant at indtægtsregulere taksten. Det anføres også i besvarelsen, at der ikke foreligger konkrete planer for særlige tiltag i forhold til information for borgere med skrive- og læsevanskeligheder i forbindelse med nærværende lovforslag.

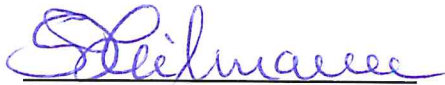
Udvalgets indstillinger

- Et enigt udvalg indstiller forslaget til vedtagelse

Med disse bemærkninger, og med den i betænkningen anførte forståelse, skal udvalget overgive forslaget til 2. behandling.



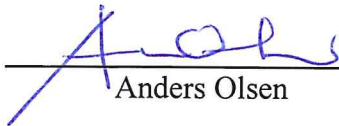
Kristian Jeremiassen
Formand



Siverth K Heilmann
Næstformand



Harald Bianco



Anders Olsen

Jens Kristian Therkelsen

Ilanngussaq Bilag

1



Naalakkersuisoq for Boliger og Infrastruktur

Box909@nanoq.gl

Dato: 13-10-2022

J.nr.:01.37.01.03-00175

Skriftlige spørgsmål

Anlægsudvalget vil i forbindelse med udvalgsbehandlingen af EM2022/126 (Forslag til: Inatsisartutlov nr. xx af xx. xxx 2022 om ændring af landstingsforordning om leje af boliger. (Udvidelse af Boligklagenævnets kompetence til offentlige boligselskaber mv.)) fremsende følgende skriftlige spørgsmål.

1. Kender Naalakkersuisut antallet af lejere af private udlejningsboliger?
2. Hvis enkelte lejere af private udlejningsboliger skulle blive omfattet af nærværende forslag, hvad er så mest hensigtsmæssigt at ændre?:
 - a) gennem gældende forordning eller
 - b) vil det være nødvendigt med tiltag, der ikke er omfattet af den nuværende forordning?
3. Ved klagesager er gebyret 500 kr.- er det muligt at indtægtsregulere denne takst?
4. Har Naalakkersuisut planer om særlige tiltag til borgere med læse- og skrivevanskeligheder i forhold til information om klagemuligheder?

Udvalget skal anmode om snarest muligt at modtage en skriftlig besvarelse (grønlandsk og dansk) af ovenstående spørgsmål. Besvarelsen bedes fremsendt elektronisk til udvalgets sekretær mika@ina.ala.gl og Inatsisartut (inatsisartut@inatsisartut.gl).

På forhånd tak,

På vegne af Anlægsudvalget

Med venlig hilsen

Kristian Jeremiassen

Udvalgsformand

Ilanngussaq Bilag

Ineqarnermut Attaveqaasersuutinullu Naalakkersuisoq
Naalakkersuisoq for Boliger og Infrastruktur

NAALAKKERSUISUT
GOVERNMENT OF GREENLAND



Inatsisartuts Anlægsudvalg
Udvalgsformand Kristian Jeremiassen
mika@ina.alla.gl inatsisartut@inatsisartut.gl
Her

Besvarelse af spørgsmål fra Inatsisartuts Anlægsudvalg vedr. udvalgsbehandlingen af EM2022/126 - j.nr. 01.37.01.03-175

19-10-2022
Sags nr.: 2022 - 630
Id. nr. 80938396

Indledningsvist skal jeg takke for udvalgets grundige behandling af Naalakkersuisuts forslag til Inatsisartutlov nr. xx af xx. xxx 2022 om ændring af landstingsforordning om leje af boliger. (Udvidelse af Boligklagenævnets kompetence til offentlige boligselskaber mv.).

Postboks 909
3900 Nuuk
Tlf.: (+299) 34 50 00
E-mail: box909@nanoq.gl
www.naalakkersuisut.gl

Nedenfor angives udvalget spørgsmål, efterfulgt af besvarelse.

1. Kender Naalakkersuisut antallet af lejere af private udlejningsboliger?

SVAR: Naalakkersuisut bekendt, eksisterer der ikke registre over private udlejningsboliger og Naalakkersuisut har ej heller fra anden side kendskab til antallet af private udlejningsboliger. Såfremt dette forhold skal belyses, vil det kræve en del tid og ressourcer.

