

Boligklagenævnets årsberetning 2018

Indholdsfortegnelse

1	Forord	3
2	Generelt om Boligklagenævnet	4
3	Boligklagenævnets kompetence	5
4	Boligklagenævnets medlemmer	6
5	Boligklagenævnets virksomhed i 2018	8
6	Statistik 2018	9
6.1	Fordeling af afviste sager	9
6.2	Realitetsbehandlede sager	9
6.2.1	Sag nr. 1 - 2016-17973.....	9
6.2.2	Sag nr. 2 - 2016-8521.....	10
6.2.3	Sag nr. 3 - 2016-4454.....	10
6.2.4	Sag nr. 4 - 2017-2925.....	10
6.2.5	Sag nr. 5 - 2015-16747	11
6.2.6	Sag nr. 6 - 2016-7400	11
6.2.7	Sag nr. 7-23 - 18/00646, 18/00658, 18/00660, 18/00661, 18/00662, 18/00663, 18/00664, 18/00666, 18/00667, 18/00668, 18/00669, 18/00670, 18/00671, 18/00672, 18/00673, 18/00674 og 18/00675.....	11

1 Forord

Boligklagenævnet aflægger herved den årlige beretning i henhold til Landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger § 83, stk. 4.

Beretningen følger kalenderåret og indeholder en kort redegørelse over Boligklagenævnets virke, statistik over modtagne klager og afsluttede sager.

Beretningen findes på Boligklagenævnets hjemmeside www.aua.gl.

Boligklagenævnets sekretariat kan efter aftale udlevere eller tilsende kopi af årsberetningen.

Boligklagenævnets Sekretariat kan kontaktes på følgende måde:

Adresse: Imaneq 29, 1, postboks 689, 3900 Nuuk

Mail: maalaarut@nanoq.gl

Telefonnr.: 32 80 33

Naja Joelsen

Formand for Boligklagenævnet

2 Generelt om Boligklagenævnet

Boligklagenævnet er oprettet med hjemmel i Landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger, § 82, stk. 1.

Boligklagenævnet er landets øverste administrative klageinstans på lejeboligområdet.

Det er en administrativ, domstolslignende myndighed, som er uafhængig af instrukser og udtalelser fra myndigheder eller andre om, hvordan de enkelte sager skal behandles og afgøres.

Nævnet træffer afgørelser i tvister mellem lejer og udlejer i Selvstyrets og kommunernes udlejningsboliger, bortset fra boliger ejet af Illuut A/S (se nærmere herom i Boligklagenævnets årsberetning for 2014).

Afgørelserne er bindende og endelige for begge parter. Boligklagenævnets afgørelser kan således ikke påklages til en anden administrativ myndighed. Dette betyder, at ønsker en part at klage over Boligklagenævnets afgørelse skal parten indbringe sagen for domstolene efter de almindelige regler.

Boligklagenævnets formål er, at dets afgørelser skal danne et klart og værdifuldt vejlednings- og praksisgrundlag for borgere, boligselskaber og andre faglige interessenter.

På den måde er Boligklagenævnet med til at sikre, at der træffes fyldestgørende og korrekte afgørelser, uanset hvor i landet boligerne ligger.

Nævnets virke er nærmere reguleret i Landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger (lejeforordningens) § 82-86 og Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 27 af 26. november 2008 om Boligklagenævnets virksomhed.

3 Boligklagenævnets kompetence

Boligklagenævnets kompetence fremgår af lejeforordningens § 84, stk. 1.

Boligklagenævnet kan behandle en klage, når den vedrører følgende emner:

- a) Formalia ved varsling af huslejeforhøjelser.
- b) Vedligeholdelse og istandsættelse.
- c) Boligens stand ved indflytningen.
- d) Installation i og forbedringer af det lejede (råderet).
- e) Lejerens brug af det lejede (overtrædelser af ordensreglerne).
- f) Brugsrettens overgang til andre (boligbytning, fremleje og fortsættelse af lejemål).
- g) Boligens stand ved fraflytning (normalistsandsættelse).

Det koster 150 kroner at klage til Boligklagenævnet. Klageren skal betale gebyret, hvis sagen optages til realitetsbehandling. Gebyret tilbagebetales til klager, hvis det viser sig, at lejerens (klager) har fået helt eller delvist medhold i sin klage.

Boligklagenævnet afviser at behandle en klage, hvis klager ikke indbetaler gebyr.

Ligeledes må Boligklagenævnet afvise at behandle sager, hvor der klages over forhold, som falder udenfor Boligklagenævnets kompetence. Dette kan til eksempel være klager over larm i ejendommen, huslejens størrelse eller at der klages over en privat udlejningsbolig.

