

Boligklagenævnets årsberetning 2019

Indholdsfortegnelse

1	Forord	3
2	Generelt om Boligklagenævnet	4
3	Boligklagenævnets kompetence	5
4	Boligklagenævnets medlemmer	6
5	Boligklagenævnets virksomhed i 2019	8
6	Statistik 2019	9
6.1	Fordeling af afviste sager	9
6.2	Realitetsbehandlede sager	9
6.2.1	Sag nr. 1 – 17/00584.....	9
6.2.2	Sag nr. 2 – 18/00499.....	10
6.2.3	Sag nr. 3 – 2017-8106.....	10
6.2.4	Sag nr. 4 – 2017-20477	10
6.2.5	Sag nr. 5 – 2017-15963.....	11
6.2.6	Sag nr. 6 – 18/00370.....	11
6.2.7	Sag nr. 7 – 17/00530.....	11
6.2.8	Sag nr. 8 – 19/00002.....	11
6.2.9	Sag nr. 9 – 17/00609.....	12
6.2.10	Sag nr. 10 – 18/00050.....	12
6.2.11	Sag nr. 11 – 18/00091.....	12
6.2.12	Sag nr. 12 – 18/00283.....	12
6.2.13	Sag nr. 13 – 18/00318.....	13
6.2.14	Sag nr. 14 – 19/00496.....	13

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

December 2020

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 forløber til 14. november 2021. 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 2019 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 2019

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

I 2019 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 i 2019, at antallet af indkomne klager er faldende. Boligklagenævnet har umiddelbart ikke nogen forklaring på dette fald. En del af de klager, som nævnets sekretariat modtager kan 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. Der er i løbet af året foretaget en effektivisering af sagsbehandlingen, således at disse afvisningssager bliver hurtigere afsluttet.

Ved udgangen af 2019 var forventningen, at antallet af sager ses at være nogenlunde det samme i 2020.

