

ter reglerne i § 47, stk. 2, 1. pkt., hvilket indebærer, at lejen fastsættes som en sammenligningsleje. Sammenligningen skal herefter ske med den leje, som er almindeligt gældende for tilsvarende lejemål med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. For så vidt angår »art« følger det udtrykkeligt af bestemmelsen, at der skal sammenlignes med støttede almene eller ikke-almene ældre-/plejeboliger. Ved en sammenligning imellem forhold af kvalitativ karakter vil det eksempelvis være relevant at tillægge det betydning, om boligens areal er påvirket af tilstedeværelsen af relativt store gangarealer. Endvidere følger det af bestemmelsen, at der skal ske sammenligning med andre ældre-/plejeboliger i kommunen.

Hensigten med lovforslaget er en ligestilling med lejere, der bor i ældre-/plejebolig. For at sikre at lejen til enhver tid svarer til lejen for sådanne boliger, findes det nødvendigt at indføre en regel om, at krav om lejeregulering kan varsles en gang årligt. Det foreslås derfor i stk. 2, som undtagelse fra den almindelige regel om lejeregulering hvert andet år i § 47, stk. 3, at lejen kan reguleres hvert år.

Det foreslåede stk. 3 svarer til § 47, stk. 4.

Efter det foreslåede stk. 4 kan lederen forlange lejenedsættelse, hvis lejen overstiger det lejedes værdi. I tilfælde af uenighed imellem lederen og udlejerens om lejens størrelse, kan sag herom indbringes for huslejenævnet, jf. § 106 i lov om leje. I tilfælde af lejenedsættelse kan lederen efter det foreslåede stk. 5, kræve det for meget betalte tilbagebetalt med tillæg af forrentning efter § 48, stk. 4.

Til nr. 7

Som følge af forslaget om at indføre det lejedes værdi som lejefastsættelsesprincip for de af forslaget omfattede boliger foreslås det, at lade de formelle regler for gennemførelse af lejeregulering i § 48 være tilsvarende gældende ved lejeregulering efter den under § 2, nr. 6, foreslåede særlige lejefastsættelsesbestemmelse i § 47 a.

Til nr. 8

Forslaget er en konsekvens af lovforslagets § 2, nr. 6, hvori der foreslås indført en lejefastsættelsesmodel for ustøttede private plejeboliger, der giver lejere af disse boliger adgang til at forlange lejen nedsat.

Til nr. 9 og 10

Det foreslås, at udlejer kan stille krav om, at lejere som ved fremleje eller bytte overtager ældreboliger tilhørende en selvejende institution, hvor boligerne er opført efter den tidligere lov om boliger for ældre og

personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, den tidligere lov om boligbyggeri jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 26. februar 1998 eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., skal opfylde de betingelser, der gælder for at komme i betragtning til denne boligtype. Det foreslås endvidere, at udlejer kan stille tilsvarende krav i forbindelse med bytte og fremleje af ustøttede private plejeboliger. Herved kan udlejer sikre, at disse boliger fortsat forbeholdes den berettigede personkreds, hvis der er behov herfor. Med forslagene sidestilles lejere af ikke-almene ældreboliger og ustøttede private plejeboliger med lejere af almene ældreboliger.

Til nr. 11

I lighed med hvad der gælder for plejeboliger opført efter ældreboligloven eller almenboligloven foreslås, at lejemålet kan siges op med 1 måneds varsel, når lederen dør uden at efterlade sig ægtefælle eller andre, som lederen har haft fælles husstand med, jf. § 75, stk. 2, i lov om leje.

Til nr. 12

Det foreslås, at ægtefællen har ret til at fortsætte lejemålet vedrørende en beboelseslejlighed, når lederen flytter i ustøttet privat plejebolig. Det foreslås endvidere, at en person, der har haft fælles husstand med lederen, jf. § 75, stk. 2, i lov om leje har en tilsvarende ret. Reglen svarer til den ret, en ægtefælle eller et medlem af lederen's husstand har, når lederen flytter på plejehjem, beskyttet bolig el. lign. eller i plejebolig opført efter ældreboligloven eller almenboligloven.

Til nr. 13

Reglerne er en konsekvens af hensigten i lovforslaget om at ligestille lejere af ustøttede private plejeboliger med lejere af plejeboliger opført efter ældreboligloven eller almenboligloven.

*Til § 3*

Til nr. 1

Ændringerne er en konsekvens af, at By- og Boligministeriet blev nedlagt ved kongelig resolution af 27. november 2001, og at lov om midlertidig regulering af boligforholdene herefter hører under socialministerens ressort.

Til nr. 2

Ud fra et ligestillingssynspunkt foreslås, at ustøttede private plejeboliger ikke skal være omfattet af lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Tilsvarende gælder for ustøttede almene plejeboliger, der er defineret i almenboligloven.