

fraflytning forlange, at lejerens afleverer det lejede i bedre stand end ved indflytningen, jf. dog nedenfor ad stk. 3, om lejerens misligholdelse af lejemålet.

Til stk. 2

Som følge af forslaget om, at friplejeboligleverandøren har den fulde vedligeholdelsespligt, er det i stk. 2 foreslået, at lejerens ved fraflytning kun skal afholde udgifterne til istandsættelse af det lejede på grund af lejerens forringelse af eller skade på lejemålet som følge af fejlagtig brug eller uforvarlig adfærd.

Det er ikke hensigten med forslaget, at lejerens skal hæfte for de skader i lejemålet, der er opstået som følge af, at lejerens er forpligtet til at aftage friplejeboligleverandørens serviceydelser, og at plejepersonale og andre derfor har adgang til det lejede og til at operere med tekniske hjælpemidler, der kan tilføje det lejede skader, for eksempel på vægge, døre og karme.

Til stk. 3

Det foreslåede stk. 3 er identisk med lejelovens § 98, stk. 2.

Det fremgår af forslaget § 34, stk. 1, bl.a., at lejelovens § 98, stk. 1 og 2, ikke finder anvendelse på friplejeboliger. Det er en konsekvens heraf, at lejelovens § 98, stk. 3, om socialministerens adgang til at fastsætte regler om udarbejdelse af standardblanketter for fraflytningsrapporter efter forhandling med lejer- og udlejerorganisationerne også finder anvendelse på friplejeboliger.

Bestemmelsen i lejeloven har ikke hidtil været anvendt til at fastsætte regler for private udlejningsejendomme.

Behandling af tvister

Til § 58

Det foreslås, at huslejenævnets kompetence til at behandle tvister mellem friplejeboligleverandør og lejere fastlægges i en særskilt bestemmelse på samme måde som i lejeloven.

Reglerne om huslejenævn er fastsat i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Det foreslås, at det er de eksisterende huslejenævns kompetence, der udvides til også at behandle tvister mellem friplejeboligleverandør og lejere i friplejeboliger. Der er således ikke foreslået en særlig sammensætning af huslejenævnet, når der skal behandles sager efter friplejeboligloven.

Det er udgangspunktet for fastlæggelsen af huslejenævnets kompetence til at behandle tvister mellem friplejeboligleverandør og lejere i friplejeboliger; at nævnet skal kunne behandle tvister i samme omfang

som for lejemål, der er omfattet af lejelovens regler. Der er dog foreslået en række afvigelser herfra, der skyldes, at der gælder særlige regler for lejefastsættelse, beboerindskud, betaling af leje og forbedringsforhøjelser i friplejeboliger.

Det foreslås i nr. 1, at huslejenævnet skal kunne afgøre uenighed mellem lejere og friplejeboligleverandør om lejens fastsættelse og regulering. Huslejenævnet får herved kompetence til for eksempel at afgøre uenighed om, hvilke udgiftstyper der indgår i balancelejen, om der er grundlag for at medtage en konkret udgiftsstørrelse i budgettet, der ligger til grund for beregningen af balancelejen, og stigninger i budgetposterne.

Det fremgår af forslaget til § 48, stk. 4, at friplejeboligleverandøren kan forhøje lejen, hvis der er gennemført forbedringer. Huslejenævnet kan efter nr. 1 træffe afgørelse om, hvilket beløb lejen kan forhøjes med i disse tilfælde.

I nr. 2 er det foreslået, at huslejenævnet kan behandle uenighed mellem lejer og friplejeboligleverandør om, hvorvidt der er varslet adgang til det lejede for at gennemføre forbedringer med det korrekte varsel.

Huslejenævnet kan efter nr. 2 endvidere tage stilling til forbedringsforhøjelser som følge af opsætning af forbrugsmålere.

Det er i § 41 foreslået, at friplejeboligleverandøren har den fulde pligt til at vedligeholde ejendommen og det lejede. Det foreslås derfor, at huslejenævnet kan afgøre tvister om, hvorvidt friplejeboligleverandør har opfyldt denne pligt. Pligten omfatter efter § 41 såvel indvendig vedligeholdelse, dvs. maling, hvidtning og tapetsering af lejemålet, samt lakering af gulve, som udvendig vedligeholdelse, dvs. al anden vedligeholdelse af ejendommen og det lejede end indvendig vedligeholdelse. Efter forslaget træffer nævnet endvidere afgørelse om omfanget af friplejeboligleverandørens pligt til renholdelse og fornyelse.

Huslejenævnet kan træffe afgørelse om, at friplejeboligleverandøren skal gennemføre bestemte vedligeholdelsesarbejder, men der er ikke fastsat sanktioner for friplejeboligleverandørens manglende efterlevelse af afgørelsen.

Efter forslaget i nr. 4 afgør huslejenævnet omfanget af lejerens istandsættelsespligt ved fraflytning. Da friplejeboligleverandøren efter § 41 har den fulde vedligeholdelsespligt, vil lejerens kun kunne pålægges at istandsætte for den misligholdelse af lejemålet, der kan konstateres i forbindelse med fraflytningssynet eller efter fraflytningen. Det er ikke hensigten, at lejerens skal hæfte for de skader i lejemålet, der er opstået som følge af, at lejerens er forpligtet til at aftage friple-