Endelig afviser Boligklagenævnet at behandle klager, der ikke egner sig til behandling i nævnet, for eksempel fordi der skal ske bevisførelse. Fremstår det desuden helt klart, at klager ikke vil kunne få – hverken helt eller delvist – medhold i sin klage, kan Boligklagenævnet også afvise at behandle. Dette kan for eksempel være hvis klager fremsætter krav i forbindelse med leje af boligen, som åbenlyst går ud over, hvad der kan gives medhold i.

4 Boligklagenævnets medlemmer

Boligklagenævnet består af en formand og tre nævnsmedlemmer.

Formanden og dennes suppleant udpeges af Naalakkersuisut efter indstilling fra det medlem af Naalakkersuisut, der er ressortansvarlig for boligområdet. Begge skal besidde særlig viden om boligforhold eller have bestået juridisk kandidateksamen.

Ét nævnsmedlem og dennes suppleant udpeges af Naalakkersuisut efter indstilling fra A/S Boligselskabet INI.

Ét nævnsmedlem og dennes suppleant udpeges af Naalakkersuisut efter indstilling af KANUKOKA og ét nævnsmedlem og dennes suppleant udpeges af Naalakkersuisut efter indstilling fra Lejernes Landsorganisation IPK eller SIK, IMAK og PPK.

Nævnsmedlemmerne og deres suppleanter skal være sagkyndige med hensyn til boligforhold.

Boligklagenævnets sammensætning medfører derfor, at både lejers og udlejers interesser er repræsenteret.

Boligklagenævnets medlemmer er udpeget for en 4-årig periode, og den nuværende udpegning udløb i 2017. Der blev udpeget nye medlemmer til Boligklagenævnet den 15. november 2017. Boligklagenævnet skal som hovedregel afholde mindst 3 møder i løbet af året.

Hver enkelt sag gennemgås af formanden og afgøres af nævnet på mødet. Sagerne afgøres ved stemmeflertal, hvor både formanden og de menige medlemmer hver har én stemme. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Ved indgangen af 2018 havde nævnet følgende sammensætning:

Formand:

Naja Joelsen, advokat

Suppleant: Najattaaq Mathiassen

Nævnsmedlemmer:

Lise Mørup Dalsgaard, PPK

Suppleant: Ingen, PPK

Pétur Guðmundsson, KANUKOKA,
Suppleant: Inger Larsen, KANUKOKA

Hans Erik Bresson, A/S Boligselskabet INI
Suppleant: Karsten Lyberth-Klausen, A/S Boligselskabet INI

5 Boligklagenævnets virksomhed i 2018

Forbruger- og Konkurrencestyrelsen varetager sekretariatsbetjeningen for Boligklagenævnet. Varetagelsen sker primært i styrelsen sekretariat og Ankecenter.

I 2018 bestod Ankecenterets personale af 3- 5 jurister og 1-2 kontomedarbejdere, hvoraf flere deltog i arbejdet omkring Boligklagenævnets sager. For at undgå at der går viden tabt, tilstræbes det, at flere af Ankecenterets personale deltager i forberedelse af sagerne.

Boligklagenævnet oplevede igen i 2018, at antallet af indkomne klager er stigende. Desværre kan en del af de klager, som nævnets sekretariat modtager, ikke behandles af nævnet. Dels på grund af manglende indbetaling af gebyr, dels at Boligklagenævnet kun har kompetence til at behandle et ret snævert område inden for lejeboligområdet og dels at nogle sager ikke egner sig til behandling i nævnet, for eksempel fordi der skal ske bevisførelse.

Ved udgangen af 2018 var forventningen fortsat, at det stigende antal sager ikke ses ændret i 2019.

