

Til stk. 2

Det er i stk. 2 foreslået, at friplejeboligleverandør og lejer ikke skal kunne aftale at fravige lovens bestemmelser til skade for lejeren. Det gælder også for de bestemmelser i lejeloven, der foreslås at skulle gælde for leje af friplejeboliger.

Til stk. 3

I stk. 3 foreslås det præciseret, at lejerens rettigheder efter friplejeboligloven er beskyttet mod enhver uden tinglysning, ligesom den samme lejers rettigheder, der udledes af lejeloven, er beskyttet mod enhver uden tinglysning, jf. lejelovens § 7. Det antages, at de af en lejers rettigheder, der støttes på friplejeboligloven, også uden den foreslåede præcisering ville være omfattede af den omsætningsbeskyttelse, som lejelovens § 7, yder lejerne. Den beskrevne præcisering er dog medtaget af hensyn til at undgå retsikkerhed om den omsætningsbeskyttelse, der gælder for lejerens rettigheder efter friplejeboligloven.

Det bemærkes, at lejerens pligt til og krav på henholdsvis betaling og tilbagebetaling af beboerindskud støttes direkte på friplejeboligloven. Hvis en friplejeboligbebyggelse overdrages til en anden ejer, vil den foreslåede bestemmelse således uden krav om tinglysning beskytte lejernes krav på tilbagebetaling af beboerindskud i forbindelse med fraflytning over for den ny ejer.

Præciseringen ændrer ikke ved, at de øvrige i lejelovens § 7 indeholdte rettigheder og pligter gælder direkte i forholdet mellem lejer og friplejeboligleverandør i tilknytning til friplejeboliger. Hvis en lejer og friplejeboligleverandør således for eksempel ved aftale giver lejeren videregående rettigheder end de i friplejeboligloven indeholdte, har lejeren mulighed for at få tinglyst de pågældende aftalevilkår med henblik på at opnå omsætningsbeskyttelse over for senere erhververe af ejendommen efter lejelovens § 7.

*Til § 35**Til stk. 1*

Det er i stk. 1 foreslået, at friplejeboliger kun kan udlejes til personer, der af deres opholdskommune er visiteret til en plejebolig el. lign. Ved visitationen er der taget stilling til, hvilket plejebestand de pågældende har.

Med forslaget sikres det, at friplejeboliger kun anvendes til de persongrupper, de er indrettet til, således at driften af såvel servicedelen som boligdelen af byggeriet herved kan tilrettelægges på den mest hensigtsmæssige måde.

Til stk. 2

Det er i forslaget § 34 bl.a. foreslået, at lejelovens § 6 om forbud mod at modtage eller kræve dusør ved indgåelse af lejeaftaler også skal gælde for lejeaftaler om friplejeboliger. Efter lejelovens § 6 er det ved udlejning til beboelse, ved formidling af sådanne leje forhold eller ved bytning af beboelseslejligheder ikke tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejeren eller betinge sig, at lejeren indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen. For at sikre overensstemmelse med kravet i stk. 1 om, at boligerne kun må udlejes til personer, der har behov for service omfattet af serviceloven, er det derfor i stk. 2 foreslået, at det ikke skal være i strid med lejelovens § 6, at en lejer i forbindelse med indgåelse af en lejeaftale om en friplejebolig forpligter sig til at modtage serviceydelser fra friplejeboligleverandøren.

Til § 36

Det foreslås, at friplejeboligleverandøren skal opkræve et beboerindskud i friplejeboliger ved lejemålets indgåelse. Størrelsen af beboerindskuddet opgøres efter bestemmelserne i § 12, stk. 1, og § 14.

Det er en konsekvens heraf, at friplejeboligleverandøren ikke kan opkræve depositum, der indestår til sikkerhed for opfyldelsen af alle lejerens forpligtelser i lejeforholdet.

Til § 37

Det foreslås, at friplejeboligleverandøren ikke kan kræve forudbetalt leje. Ved forudbetalt leje forstås et beløb, der umiddelbart inden de aftalte betalingssterminer henstår som indbetalt hos lejeren.

Til § 38

Af den foreslåede bestemmelse følger, at lejen ikke kan kræves betalt for mere end én måned ad gangen. Friplejeboliger er således ligestillet med ustøttede private plejeboliger omfattet af lejeloven.

Til § 39

Af den foreslåede bestemmelse følger, at friplejeboligleverandøren har mulighed for at modsætte sig lejerens ønske om at udnytte sin installationsret jf. lejelovens § 29, i de tilfælde, hvor installationen vil gøre boligen uegnet til den aftalte brug. Det er hensigten med lovforslaget, at boligerne skal anvendes af mennesker, der er plejekrævende. Der kan derfor være behov for at anvende forskellige pladskrævende hjælpemidler for at løse plejeopgaven, hvilket vil kunne kollidere med en ubetinget installationsret for lejeren. Friplejeboligleverandøren kan således modsætte sig lejerens ønske om at gennemføre en installation, hvis