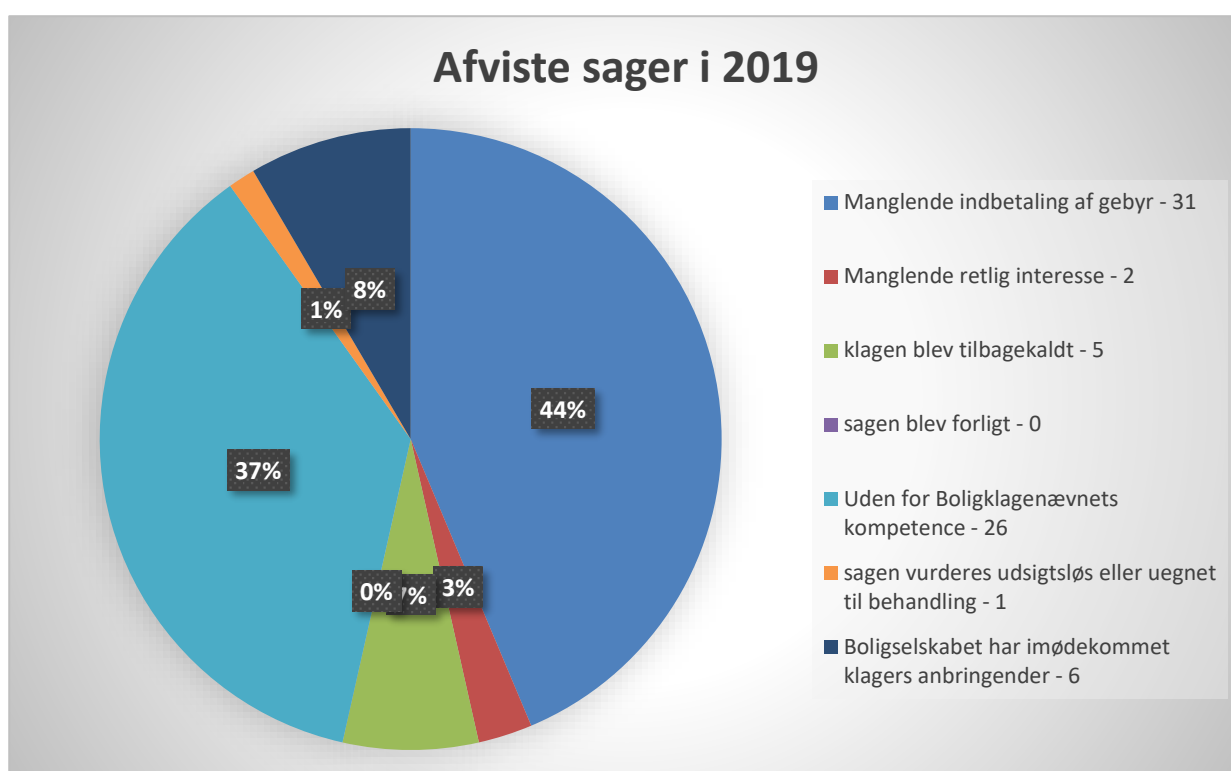
6 Statistik 2019

Boligklagenævnet modtog i 2019 i alt 52 klager fra lejere i hele landet mod 78 i 2018.

Der blev afsluttet i alt 71 afvisningssager. De 71 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 14 sager på nævnsmøde (se pkt. 6.2).

6.1 Fordeling af afviste sager



6.2 Realitetsbehandlede sager

I 2019 realitetsbehandlede Boligklagenævnet 14 sager på nævnsmøde. Nedenfor følger et kort referat af afgørelserne. Hver afgørelse kan læses i sin helhed på Boligklagenævnets hjemmeside (www.aua.gl).

6.2.1 Sag nr. 1 – 17/00584

Lejer klager over, at boligselskabet efter 3 år stadig ikke havde udbedret de fejl og mangler som lejeren skrev på mangellisten ved indflytning i lejemålet.

Boligklagenævnet fandt, at boligselskabet ikke havde stillet det lejede til lejers rådighed i god og forsvarlig stand på det tidspunkt, der var aftalt i forbindelse med indflytningen, idet boligselskabet ikke inden for en rimelig tid havde foretaget de fornødne udbedringer af fejl og mangler, der blev konstateret ved indflytningen.

Boligselskabet skulle foretage følgende udbedringer snarest muligt og senest inden 14 dage:

Dørkarme skulle fastsættes korrekt.

I badeværelse skulle mangler ved fuger og pudslag udbedres.

I entré skulle hængsler på øverste skabsdør udbedres, skæv skabsdør udbedres og manglende hylde skulle indsættes.

I de 2 værelser skulle manglende tøjstang og hylde indsættes.

Fuger ved nye udvendige vindueslister skulle udbedres.

Alle luftventiler skulle fungere fuldt ud.

Boligselskabet skulle ikke foretage de øvrige udbedringer, som lejer havde ønsket. Boligklagenævnet anså ikke disse forhold for at være nødvendige for at lejemålet kunne anses for at være i god og forsvarlig stand. Lejer fik derfor delvis medhold i klagen.

Lejer ønskede desuden, at boligselskabet skulle betale bod. Boligklagenævnet afviste at behandle dette krav, da det lå uden for Boligklagenævnets kompetence.

6.2.2 Sag nr. 2 – 18/00499

Lejer klager over at skulle betale for normalistsandsættelse ved fraflytning, da der var skimmelsvamp i boligen og lejer mente at boligen burde udgå som lejebolig. Lejer oplyste at han mundtligt havde fået at vide, at han ikke skulle betale for normalistsandsættelse på grund af skimmelsvamp i boligen.

Boligklagenævnet fandt, at lejer skulle betale for normalistsandsættelse for boligen. 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.

6.2.3 Sag nr. 3 – 2017-8106

Lejer klager over at skulle betale for udskiftning af køkkenbordplader, køkkenvask mv. i forbindelse med istandsættelse efter fraflytning.

Boligklagenævnet fandt, at lejer ikke skulle betale for køkkenbordplader og køkkenvask, da der var tale om slid og ælde. Boligselskabet kunne ikke oplyse hvor gamle bordpladerne var samt godtgøre at der var tale om misligholdelse.