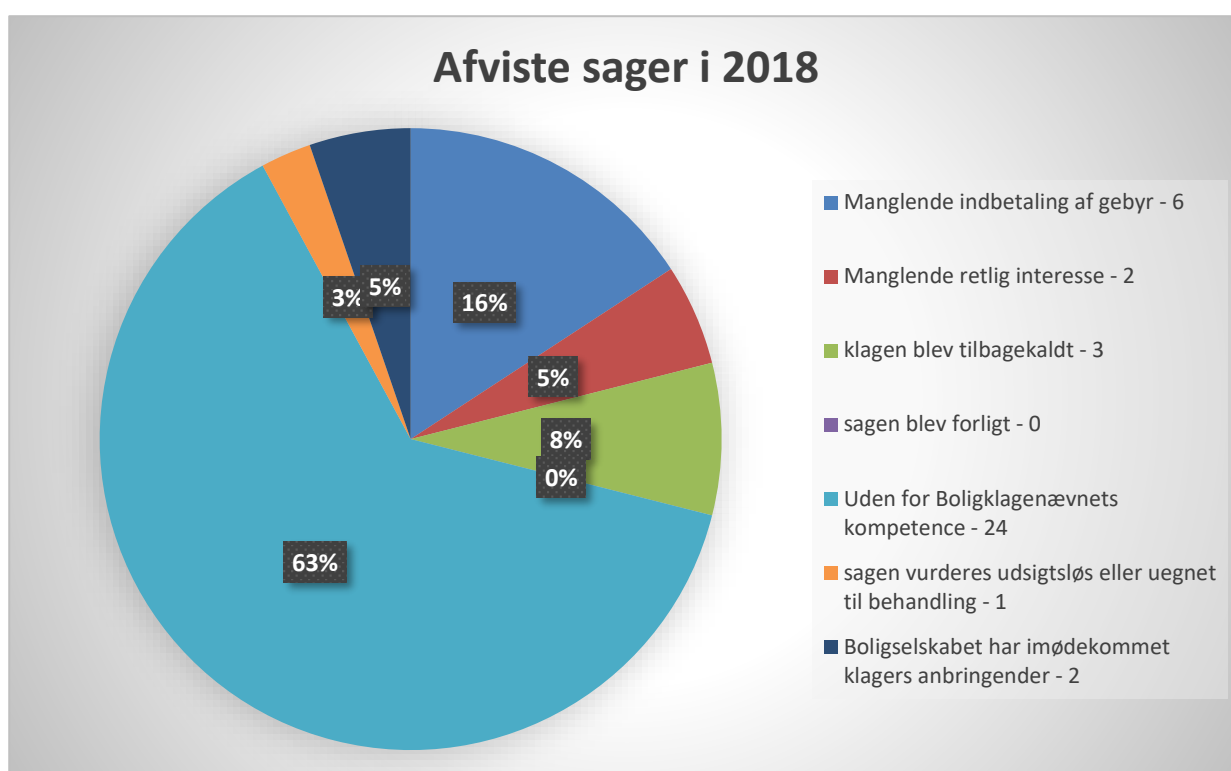
6 Statistik 2018

Boligklagenævnet modtog i 2018 i alt 78 klager fra lejere i hele landet mod 62 i 2017.

Der blev afsluttet i alt 38 afvisningssager. De 38 afvisningssager blev afvist pga. manglende indbetaling af gebyr, manglende kompetence, manglende retlig interesse, eller fordi klagen blev trukket tilbage, eller fordi sagen var udsigtsløs.

Derudover blev der behandlet 23 sager på nævnsmøde (se pkt. 6.2).

6.1 Fordeling af afviste sager



6.2 Realitetsbehandlede sager

I 2018 realitetsbehandlede Boligklagenævnet 23 sager på nævnsmøde. Nedenfor følger et kort referat af afgørelserne. Hver afgørelse kan læses i sin helhed på Boligklagenævnets hjemmeside (www.aua.gl).

17 sager forelagt for nævnet omhandlede samme forhold. For overblikkets skyld, er disse sager derfor kun gengivet én gang nedenfor (18/00646).

6.2.1 Sag nr. 1 – 2016-17973

En lejer klagede over sin fraflytningsafregning og henviste til, at der forelå en aftale med boligselskabet, hvorefter hun ikke skulle betale for normalistandsættelse.

Boligklagenævnet fandt, at lejer skulle betale for istandsættelse af lejligheden. Nævnet begrundede

afgørelsen med, at der ikke forelå dokumentation for, at der var indgået aftale om, at hun ikke skulle betale for istandsættelsen. Derudover have både lejer og udlejer havde underskrevet fraflytningsrapporten uden bemærkninger.

6.2.2 Sag nr. 2 – 2016-8521

En lejer klager over, at boligselskabet ikke har foretaget de nødvendige undersøgelser og reparationsarbejder til afhjælpning af skimmelsvamp i familiens bolig. Såvel lejer som boligselskabet havde indhentet adskillige undersøgelser vedrørende omfanget af skimmelsvampen. Undersøgelsesresultat stemte ikke overens med hensyn til forekomsten og omfanget af skimmelsvamp.

Boligklagenævnet iværksatte efterfølgende en undersøgelse af boligen af et neutralt firma, som påviste en høj frekvens af svampesporer i boligen, uden at kunne påvise årsagen til de høje målinger.

