

Boligklagenævnets årsberetning 2020

Indholdsfortegnelse

1	Forord	3
2	Generelt om Boligklagenævnet	4
3	Boligklagenævnets kompetence	5
4	Boligklagenævnets medlemmer	6
5	Boligklagenævnets virksomhed i 2020	8
6	Statistik 2020	9
6.1	Fordeling af afviste sager	9
6.2	Realitetsbehandlede sager	9
6.2.1	Sag nr. 1 – 18/00517	9
6.2.2	Sag nr. 2 – 19/00340.....	10
6.2.3	Sag nr. 3 – 19/00099	10

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

Maj 2021

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. Der har af forskellige årsager været udskiftning af nogle medlemmer og suppleanter 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 udgangen af 2020 havde nævnet følgende sammensætning:

Formand:

Naja Joelsen, advokat

Suppleant: Tommy Ege Kristensen

Nævnsmedlemmer:

Olafur P. Nielsen, KANUKOKO

Suppleant: Marie Fleischer, KANUKOKO

Søren Lennert Mortensen, A/S Boligselskabet INI

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

Lise Mørup Dalsgaard, PPK

Suppleant: Ingen, PPK

5 Boligklagenævnets virksomhed i 2020

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

I 2020 bestod Ankecenterets personale af 3- 5 jurister og 1-2 kontomedarbejdere, hvoraf 2 af dem deltog i arbejdet omkring Boligklagenævnets sager. På grund af udskiftning blandt de jurister, der normalt deltager i arbejdet omkring Boligklagenævnet er antallet af trufne nævnssager faldet i forhold til forrige år.

Boligklagenævnet oplevede i 2020, at antallet af indkomne klager er stigende i forhold til 2019, hvor antallet af indkomne klager var faldet. 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. Disse sager afvises hurtigst muligt, så klager får vished om, at Boligklagenævnet ikke kan behandle sagen.

Ved udgangen af 2020 var forventningen, at antallet af sager ses at være nogenlunde det samme i 2021.

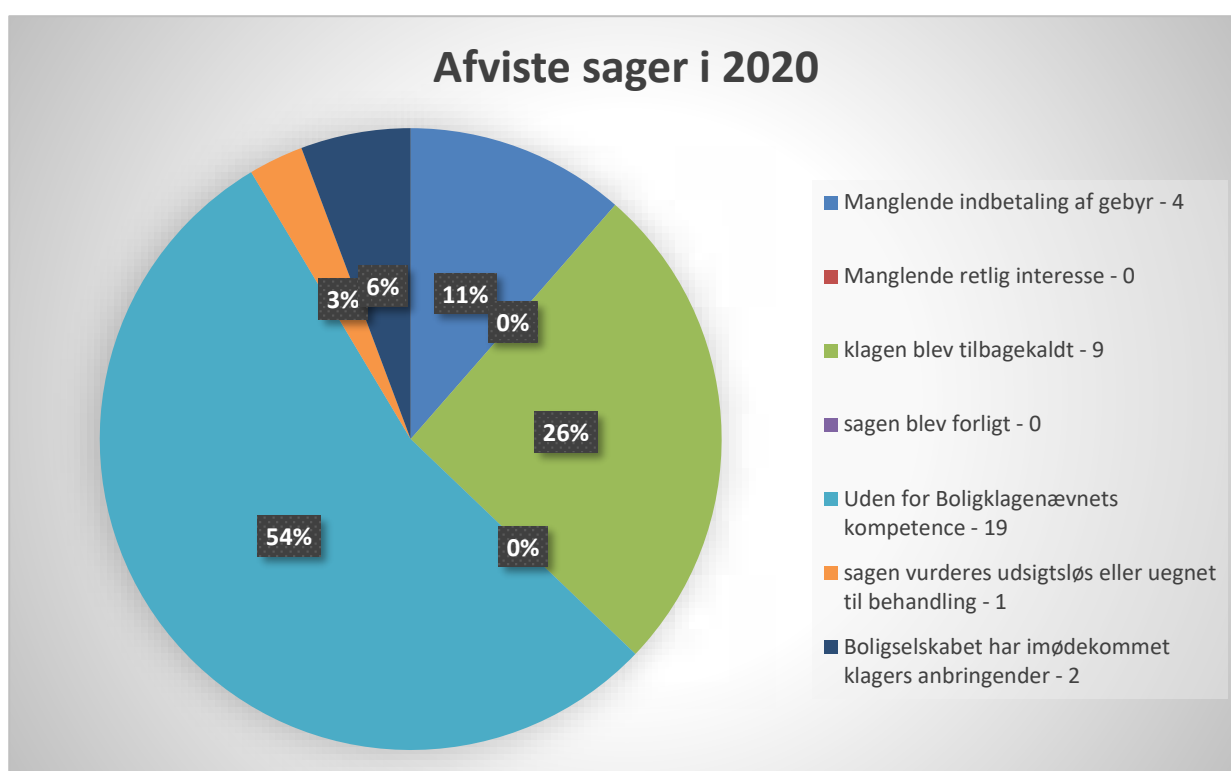
6 Statistik 2020

Boligklagenævnet modtog i 2020 i alt 67 klager fra lejere i hele landet mod 52 i 2019.

Der blev afsluttet i alt 35 afvisningssager. De 35 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 3 sager på nævnsmøde (se pkt. 6.2).

6.1 Fordeling af afviste sager



6.2 Realitetsbehandlede sager

I 2020 realitetsbehandlede Boligklagenævnet 3 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 – 18/00517

Lejer klager over boligselskabets afgørelse om fraflytningsregning og husleje. Klager mener, at mangler ved indflytning nu udbedres på klagers regning ved fraflytning.

Boligklagenævnet fandt, at lejer skulle betale for normalstandsættelse for boligen. Nævnet begrundede afgørelsen med, at der ikke forelå dokumentation for, at der var indgået aftale om, at lejer

ikke skulle betale for istandsættelsen. Nævnet fandt dog, at regningen skulle nedsættes, da boligselskabet havde afkrævet betaling for 2 gange lakering selvom, at det fremgik af syrapporten, at der kun skulle betales for én lakering.

Spørgsmål om mulig misligholdelse behandles ikke, da det kræver bevisførelse. Boligklagenævnet havde desuden ikke kompetence til at behandle huslejespørgsmålet.

6.2.2 Sag nr. 2 – 19/00340

Lejer klager over størrelsen på regning for normalistsandsættelse ved fraflytning, Klager mener, at hun ikke skal betale så meget, da hun kun har boet i boligen i få måneder. Der klages desuden over, at lejer skulle betale en måneds husleje efter at lejemålet var fraflyttet.

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.

Boligklagenævnet havde ikke kompetence til at behandle huslejespørgsmålet

6.2.3 Sag nr. 3 – 19/00099

Klager over størrelsen på regning for normalistsandsættelse ved fraflytning. Klager oplyser, at boligen ikke var normalistsandsat og rengjort ved indflytning.

Boligklagenævnet fandt, at regning vedrørende normalistsandsættelse nedsættes, da den er forholdsmæssig høj. Månedlig afskrivning ændres fra 44% til 88%, da klager har boet der i længere tid. Desuden deles regning for rengøring og normalistsandsættelse.

Spørgsmål om mulig misligholdelse behandles ikke, da det kræver bevisførelse. Boligklagenævnet havde desuden ikke kompetence til at behandle huslejespørgsmålet