6.2.4 Sag nr. 4 – 2017-20477

Lejer klager over, at boligselskabet ikke har istandsat/tætnet vinduer og døre i boligen i tilstrækkeligt omfang og ikke rensset lugtende wc-afløb. Desuden mente lejer, at manglede der stikkontakter.

Boligklagenævnet fandt, at boligselskabet ikke fuldt ud havde overholdt sin vedligeholdelsespligt. Boligselskabet skulle tætne døre og vinduer straks og på en sådan måde, at de er til at åbne og lukke.

6.2.5 Sag nr. 5 – 2017-15963

Lejer klager over fraflytningsregning. Lejer havde selv rengjort og malet boligen ved fraflytning. Lejer mente, at boligselskabet skulle betale for afslibning og maling af gulve. Ifølge fraflytningregningen skulle lejer betale for maling af vægge og lofter samt gulvslibning og lakering. Desuden skulle der betales for rengøring.

Boligklagenævnet fandt, at lejer skulle betale for normalstandsættelse af boligen. Der var uoverensstemmelse mellem synrapporten og det arbejde der var udført i forbindelse med afslibning og lakering af gulvet. Derfor nedsatte Boligklagenævnet fraflytningsregningen med det der svarede til forskellen mellem 2 og 3 gange lakering af gulvet.

6.2.6 Sag nr. 6 – 18/00370

En nært pårørende til en afdød lejer klager over, at boligselskabet ikke vil lade den pårørende overtage lejemålet efter afdøde. Den pårørende boede sammen med lejer i et år op til dødsfaldet. Boligselskabet begrundede afslaget med, at den nært pårørende og pårørende ikke havde haft fælles husstand i mindst 2 år op til dødsfaldet.

Boligklagenævnet fandt at den nært pårørende var berettiget til at overtage lejeboligen. Begrundelsen herfor var, at det er ikke et krav i loven, at man skal haft fælles bopæl i de seneste 2 år forud for det aktuelle dødsfald. Det er ej heller i bemærkningerne til loven forudsat, at de to års fælles bopæl skal være umiddelbart op til dødsfaldet. Boligklagenævnet forudsatte dog, at man skal have fælles bopæl, da dødsfaldet indtrådte.

6.2.7 Sag nr. 7 – 17/00530

Lejer klager over, at boligselskabet havde ophævet lejemålet, da boligselskabet mente at lejer havde overtrådt ordensreglerne. Boligselskabet havde henvist til at naboerne havde klaget adskillige gange over lejer.

Boligklagenævnet fandt, at Boligselskabet ikke var berettiget til at ophæve lejemålet. Begrundelsen herfor var, at boligselskabet ikke havde godtgjort, at klagerne fra naboerne opfyldte væsentlighedskravet i § 73, stk. 3 i lejeforordningen. Boligselskabet burde have forsøgt at indhente konkret information fra uvildig side om støjens art og styrke.

6.2.8 Sag nr. 8 – 19/00002

Lejer klager over, at boligselskabet havde opsagt lejemålet på grund af overtrædelse af ordensreglerne.

Boligklagenævnet fandt, at nævnet ikke havde kompetence til at behandle klager over opsigelse af lejemål efter reglerne i §§ 69 og 70 i Landstingsforordning nr. 2 af 12. august 2005 om leje af boliger med senere ændringer. Da boligselskabet havde brugt disse bestemmelser, havde nævnet derfor ikke kompetence til at behandle sagen

Boligklagenævnet bemærkede, at nævnet har kompetence til at behandle sager efter § 50 om lejers brug af det lejede, herunder overholdelse af husordensreglerne. Lejeforordningens § 50 giver alene mulighed for ophævelse af lejemålet ved overtrædelse af husordensreglerne i henhold til § 73 stk. 2 nr. 4 og stk. 3. Boligselskabet havde ikke brugt denne bestemmelse i sagen.

6.2.9 Sag nr. 9 – 17/00609

Lejer klager over fraflytningsregning, da lejer mente, at der ikke skulle betales for normalistsandsættelse, når lejer kun har boet i boligen i 5 måneder.

