

Ineqarnermut, Attaveqarnermut Aatsitassanullu Naalakkersuisoq
Landsstyremedlem for Boliger, Infrastruktur og Råstoffer

Landstingsmedlem
Lene Knüppel
Grønlands Landsting
HER/

Vedr. Varslinger af huslejeændringer afgivet af A/S Boligselskabet INI

Du har på baggrund af to artikler bragt i henholdsvis AG og webavisen rejst 11 spørgsmål til Landsstyret vedrørende A/S Boligselskabet INIs huslejeændringer.

23.10.2006
J.nr. 37.51

Dine første 6 spørgsmål vedrører en artikel bragt i AG den 10. oktober 2006 om en lejers klage til Ombudsmanden over, at hun skulle betale separat for vandforbrug fra den 1. januar 2006 med et større beløb, end huslejen var nedsat. Du ønsker at få sagen yderligere belyst, hvorfor du har stillet følgende 6 spørgsmål:

Postboks 909
3900 Nuuk
Oq/tel +299 34 54 00
Fax +299 34 54 10
iap@gh.gl
www.nanoq.gl/iap

1. Hvilke juridiske betragtninger er det, at Direktoratet for Boliger og Infrastruktur er uenig med Ombudsmanden i?

Ombudsmanden afgav i brev af 4. juli 2006 en udtalelse til A/S Boligselskabet INI i sagen om en lejers klage til Ombudsmanden over at hun fra 1. januar 2006 skulle betale separat for vandforbrug med et større beløb, end huslejen var nedsat. Ombudsmanden udtalte: "at ændringen i lejerens husleje pr. 1. januar 2006 burde have været gennemført efter reglerne i lejeforordningens § 28, stk. 2, om varsling af huslejeforhøjelser." Ombudsmanden udtalte endvidere: "De oplysninger, herunder det budgetsammendrag, som Boligselskabet vedlagde meddelelsen om ændringen, opfylder ikke begrundelseskravet ved varsling af huslejeforhøjelser." Direktoratet for Boliger og Infrastruktur er uenig i Ombudsmandens ovennævnte betragtninger om, at huslejevarslingen er ugyldig. Se uddybende forklaring under spørgsmål 4.

2. Finder Landsstyret, at det styrker tilliden til Ombudsmandsinstitutionen, at Landsstyrets Direktorat for Boliger og Infrastruktur er uenig i Ombudsmandens juridiske betragtninger?

Landsstyret finder ikke, at en faglig uenighed om juridiske betragtninger er et spørgsmål om tillid, hvorfor Landsstyret finder spørgsmålet irrelevant.

3. Støtter Landsstyret op omkring Direktoratet for Boliger og Infrastrukturs betragtninger vedr. Ombudsmandens juridiske betragtninger?

Landsstyret har fuld tillid til, at Direktoratet for Boliger og Infrastruktur vurderer konkrete sager fagligt korrekt.

4. Finder Landsstyret, at Boligselskabet INI A/S's huslejestigning i det konkrete tilfælde er i overensstemmelse med gældende lovgivning? Hvis ikke, hvad agter Landsstyret i så fald at foretage sig i forhold til Boligselskabet INI A/S?

Indledningsvis er det vigtigt at slå fast, at der i den konkrete sag ikke er tale om en huslejestigning, men en stigning i lejerens samlede boligudgifter, der er forårsaget af en større stigning i lejerens udgifter til vand, end faldet i lejerens husleje. Der henvises til en nærmere redegørelse for forskellen mellem husleje og lejerens samlede boligudgifter i mit svar til spørgsmål 5.

Udlejer har ikke pligt til at varsle en stigning i de samlede boligudgifter, når selve huslejen ikke stiger. Alligevel har A/S Boligselskabet INI oplyst overfor Ombudsmanden, at de i september 2006 har sendt et brev til samtlige lejere om næste års husleje, uanset om lejerens husleje stiger eller falder eller er uændret.

Landsstyret finder, at A/S Boligselskabet INI i det konkrete tilfælde har foretaget en korrekt huslejevarsling. Huslejevarslingen er foretaget i overensstemmelse med den gældende lejeforordning fra 2005, § 28, stk. 2, der har følgende ordlyd:

"§ 28, 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"

I de gældende varslingsregler er det nævnt, at udlejer skal oplyse om grunden til forhøjelsen og forhøjelsens størrelse. Det fremgår endvidere af bestemmelsen, at udlejer kan vedlægge et budget for det kommende år, hvori grunden til forhøjelsen fremgår.

Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen: "Udlejer kan også løfte sin oplysningspligt ved at vedlægge et summarisk budget for det kommende år, der viser hovedposterne i budgettet for henholdsvis indeværende og det kommende år." Et summarisk budget er et uddrag af det egentlige budget, hvori der gives et sammendrag af det egentlige budget.

A/S Boligselskabet INI har i det konkrete tilfælde vedlagt huslejevarslingen et summarisk budget, der viser hovedposterne i budgettet. Udlejer har derfor til fulde opfyldt sin oplysningspligt. Specielt når der henses til, at lejerens husleje, i den konkrete sag, ikke stiger selvom lejerens samlede boligudgifter stiger.

5. Har lejerens mulighed for at påklage sin sag til det nyoprettede Boligklagenævn?

Ja. Ifølge § 84, stk. 1, nr. 1, i den gældende lejeforordning kan Boligklagenævnet behandle tvister indbragt af lejere vedrørende formalia ved varsling af huslejeforhøjelser. Ved formalia forstås hvorvidt fristen for skriftligt varsel er overholdt, og om varsling af huslejeforhøjelser indeholder oplysninger om grunden til forhøjelsen og dennes størrelse.

