

Boligklagenævnets årsberetning 2023



Indholdsfortegnelse

1	Forord	3
2	Generelt om Boligklagenævnet	4
3	Boligklagenævnets kompetence	5
4	Boligklagenævnets medlemmer	6
5	Boligklagenævnets virksomhed i 2023	8
6	Statistik 2023	9
6.1	Fordeling af afviste sager	9
6.2	Realitetsbehandlede sager	9
6.2.1	Sag nr. 1 – 22/00527.....	9
6.2.2	Sag nr. 2 – 23/00270.....	10
6.2.3	Sag nr. 3 – 23/00166.....	10
6.2.4	Sag nr. 4 – 23/00361.....	10

1 Forord

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

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
- Telefon: 32 80 33

Februar 2024

Christina Johnsen

Formand for Boligklagenævnet

2 Generelt om Boligklagenævnet

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

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 udlejningsboliger.

Boligklagenævnets afgørelser er bindende og endelige for begge parter. Det betyder, at afgørelserne ikke kan påklages til en anden administrativ myndighed. Hvis en part ønsker at klage over Boligklagenævnets afgørelse, skal sagen derfor indbringes 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 §§ 82-86 i Landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger med senere ændringer, herefter lejeforordningen og Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 27 af 26. november 2008 om Boligklagenævnets virksomhed.

3 Boligklagenævnets kompetence

Boligklagenævnets kompetence fremgår af lejeforordningens §§ 84-84 a.

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

- 1) Formalia ved varsling af huslejeforhøjelser.
- 2) Vedligeholdelse og istandsættelse.
- 3) Boligens stand ved indflytningen.
- 4) Installation i og forbedringer af det lejede (råderet).
- 5) Lejerens brug af det lejede (overtrædelser af ordensreglerne).
- 6) Brugsrettens overgang til andre (boligbytning, fremleje og fortsættelse af lejemål).
- 7) Boligens stand ved fraflytning (normalistandsættelse).

Det koster 150 kroner at klage til Boligklagenævnet. Der skal betales gebyr, hvis en sag optages til realitetsbehandling. Gebyret tilbagebetales til klager, hvis klager får helt eller delvis medhold i sin klage.

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

Boligklagenævnet afviser også at behandle sager, hvor der klages over forhold, som falder uden for nævnets kompetence. Det kan eksempelvis være klager over larm i ejendommen eller huslejens størrelse.

Endelig afviser Boligklagenævnet at behandle klager, der ikke egner sig til behandling i nævnet, fordi der eksempelvis skal ske bevisførelse. Hvis det desuden fremgår helt klart, at klager ikke vil kunne få – hverken helt eller delvist – medhold i sin klage, kan Boligklagenævnet også afvise at behandle klagen. Det kan eksempelvis 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. Formanden og dennes suppleant skal begge have bestået juridisk kandidateksamen og besidde særlig viden om boligforhold.
- Ét nævnsmedlem og dennes suppleant udpeges af Naalakkersuisut efter indstilling fra Boligselskabet INI A/S.
- Ét nævnsmedlem og dennes suppleant udpeges af Naalakkersuisut efter indstilling af kommunerne i forening.
- 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 der blev senest udpeget nye medlemmer til Boligklagenævnet i januar 2022.

Boligklagenævnet skal som hovedregel afholde mindst 3 møder i løbet af året. Der blev afholdt 3 møder i 2023.

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

Ved udgangen af 2023 havde nævnet følgende sammensætning:

Formand:

Christina Johnsen

Suppleant: Ane Marie Sakariasen

Nævnsmedlemmer:

Frederik Flindt Hansen, Kommunerne

Suppleant: Olafur Nielsen, Kommunerne

Thomas Wiemann, Boligselskabet INI A/S

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

Josef Therkildsen, SIK

Suppleant: Bjarne Petersen, SIK

5 Boligklagenævnets virksomhed i 2023

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

Boligklagenævnet oplevede i 2023, at antallet af indkomne klager var stigende i forhold til 2022. 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 afgrænset område inden for lejeboligområdet og dels at nogle sager ikke egner sig til behandling i nævnet eksempelvis fordi der skal ske bevisførelse. Disse sager afvises hurtigst muligt, så klager får vished om, at Boligklagenævnet ikke kan behandle sagen.

Ved udgangen af 2023 var forventningen, at antallet af sager ses at være nogenlunde det samme i 2024.

6 Statistik 2023

Boligklagenævnet modtog i 2023 i alt 52 klager fra lejere i hele landet mod 40 i 2022.

Der blev afsluttet i alt 48 afvisningssager. De 48 afvisningssager blev afvist på grund af manglende indbetaling af gebyr, manglende kompetence, manglende retlig interesse, fordi klagen blev tilbagekaldt, eller fordi sagen var udsigtsløs.

Derudover blev der behandlet 4 sager på nævnsmøde (se pkt. 6.2).

6.1 Fordeling af afviste sager



6.2 Realitetsbehandlede sager

I 2023 realitetsbehandlede Boligklagenævnet 4 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 – [22/00527](#)

Lejer klagede over en afgørelse truffet af et boligselskab om en fraflytningsregning. Boligklagenævnet vurderede, at lejer ikke skulle betale for normalstandsættelse af boligen, fordi Boligselskabet ikke havde indkaldt behørigt til fraflytningssyn.

6.2.2 Sag nr. 2 – [23/00270](#)

Lejer klagede over en afgørelse truffet af et boligselskab om erstatningsansvar. Boligklagenævnet vurderede, at lejer var erstatningsansvarlig for de skader, der var forårsaget af den opvaskemaskine, som blev installeret i privatregi.

6.2.3 Sag nr. 3 – [23/00166](#)

Lejer klagede over en afgørelse truffet af et boligselskab om en fraflytningsregning, og anførte, at der ikke var tale om normalistsandsættelse, men derimod nyistsandsættelse, fordi lejer kun havde boet i lejemålet i 3 måneder.

Boligklagenævnet vurderede, at lejer skulle betale for normalistsandsættelse af boligen, fordi lejemålet var istandsat ved lejers indflytning, og der forelå ikke en aftale om fravigelse af kravet om normalistsandsættelse.

Boligklagenævnet lagde vægt på ordlyden i § 77, stk. 1 i lejeforordningen, og vurderer på den baggrund, at der ikke var grundlag for at fravige eller nedsætte kravet om normalistsandsættelse med henvisning til, at en lejer kun har boet i et lejemål i kort tid.

6.2.4 Sag nr. 4 – [23/00361](#)

Lejer klagede over en afgørelse truffet af et boligselskab om afslag på boligbytning. Boligklagenævnet vurderede, at lejer ikke havde ret til at bytte bolig, fordi lejer var bosiddende i et lejemål, som var ophævet på grund af en huslejerestance. Lejer havde derfor ikke en gyldig lejekontrakt, som ikke var i misligholdelse.