



Departementet for Boliger, Infrastruktur og Yderdistrikter

Mail: box909@nanoq.gl
Cc: stsa@nanoq.gl

2. april 2026

GE's hørings svar til forslag til Inatsisartutlov om leje af boliger (ny lejelov)

Grønlands Erhverv medlemmer tæller i dag ca. 320 virksomheder med omkring 8.400 ansatte, fordelt på alle landets erhvervssektorer. En stor del af Grønlands Erhvervs medlemmer påvirkes af foreliggende lovforslag og vi har følgende bemærkninger til høring om Inatsisartutlov om leje af boliger

Grønlands Erhverv støtter ønsket om et mere overskueligt og moderne regelsæt for lejemarkedet. Det er vigtigt, at den nye lov så også styrker eller som minimum ikke forringer rammerne for private investeringer i udlejningsboliger og dermed bidrager til anlæggelse af nye boliger

Boligforsyningen i Grønland er som udgangspunkt en privat opgave og derefter en offentlig opgave. Den private og offentlige boligmasse er så ikke tilstrækkelig til, at forsyne alle med en bolig.

For at kunne fastholde og rekruttere arbejdskraft, er arbejdsgivere ofte nødsaget til at sørge for bolig til en del af de ansatte. Derfor ejer eller lejer mange virksomheder boliger, som videreudlejes til virksomhedernes ansatte (personaleboliger). Det er kun nogle af arbejdsgiverne, der selv ejer deres personaleboliger. De øvrige arbejdsgivere lejer personaleboliger for at videreudleje til personalet.

Lovforslaget lægger op til, at boliger i private boligejendomme fremover som udgangspunkt skal udlejes efter samme lejeretlige regelsæt – uanset om lejeren er en privatperson eller en virksomhed. I praksis vil dette ændre de nuværende aftaleformer mellem virksomheder (arbejdsgivere) og en professionel udlejer.

Grønlands Erhverv mener, at hvis lovforslaget vedtages vil det medføre at udviklingen af det private boligmarked vil blive stærkt begrænset.

Et hovedproblem i forslag om leje af boliger, er at det flytter professionelle aftaleforhold ind i en lejelov, som skal beskytte almindelige lejere (den svage part) – altså en forbrugerbeskyttelseslov. Den nuværende forordning begrænser private lejer til fysisk person som lejer, mens det nye udkast i § 1 også omfatter juridiske personer. I bemærkningerne nævnes udtrykkeligt arbejdsgivere, der lejer boliger til videreudlejning til medarbejdere.

Problemet er her, at udlejning til virksomheder sidestilles med udlejning til private lejere. Virksomheder (lejer) vil dermed opnå samme ensidige forbrugerbeskyttelse af erhvervslejer på lige fod med private borgere og omfattes af en række ensidige beskyttelsesregler af lejeren, som bl.a.:

- Omkostningsbestemt leje (§ 24)
- Ingen generel automatisk huslejeregulering (§ 24, stk. 6 – Naalakkersuisut kan dog fastsætte regler om indeksregulering)
- Udlejers opsigelsesadgang er begrænset (§ 49)
- Begrænset aftalefrihed (autoriseret standardkontrakt og præceptive regler)

En stor del af boligforsyningen i Grønland sker som sagt gennem personaleboliger. Personaleboliger er ofte ikke ejet af arbejdsgiveren, men er lejet af en professionel udlejer (dvs. én der ikke selv bor i lejligheden). Arbejdsgiveren lejer ofte af 3. mand for ikke at skulle investere store summer i personaleboliger og for at kunne skalere op og ned i antal alt afhængig af personalesituationen og dermed behovet for personaleboliger.

Den professionelle udlejer er ofte et ejendomsselskab, en entreprenør eller én der har udviklet og opført en række boliger til salg eller udlejning (developer).

Entreprenøren og developeren har ofte en to ledet strategi for opførelse af boliger. Enten sælges boligerne eller boligerne udlejes hvis det ikke kan lade sig gøre at sælge på grund af den aktuelle markedssituation.

Med den nye lejelov risikerer en udlejer at være bundet på ubestemt tid af en lejekontrakt, der kun i meget begrænset omfang kan reguleres.

Der er begrænset mulighed for løbende regulering af huslejen, og den manglende mulighed for opsigelse af aftaleforholdet betyder, at f.eks. en entreprenør eller en developer ikke tør leje de boliger ud, der ikke er blevet solgt som forventet. Der er derfor risiko for, at det kan blive svært at skaffe finansiering til private boligprojekter fordi boligprojektet risikerer enten at brænde inde med tomme boliger eller leje boligerne ud på ubestemt tid – modsat den oprindelige business plan om først og fremmest at sælge boligerne og dernæst (som back-up plan) at leje boligerne ud i en periode indtil de kan sælges.