2. Hvis enkelte lejere af private udlejningsboliger skulle blive omfattet af nærværende forslag, hvad er så mest hensigtsmæssigt at ændre?:

- gennem gældende forordning eller
- vil det være nødvendigt med tiltag, der ikke er omfattet af den nuværende forordning?

SVAR: Det er juridisk og teknisk muligt med et ændringsforslag til nærværende lovforslag, at udvide Boligklagenævnets kompetence til også at omfatte det private lejemarked.

Der arbejdes imidlertid på udkast til en ny Inatsisartutlov om leje af boliger. Grunden til at nærværende lovforslag fremsættes sideløbende med det mere overordnede arbejde, er, at der er konstateret en utilsigtet og uhensigtsmæssig forskel på lejere i lejeboliger ejet af Grønlands Selvstyre og kommunerne og lejere hos selskaber der er ejet af Selvstyret eller kommunerne. Lovforslaget skal ligestille alle lejere der direkte eller indirekte indgår i Grønlands Selvstyres og kommunernes almindelige boligforsyning, jf. de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

En udvidelse af Boligklagenævnets kompetence til at omfatte det private lejemarked vil være en nyskabelse, der bør sendes i offentlig høring (demokratisk proces) for at sikre at de involverede parter har mulighed for at fremkomme med deres bemærkninger hertil.

Det anbefales derfor, at et forslag om at Boligklagenævnets kompetence udvides til at omfatte det private lejemarked indgår i den kommende nye lejelov. Dermed undgås forsinkelse af det fremsatte ændringsforslag samtidig med at en udvidelse til

også at omfatte det private lejemarked, vil kunne indgå i den demokratiske proces, herunder især høring, i forbindelse med fremsættelse af en ny lejelov.

3. Ved klagesager er gebyret 500 kr.- er det muligt at indtægtsregulere denne takst?

SVAR: Efter såvel gældende forordning som forordningsforslaget, udgør gebyret maksimalt kr. 500. Gebyret fastsættes af Boligklagenævnet og udgør pt. kr. 150. Dette relativt beskedne gebyr opkræves ikke for at finansiere boligklagenævnet, men for at imødegå helt unødige og overflødige klager. Grundet gebyrets størrelse, findes der ikke behov for en indtægtsregulering, der tillige vurderes at være tung at administrere som vil medføre øgede administrationsomkostninger.

4. Har Naalakkersuisut planer om særlige tiltag til borgere med læse- og skrivevanskeligheder i forhold til information om klagemuligheder?

SVAR: Spørgsmålet ses at vedrøre en generel problemstilling for borgere der har skrive- eller læsevanskeligheder og dermed kan have problemer med at orientere sig i lovgivningen generelt.

Naalakkersuisut har ikke i forbindelse med nærværende lovforslag konkrete planer om tiltag i forbindelse med denne problemstilling.

Borgere der er i tvivl om retstilstanden vil have mulighed for at henvende sig til kommunen eller Selvstyret for vejledning, ligesom der eksisterer retshjælpsordninger med lokale advokater.

Jeg håber udvalget finder ovenstående besvarelser tilfredsstillende, og at de giver det fornødne afklaringer til forslagens videre behandling i udvalget.

Med venlig hilsen



Erik Jensen



EM2022/126 - Inatsisartutlov om ændring af landstingsforordning om leje af boliger - BOLIGKLAGENÆVN

Inatsisartuts Anlægsudvalg den 7. Oktober 2022



Baggrund

- Der er sket ændring i organiseringen af de udlejningsboliger, der indgår i Grønlands Selvstyres og kommunernes almindelige boligforsyning.
- Særligt lejere i udlejningsboliger overdraget fra Kommuneqarfik Sermersooq til Iserit A/S og Siorarsiorfik – Nuuk City Development A/S. Dertil har Kommune Kujalleq, Kommune Qeqertalik og Avannaata Kommunia også stiftet kommunale ejendomsselskaber.
- Grønlands Selvstyre ejer Illuut A/S.
- Når kommunale boliger overdrages til et A/S bliver disse lejemaal utilsigtet undtaget Boligklagenævnets kompetence.
- Når et selvstyrejet boligaktieselskab udlejer boliger er de også undtaget Boligklagenævnets kompetence.