Boligklagenævnet fandt, at lejer skulle betale for normalistsandsættelse, da det fremgår af lejeforordningen, at der ved fraflytning skal foretages normalistsandsættelse. Boligklagenævnet bemærkede, at der ikke er hjemmel i loven til at se bort fra kravet som følge af, at lejer kun har boet i lejemålet i kort tid.

6.2.10 Sag nr. 10 – 18/00050

Lejer klager over fraflytningsregning, da lejer mente, at køkken og vinduer var i dårlig stand ved indflytning og lejer havde kun boet i lejemålet i 8 måneder.

Boligklagenævnet fandt, at lejer skulle betale for normalistsandsættelse, da det fremgår af lejeforordningen, at der ved fraflytning skal foretages normalistsandsættelse.

Boligklagenævnet havde lagt vægt på, at boligselskabet ikke havde krævet betaling for istandsættelse af køkken og vinduer, som lejer havde anført var i dårlig stand. Desuden havde lejer underskrevet synsrapporten uden at fremkomme med bemærkninger til denne.

6.2.11 Sag nr. 11 – 18/00091

Lejer klager over, at boligselskabet havde opsagt lejemålet på grund af overtrædelse af ordensreglerne i form af støj og hold af hund.

Boligklagenævnet fandt, at nævnet ikke havde kompetence til at behandle klager over opsigelse af lejemål efter reglerne i §§ 69 og 70 i Landstingsforordning nr. 2 af 12. august 2005 om leje af boliger med senere ændringer. Da boligselskabet havde brugt disse bestemmelser, havde nævnet derfor ikke kompetence til at behandle sagen

Boligklagenævnet bemærkede, at nævnet har kompetence til at behandle sager efter § 50 om lejers brug af det lejede, herunder overholdelse af husordensreglerne. Lejeforordningens § 50 giver alene mulighed for ophævelse af lejemålet ved overtrædelse af husordensreglerne i henhold til § 73 stk. 2 nr. 4 og stk. 3. Boligselskabet havde ikke brugt denne bestemmelse i sagen.

6.2.12 Sag nr. 12 – 18/00283

Lejer klager over fraflytningsregning for 2 lejemål, hvor af lejemålene kun var beboet i henholdsvis 2 og 8 måneder.

Boligklagenævnet fandt, at lejer skulle betale for normalstandsættelse, da det fremgår af lejeforordningen, at der ved fraflytning skal foretages normalstandsættelse.

Boligklagenævnet har lagt vægt på, at der ikke i lejekontrakten eller i øvrigt foreligger aftaler om fravigelse af kravet om normalstandsættelse af boligen ved fraflytning.

Af fraflytningsregningen for den ene bolig fremgik en regning for påfyldning af olie. Boligklagenævnet afviste at tage stilling til dette, da det lå uden for nævnets kompetence.

6.2.13 Sag nr. 13 – 18/00318

Lejer klager over fraflytningsregning, da lejer blev opkrævet for rengøring, udskiftning af badeværelsesdør, udskiftning af bundplade under vask og reparation af stikkontakter i lejligheden samt maling af dør.

Boligklagenævnet fandt, at lejer ikke skulle betale for udskiftning af badeværelsesdør, udskiftning af bundplade under vask og reparation af stikkontakter. Begrundelsen herfor var, at nævnet vurderede, at der var tale om slid og ælde. Der forelå ikke dokumentation for det modsatte.

Med hensyn til rengøring af boligen, fandt nævnet, at lejer skulle betale, da det fremgik af synsrapporten, at lejemålet var delvis rengjort. .

6.2.14 Sag nr. 14 – 19/00496

Lejer klager over fraflytningsregning, opkrævning for retsudgift i forbindelse med begæring om udsættelse samt husleje. Boligklagenævnet havde tidligere på året truffet afgørelse om, at boligselskabet ikke kunne ophæve lejers lejemål på grund af overtrædelse af ordensreglerne.

Boligklagenævnet fandt at lejer ikke skulle betale fraflytningsregning og retsudgiften, da lejemålet var blevet ophævet uberettiget og regningerne, derfor var en påregnelig følge af dette.

Boligklagenævnet afviste at behandle spørgsmålet om betaling af husleje, da nævnet ikke har kompetence til dette.