

Det bemærkes, at lejelovens § 7 om beskyttelse af lejerens rettigheder efter lejeloven, uden tinglysning, efter forslaget også skal gælde for lejere af friplejeboliger i forbindelse med overdragelse af friplejeboligbebyggelsen til en ny ejer. Der foreslås i lovforslagets § 34, stk. 3, indsat en bestemmelse, der præciserer, at lejerens rettigheder efter friplejeboligloven ligeledes er beskyttet over for enhver uden tinglysning. Friplejeboligleverandørens afhændelse af ejendommen til en ny ejer medfører derfor ikke nogen forringelse af lejerens retsstilling, uanset om erhververen vil drive friplejeboligbebyggelsen videre eller anvende ejendommen til andet formål.

2.15.2. Forhold der foreslås reguleret i lejeloven

Beboerne i friplejeboliger er i hovedtræk omfattet af lejelovens almindelige regler bl.a. om indgåelse af lejeaftaler, installationsret, mangler ved det lejede, hvordan og hvornår lejen skal betales, brugen af det lejede, betaling for forbrug af vand, varme og antennesignaler m.v., friplejeboligleverandørens adgang til det lejede og fraflytning m.v.

Som konsekvens af, at beboerne i videst muligt omfang skal sidestilles med andre lejere, er det foreslået, at beboerne skal kunne vælge beboerrepræsentanter til at repræsentere lejerne over for friplejeboligleverandøren. Med forslaget opnår lejerne i vidt omfang samme rettigheder som i andre private udlejnings-ejendomme til at få varetaget deres interesser over for udlejeren efter det særlige regelsæt, der gælder for ejendomme med beboerrepræsentation, f.eks. i forbindelse med varsling af lejeforhøjelser. Det er derfor også foreslået, at lejerne skal kunne indbringe sager vedrørende lejeforholdet for huslejenævnet, f.eks. om lejeforhøjelser, betaling for varme og varmt vand og antennebidrag.

Forhold mellem friplejeboligleverandøren og lejerne, der er reguleret af lejelovens regler, kan indbringes for huslejenævnet i overensstemmelse med lejelovens regler herom.

Det skal særligt understreges, at lejere af friplejeboliger som andre lejere principielt er beskyttede mod opsigelse fra friplejeboligleverandørens side, således at denne kun kan opsiges lejerens, hvor der er udtrykkelig hjemmel i lovgivningen til opsigelse. Det er en betingelse for at blive anvist en friplejebolig, at lejerens samtidig forpligter sig til at aftage de tilbud efter serviceloven, som kommunen har visiteret den pågældende til.

2.15.3. Forhold, der foreslås undtaget fra lejeloven, uden at der indføres særregler i friplejeboligloven

Det er ikke skønnet hensigtsmæssigt af hensyn til friplejeboligleverandørens tilbud efter serviceloven at give lejerne ret til at fremleje eller bytte boligen, da fremlejetagerne ikke nødvendigvis vil have et plejebest. Tilsvarende er der ikke givet lejerne i friplejeboliger råderet. Lejerne har dog som udgangspunkt ret til at foretage sædvanlige installationer i lejemålet og til at sikre sig adgang til radio- og tv-signaler enten via antenne- eller kabelforbindelse i overensstemmelse med lejelovens regler herom.

Udlejerens pligt til at tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis ved afhændelse af ejendommen skal efter forslaget heller ikke gælde for friplejeboliger. Det skønnes ikke at være hensigtsmæssigt, at lejerne eksempelvis skal have en sådan ret i forbindelse med et genudbud af friplejeboligleverandøren.

Endvidere er udlejerens mulighed for at kræve forudbetalt leje undtaget.

Det bemærkes, at omdannelse af eksisterende boliger til friplejeboliger rent teknisk medfører ophør af en tidligere aftale om bovilkår. For at undgå, at der herved udløses en pligt til istandsættelse af det tekniske set, ophørte lejemål, foreslås det i § 60, at lejerne ikke skal gennemføre istandsættelse som ved fraflytning af de boliger, der omdannes, men først i forbindelse med ophør af det omdannede lejemål. Friplejeboligleverandøren kan på det tidspunkt kun kræve istandsættelse i forhold til lejemålets stand på det tidspunkt, hvor den blev overtaget af lejerens som friplejebolig.

I dette lovforslag foretages der kun én ændring i lejeloven, jf. § 106, hvor det foreslås, at lejelovens § 76 udover lejerens fraflytning til plejehjem, beskyttet bolig eller lignende også skal omfatte lejerens fraflytning til en friplejebolig. Bestemmelsen vedrører de tilfælde, hvor lejerens af en beboelseslejlighed i forbindelse med fraflytning på grund af alder eller sygdom giver en anden person i husstanden ret til at fortsætte lejemålet.

2.16. Statslige garantiforpligtelser

Friplejeboliger etableret ved nybyggeri eller ombygning efter de foreslåede bestemmelser i § 10, stk. 1, eller § 11, stk. 1, eller etableret ved omdannelse efter den foreslåede bestemmelse i § 11, stk. 2, indgår ikke i beliggenhedskommunens boligforsyning. Det foreslås derfor, at der for realkreditlån, der optages til finansiering af friplejeboliger etableret ved nybyggeri eller ombygning efter den foreslåede bestemmelse i