



Boligklagenævnet har behandlet din klage over afgørelse truffet af Boligselskabet x om afslag på boligbytning og truffet følgende:

AFGØRELSE

Du havde ikke ret til at bytte bolig. Det betyder, at du ikke får medhold i din klage.

Vi kan ikke tage stilling til din klage over, at du blev sat ud af boligen, fordi det falder uden for vores kompetence at behandle klager over ophævelse af lejemålet, som følge af manglende betaling af husleje, jf. §§ 73, stk. 1 og 74, stk. 1 i Landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger med senere ændringer, herefter lejeforordningen.

Du henvises til at indbringe Boligselskabets afgørelse for Retten i Grønland, hvis du ønsker at få behandlet din klage over, at dit lejemål blev ophævet.

Afgørelsen er truffet i overensstemmelse med §§ 59, stk. 3, 82 a, stk. 1, nr. 1, 84, stk. 1, nr. 6 og 86, stk. 6 i lejeforordningen. Se vedlagte bilag.

Sagens dokumenter:

1. Lejekontrakt af den 7. januar 2008
2. Påkravsskrivelse af den 12. januar 2023
3. Afgørelse om ophævelse af lejemålet af den 27. januar 2023
4. Meddelelse om udsættelse af lejemålet af den 13. marts 2023
5. Din ansøgning om boligbytning af den 8. juni 2023
6. Afgørelse om afslag på boligbytning af den 8. juni 2023
7. Opsigelse af lejeaftalen underskrevet af dig den 12. juni 2023
8. Bekræftelse på opsigelse af lejeaftalen af den 13. juni 2023
9. Din klage til Boligklagenævnet af den 13. juni 2023
10. Din tilføjelse til klagen af den 16. juni 2023
11. Telefonnotat af den 12. september 2023

Dato: 24-11-2023

Sagsnr.: 23/00361

Atuisartoqarnermut Unammilleqatigiinnermullu Aqutsisoqarfik

Forbruger- og Konkurrencestyrelsen
Postboks 689
3900 Nuuk
Tlf. (+299) 32 80 33
E-mail: aua@nanoq.gl
www.aa.gl

Redegørelse:

Den 7. januar 2008 overtog du boligen, beliggende xx i Y.

Den 12. januar 2023 sendte Boligselskabet en påkravsskrivelse, hvoraf det fremgår, at du skylder 15466,40 kroner for manglende betaling af husleje, og du skal betale beløbet senest den 24. januar 2023. Det fremgår også, at lejeaftalen bliver ophævet, og at du skal fraflytte boligen straks, hvis du ikke betaler inden fristen.

Den 27. januar 2023 ophævede Boligselskabet lejemålet, fordi du var i restance med betaling af husleje, og ikke efterkom påkravet om betaling. Du blev i den forbindelse bedt om at fraflytte boligen senest den 10. februar 2023.

Den 13. marts 2023 blev du begæret udsat af boligen.

Den 8. juni 2023 modtog Boligselskabet din ansøgning om boligbytning. Boligselskabet traf den samme dato afgørelse om afslag på boligbytning med henvisning til, at du ikke har overholdt lejekontrakten, fordi du har en restance på 21489,20 kroner.

Den 12. juni 2023 opsagde Boligselskabet lejeaftalen og sendte en bekræftelse herpå den 13. juni 2023. Det fremgår af opsigelsen, at du er blevet udsat på grund af restancer. Du har skrevet under på opsigelsen.

Den 13. juni 2023 klagede du telefonisk til Boligklagenævnet. Du oplyste, at du er blevet smidt ud af din bolig, og at du ikke har fået en afgørelse om ophævelse af lejemålet.

Den 16. juni 2023 sendte du en tilføjelse til din klage, hvoraf det fremgår, at Boligselskabet har skiftet låsen til boligen. Du fik at vide at du skal betale 21489,20 kroner, hvilket du er uforstående overfor, fordi du i maj måned fik en mindre regning og havde fået at vide af Boligselskabet, at det skyldtes, du havde penge til gode.

Sammen med din klage har du fremsendt afgørelsen af den 8. juni 2023 om afslag på boligbytning.

Den 12. september 2023 har du oplyst telefonisk, at du også klager over afgørelsen om afslag på boligbytning.

Begrundelse:

Vi vurderer, at du ikke havde ret til at bytte bolig.

Det er en forudsætning for alle lejere, der ønsker at foretage boligbytning, at de har overholdt lejekontrakten, jf. § 59, stk. 3, 1. pkt. i lejeforordningen.

Vi lægger til grund at kravet om, at "lejekontrakten skal være overholdt" indebærer, at der på tidspunktet for en boligbytning skal foreligge to gyldige lejekontrakter, som ikke må være i misligholdelse eksempelvis i form af en aktuel restance.

På ansøgningstidspunktet var du bosiddende i et lejemål, som var ophævet på grund af en huslejerestance. Din lejekontrakt var derfor ikke gyldig, fordi du havde misligholdt lejeaftalen.

Det betyder, at betingelserne for en boligbytning ikke er opfyldt, og at du derfor ikke havde ret til at bytte bolig.

Klagevejledning:

Boligklagenævnets afgørelser kan ikke påklages til en anden administrativ myndighed, jf. § 86, stk. 7 i Landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger med senere ændringer.

Ønskes Boligklagenævnets afgørelse indbragt for domstolene, skal stævningen mod udlejer, det vil sige Selvstyret eller kommunen, indgives til Retten i Grønland.

Venlig hilsen

Christina Johnsen
Formand for Boligklagenævnet

Kopi til Boligselskabet. Der henvises til lejemålsnummer: xx-xxx-xx.