6. Kan Landsstyret oplyse andet af interesse for sagen?

Ja. I det følgende vil Landsstyret redegøre for forskellen mellem husleje og en lejers samlede boligudgifter.

Den samlede huslejeindtægt i Hjemmestyrets flerfamiliehuse skal til enhver tid være fastsat således, at den giver boligafdelingen mulighed for at afholde samtlige udgifter. Boligafdelingens udgifter består af udgifter til kapitalafkast til boligejeren og driftsudgifter, herunder administrationsbidrag, bidrag til bekæmpelse af hærværk og foreskrevne bidrag og henlæggelser.

Lejerens samlede boligudgifter består af husleje samt andre udgifter, forbundet med leje af boligen.

Andre udgifter forbundet med leje af boligen, er blandt andet varme og el, der aldrig har været en del af huslejen, men altid er blevet opkrævet ved siden af huslejen. Med ikrafttræden af landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger, blev lejers udgifter til vand også taget ud af huslejen. Det fremgår af denne forordnings § 44, stk. 1, at *"Leverer et forsyningselskab vand til den enkelte lejer på baggrund af en aftale mellem parterne, skal opkrævning og afregning ske direkte mellem forsyningselskabet og lejerens."* Det fremgår videre af § 44, stk. 2, at *"Leverer udlejer vand til lejerens, kan udlejerens kræve sine udgifter hertil dækket. Udlejer opkræver sine a conto bidrag hos lejerens til dækning af udlejerens udgifter til vand. A conto bidraget opkræves særskilt sammen med huslejen en gang om måneden."* Vand er således ikke længere en del af huslejen, selvom udgifter til vand, opkræves sammen med huslejen.

I den ovennævnte sag, hvor Ombudsmanden er kommet med en udtalelse, var der ikke tale om huslestigning. Lejerens samlede boligudgifter steg, fordi udgifterne til vand, steg mere end lejerens husleje faldt. Men det er vigtigt at fastholde, at sagen drejede sig om en stigning i de samlede boligudgifter, og ikke en stigning i huslejen.

Det fremgår klart af lejeforordningens kapitel 4, hvad der er husleje, og hvad der er øvrige boligudgifter. Sondringen har navnlig betydning ved beregning af eventuel boligsikring.

Dine næste 5 spørgsmål vedrører en artikel bragt i webavisen den 10. oktober 2006, hvor en person ved navn Lars Bjørknæs hævder, at A/S Boligselskabet INIs

meddelte huslejestigninger vedrørende huslejen for 2007, er ugyldige. Du ønsker at få sagen yderligere belyst, hvorfor du har stillet følgende 5 spørgsmål:

7. Kan Landsstyret bekræfte, at Boligselskabet INI A/S for nylig skulle have udsendt huslejestigninger til alle de lejemaal, som de administrerer?

Jeg kan bekræfte, at A/S Boligselskabet INI i slutningen af september 2006 skriftligt har fremsendt huslejevarslinger med ændring af huslejen pr. 1. januar 2007 for samtlige de lejemaal, A/S Boligselskabet INI administrerer. A/S Boligselskabet INI har valgt at give alle lejere meddelelse om deres fremtidige husleje i 2007 med 3 måneders varsel, uanset om huslejen stiger, falder eller forbliver uændret.

8. Hvis ja, mener Landsstyret, at de udsendte huslejeforhøjelser er i overensstemmelse med gældende lovgivning?

Ja. De udsendte huslejeforhøjelser er i overensstemmelse med gældende lovgivning, da lejen er fastsat på grundlag af det af udlejer udarbejdede og godkendte driftsbudget for den enkelte boligafdeling for det kommende år. Huslejeforhøjelserne er gennemført med lidt over 3 måneders skriftlig varsel overfor den enkelte lejer. Endelig skal de enkelte huslejevarslinger indeholde oplysninger om grunden til forhøjelsen samt forhøjelsens størrelse angivet i kroner pr. måned. Ifølge bemærkningerne til lejeforordningens § 28, stk. 2, kan udlejer opfylde sin oplysningspligt ved at vedlægge et summarisk budget for det kommende år, der viser hovedposterne i budgettet for henholdsvis indeværende og det kommende år. A/S Boligselskabet INI har vedlagt de enkelte huslejevarslinger et sådan summarisk budget.

9. Hvis nej, hvad agter Landsstyret i så fald at foretage sig i forhold til Boligselskabet INI A/S?

Landsstyret finder, at de udsendte huslejeforhøjelser er i overensstemmelse med gældende lovgivning.

10. Hvilke bemærkninger har Landsstyret til Lars Bjørknæs' udtalelser i artiklen?

Landsstyret er uenig i Lars Bjørknæs' udtalelser, da Landsstyret finder, at huslejeforhøjelserne opfylder gældende lovgivning, jf. Landsstyrets svar til spørgsmål 8.

11. Kan Landsstyret oplyse andet af interesse for sagen?

Ja. Hvert år afholdes der i hver boligafdeling et ordinært afdelingsmøde inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse i forbindelse med godkendelse af regnskabet. Lejerne indkaldes til afdelingsmødet med mindst 14 dages varsel ved offentlig opslag, annoncering i en lokalavis eller ved brev til samtlige lejere.

De to artikler som du henviser til, viser med al tydelighed, at det er vigtigt at lejerne deltager i det ordinære afdelingsmøde, der hvert år afholdes i hver boligafdeling. På afdelingsmødet har lejerne mulighed for at komme med spørgsmål til regnskabet samt til afdelingens budget for det kommende år. Og udlejer har mulighed for mundtligt at redegøre for, hvordan regnskabet og budgettet er sammensat.

Det er således af stor vigtighed, at lejerne udnytter de eksisterende rettigheder, lejerne har til beboerdemokrati.

Med venlig hilsen

Jørgen Wæver Johansen