Grønlands Erhverv vurderer at lovgivningen kan medføre vidtrækkende negative konsekvenser både for det eksisterende private boligmarked og for byggebranchen og dermed en vigtig del af den samlede boligforsyning af samfundet. Her kan nævnes at langt størstedelen af det samlede boligbyggeri i Nuuk gennem de seneste 5 år har været opført af private bygherrer. Så selvsagt vil den offentlige boligkø vokse betragteligt.

Grønlands Erhverv anbefaler på det kraftigste at ny Lejelov ikke som foreslået omfatter juridiske personer og at § 1 derfor omformuleres.

I lovudkastets § 24 erstattes for privatejede udlejningsboliger den gældende forordnings ordning af en omkostningsbestemt model, hvor der kan medtages ydelser på sædvanlige langfristede prioritetslån og desuden en forrentning på 14 % af den del af den rimelige opførelses- eller anskaffelsessum, der ikke er lånefinansieret.

En ejendoms værdi ændrer sig over tid som følge af konjunkturudviklingen, ligesom ejendommens belåning også kan ændre sig f.eks. gennem omprioritering, løbende afdrag, ekstraordinære afdrag m.v. Grønlands Erhverv finder det problematisk, at bestående lejemål efter bemærkningerne ikke kan reguleres med henvisning til ændrede finansieringsomkostninger og egenfinansiering, selv om ejendommens økonomiske forudsætninger kan ændre sig væsentligt over tid. Dette betyder i praksis, at den økonomiske risiko i vidt omfang placeres hos udlejeren. Nedenstående eksempler er ikke udtømmende:

- Grønlands Erhverv finder det problematisk, hvis ændringer i ejerens finansiering, herunder omprioritering, løbende afdrag, ekstraordinære afdrag eller indfrielse af lån, ikke kan få betydning for lejen i bestående lejemål
- Grønlands Erhverv finder det her problematisk, hvis indfrielse af lån ikke kan medføre, at forrentningen i eksisterende lejemål kan overgå til 14 %.
- Der er endvidere usikkerhed om, på hvilket grundlag den omkostningsbestemte leje efter § 24 skal opgøres, herunder om opgørelsen skal tage udgangspunkt i ejendommens anskaffelse, ved lejekontraktens indgåelse eller når der foreligger nye beregningsforudsætninger.

- Ejendommens værdi ændrer sig over tid som følge af konjunkturudviklingen. Hvis en ejendom eksempelvis er 20 år gammel, finder Grønlands Erhverv det problematisk, at bestående lejemål ikke kan reguleres, selv om ejendommens finansiering, værdi og øvrige økonomiske forudsætninger kan have ændret sig væsentligt siden anskaffelsen.
- Der er endvidere usikkerhed om, hvem der skal fastlægge, hvad der udgør en rimelig opførelses- eller anskaffelsessum.
- Hvis en udlejet ejendom overdrages til en ny ejer, som indtræder i de bestående lejekontrakter uden adgang til at regulere lejen i eksisterende lejemål, finder Grønlands Erhverv det problematisk, at en ny købesum og ny finansiering først kan få betydning for lejen ved lejeskifte.

Såfremt ovennævnte tilpasninger i § 24 foretages kunne selve opgørelsen af en form for huslejeloft for private boliger eventuelt godt kunne ske efter § 24 stk. 1, 2 og 3. Men de ensidige forbrugerbeskyttende begrænsninger til fordel for den professionelle lejer bør udgå.

Alternativt kan overvejes helt at frigøre huslejefastsættelsen, så lejen for såvel fysiske personer som juridiske personer styres af udbud og efterspørgsel som på "næsten" alle andre private områder.

Grønlands Erhverv finder, at § 64 vil være omkostningstung for private udlejere. Det er samtidig tvivlsomt, om en registreret eller statsautoriseret revisor er den rette til at vurdere, om udlejningen sker i overensstemmelse med loven, da dette i vidt omfang beror på en juridisk vurdering- Grønlands Erhverv anbefaler derfor, at bestemmelsen udgår.

Afsluttende bemærkning: Grønlands Erhverv bemærker, at der i dag kun i begrænset omfang sker udlejning af privatejede boliger direkte til private lejere, hvor der ikke samtidig er knyttet et ansættelsesforhold op på aftalen.

Grønlands Erhverv anbefaler, at vilkårene for privat udlejning vurderes ud fra en målsætning om at gøre det mere attraktivt at investere i boliger til udlejning. Efter Grønlands Erhvervs opfattelse vil det foreliggende lovforslag derimod svække incitamentet til at opføre udlejningsboliger, hvis muligheden for udlejning på business-to-business-vilkår forringes.

Konsekvensen vil efter Grønlands Erhvervs vurdering ikke være bedre boligmuligheder for den almindelige borger, men derimod et mindre privat udbud af boliger og en større offentlig byrde i forhold til boligforsyningen.

Grønlands Erhverv indgår gerne i dialog om hvordan man kan forbedre rammevilkårene for privat boligbyggeri til udlejning således at den offentlige byrde i boligforsyningen kan formindskes.

Med Venlig Hilsen


Jesper Johannesen
Konsulent