Boligklagenævnet fandt, at boligselskabet skulle foretage en gennemgribende undersøgelse for at konstatere, om indeklimaproblemerne skyldtes manglende vedligeholdelse af ejendommen og det lejede. Der skulle tages stilling til, om undersøgelsen skulle foretages, mens tøj, gulvtæpper og andet indbo var til stede i boligen eller om det skulle fjernes, inden undersøgelsen fandt sted.

I afgørelsen bemærkede boligklagenævnet, at de nødvendige undersøgelser, der skulle gennemføres, burde foretages af et neutralt firma.

Sagen blev derfor hjemvist til behandling i boligselskabet.

6.2.3 Sag nr. 3 – 2016-4454

Lejer klager over sin fraflytningsafregning og henviste til, at der var mangler ved boligen på indflytningstidspunktet, og at den ikke var normalistsat. Ud over istandsættelsen skulle lejer også betale for to manglende pærer.

Boligklagenævnet fandt, at lejer skulle betale for normalistsættelsen og begrundede afgørelsen med, at der ikke forelå dokumentation for, at lejligheden ikke var sat i stand ved indflytningen. Det fremgik således ikke af lejekontrakten og blev heller ikke nævnt i forbindelse med, at lejligheden blev synet.

Lejer skulle desuden betale for de manglende pærer, idet udskiftning af standardpærer i lejeperioden påhviler lejer.

6.2.4 Sag nr. 4 – 2017-2925

Lejer klager over, at han i forbindelse med fraflytning af sin lejlighed skulle betale for rengøring af boligen.

Lejer fik ikke mulighed for at deltage i besigtigelsen af boligen og oplyste i klagen, at lejligheden var rengjort ved fraflytningen den 20. juni 2016, hvor han afleverede nøglen til boligselskabet. Lejligheden blev synet den 8. august 2016.

Lejer fik efterfølgende en regning for rengøring af boligen. Regningen var dateret den 7. august 2016.

Boligklagenævnet fandt, at fraflytningssynet burde have fundet sted i umiddelbar forbindelse med

fracflytningen. Lejer skulle ikke betale for rengøringen. Afgørelsen blev begrundet med, at lejer flyttede ud af lejligheden den 20. juni 2016 og afleverede nøglerne i forbindelse hermed. Lejer kunne ikke være ansvarlig for rengøring, som boligselskabet iværksatte derefter.

6.2.5 Sag nr. 5 - 2015-16747

En lejer klager over istandsættelsesudgifter i forbindelse med boligbytning. Lejeren henviste til, at lejerne i de to boliger, som ønskede at bytte, havde aftalt, at depositum skulle overføres til hinanden, og lejerne skulle hver især sørge for maling af lejlighederne.

Lejeren var utilfreds med, at boligselskabet havde overgivet malerarbejdet til et malerfirma og over, at han skulle indbetale depositum på ny.

Boligklagenævnet fandt, at boligbytte alene kunne finde sted efter lejeforordningens § 59 stk. 4 nr. 2. Begrundelsen herfor var, at den ene af lejerne havde boet i sin lejlighed i mere end 36 måneder. Der henvistes til, at en forudsætning for at kunne fortsætte i hinandens lejemål ved boligbytte var, at begge lejekontrakter skulle være indgået indenfor de seneste 36 måneder for lejerne søgte om boligbytte. Der var således ikke mulighed for at bytte bolig efter lejeforordningens § 59 stk. 4 nr. 1.

6.2.6 Sag nr. 6 - 2016-7400

En lejer klagede over, at han skulle betale for normalistandsættelse af sin bolig og henviste til, at hun selv havde malet lejligheden, mens hun boede i den.

Boligklagenævnet fandt, at lejer skulle betale for normalistandsættelse af boligen. Afgørelsen blev begrundet med, at lejer i lejeperioden selv har ansvaret og afholder udgifter til hvidtning af lofter, maling/eller tapetsering af vægge samt lakering af gulve i boligen. Der forelå ikke oplysninger om, at istandsættelse var foretaget i umiddelbar tilknytning til flytningen og godkendt af boligselskabet.

6.2.7 Sag nr. 7-23 - 18/00646, 18/00658, 18/00660, 18/00661, 18/00662, 18/00663, 18/00664, 18/00666, 18/00667, 18/00668, 18/00669, 18/00670, 18/00671, 18/00672, 18/00673, 18/00674 og 18/00675

En lejer klagede over, at udlejer varslede huslejestigning til næsten det dobbelte. Stigningen blev varslet 2 måneder forud.

Boligklagenævnet fandt, at varslingen var ugyldig, da den ikke opfyldte lejelovens krav. Dels fordi den ikke indeholdt angivelse af forhøjelsen oplyst i kroner pr. måned. Og dels fordi den ikke var varslet mindst 3 måneder, før den skulle træde i kraft.