Boligklagenævnets kompetence

- Boligklagenævnet er en selvstændig og uafhængig klageinstans og sættes sammen som følger:
 - Formand indstillet fra Naalakkersuisoq for Boliger
 - Medlem indstillet fra INI A/S
 - Medlem indstillet fra kommunerne
 - Medlem indstillet fra IPK (udpeger IPK ikke et nævnsmedlem, tilfalder retten til at indstille et nævnsmedlem på skift følgende organisationer i nævnte rækkefølge: SIK, IMAK og PPK)
- Boligklagenævnet træffer selv afgørelse om, hvorvidt sager skal antages til realitetsbehandling eller afvises.
- Naalakkersuisut kan ikke meddele Boligklagenævnet generelle eller konkrete instrukser for nævnets afgørelser om afvisning eller optagelse af en klage til realitetsbehandling eller afgørelse af konkrete klager.
- Det kræver ændring i lejeloven, at tilpasse Boligklagenævnets kompetence til den ændrede organisering med helt eller delvist kommunalt ejede og selvstyrejede boligaktieselskaber.



Hovedpunkter i forslaget

- Det foreslås, at Boligklagenævnets formelle kompetence ændres og præciseres så nævnet kan behandle tvister mellem lejer og udlejer hvor Grønlands Selvstyre, kommunerne eller et boligselskab hvor Grønlands Selvstyre eller en kommune har bestemmende indflydelse.
- Det foreslås at Boligklagenævnets formelle kompetence også udvides til boliger der er lejet hos private af Selvstyret, en kommune eller et boligselskab, hvor Selvstyret eller kommunen har en bestemmende indflydelse – og hvor boligen er fremlejet til en boligsøgende.
- Sigtet er at flere lejere får en klageadgang til boligklagenævnet.
- Lejeloven og nærværende forslag regulerer ikke det retlige grundlag for det offentlige opførelse, køb eller leje af udlejningsboliger, der stilles til rådighed for boligsøgende.



Hovedpunkter i forslaget

Det foreslås, at Boligklagenævnets formelle kompetence ændres og præciseres så nævnet kan behandle tvister mellem lejer og udlejer hvor Grønlands Selvstyre og kommunerne er udlejer eller fremlejer. Her kan Boligklagenævnet behandle følgende tvister:

- 1) Formalia ved varsling af huslejeforhøjelser
- 2) Vedligeholdelse og istandsættelse
- 3) Boligens stand ved indflytning
- 4) Installation i og forbedringer af det lejede
- 5) Lejerens brug af det lejede
- 6) Brugsrettens overgang til andre
- 7) Boligens stand ved fraflytning

Når Selvstyret eller en kommune har bestemmende indflydelse i et boligselskab (det vil sige der er en medejer af selskabet), så omfatter boligklagenævnets kompetence ikke punkt 4) Installation i og forbedringer af det lejede – Fordi selvstyret eller kommunen ikke har fuld ejerskab over ejendommen.

- Lejeloven og nærværende forslag regulerer ikke det retlige grundlag for det offentliges opførelse, køb eller leje af udlejningsboliger, der stilles til rådighed for boligsøgende.



Resume

- Boligklagenævnet er en uafhængig klageinstans, der i dag alene har kompetence til at behandle klager fra lejere i udlejningsboliger ejet af Selvstyret eller kommunerne.
 - INI A/S er ikke ejer af boligerne, hvorfor deres indstilling til medlem er uafhængig.
- Forslaget skal sikre, at alle lejere i almindelige udlejningsboliger, der udlejes af Selvstyret eller kommunerne eller af boligselskaber hvor Selvstyret eller kommunerne har bestemmende indflydelse, kan klage til Boligklagenævnet.
- Boligklagenævnets kompetence vil, som noget nyt, omfatte udlejningsboliger lejet hos 3. mand af Selvstyret og kommunerne og fremlejet til lejere til beboelse.
- Boligklagenævnets kompetence vil, som noget nyt, omfatte udlejningsboliger ejet af boligselskaberne Iserit A/S, Illuut A/S, Kujallermi Illuutit A/S, Kommune Qeqertalik Ejendomselskab A/S, Avannaa Development A/S samt Siorarsiorfik – Nuuk City Development A/S.