

jeboligleverandørens 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

Huslejenævnet kan i denne forbindelse tage stilling til forhold vedrørende tilbagebetaling af lejerens beboerindskud, herunder omfanget af friplejeboligleverandørens modregning i indskuddet.

Det er i nr. 5 som for andre lejere i privat udlejningsbyggeri foreslået, at huslejenævnet kan tage stilling til uenighed mellem lejere og friplejeboligleverandør om betaling for forbrugsydelser, som friplejeboligleverandøren leverer, og som der skal aflægges særskilt regnskab for. Det vedrører spørgsmål om betaling for varme og varmt vand såvel a conto som efter varmeregnskabet, antennebidrag m.v. efter antenneregnskabet og betaling for koldt vand.

Det foreslås i nr. 6, at spørgsmål om lejerens ret til efter lejelovens § 29, stk. 9, at installere hjælpemidler efter servicelovens § 116 kan behandles af huslejenævnet, ligesom spørgsmål om friplejeboligleverandørens fastsættelse af depositum til sikkerhed for udgifterne til nedtagning af antenner og fællesantenner kan behandles af nævnet.

Huslejenævnet foreslås ligeledes at skulle være kompetent til at behandle tvister om, hvorvidt aftaler mellem friplejeboligleverandør og beboerrepræsentationen om forbedringer, som beboerrepræsentanterne har tiltrådt efter lejelovens § 66 a, er åbenbart urimelige.

Det er i § 34 foreslået, at reglerne i lejelovens kapitel XII A om behandling af sager ved huslejenævnene om lejerens tilsidesættelse af god skik og orden ligeledes skal anvendes på lejeforhold om friplejeboliger. Reglerne omfatter bestemmelser om, hvilken adfærd hos lejerne der kan medføre, at huslejenævnet anser god skik og orden for at være tilsidesat. Huslejenævnet kan i sin afgørelse gøre lejeforholdet betinget, eller huslejenævnet kan give advarsel om at gøre det betinget som grundlag for friplejeboligleverandørens senere opsigelse af lejerens eller ophævelse af lejemålet, hvis lejerens tilsidesætter de betingelser om adfærd, der er indeholdt i nævnets afgørelse. Som konsekvens heraf er det i nr. 7 foreslået, at huslejenævnet kan behandle sådanne sager mellem friplejeboligleverandør og lejere i friplejeboliger.

Til § 59

Til stk. 1

Der er foreslået indsat en bestemmelse, hvis ordlyd er identisk med lejelovens § 107, stk. 1. Bestemmelsen fastlægger adgangen til indbringelse af en tvist for

domstolene, hvis den er omfattet af lovens adgang til at lade huslejenævnet eller i Københavns Kommune ankenævnet træffe afgørelse.

Til stk. 2

Der er foreslået indsat en bestemmelse, hvis ordlyd er identisk med lejelovens § 107, stk. 2. Lægdommerens medvirken er betinget af begæring fra en af parterne eller af rettens bestemmelse.

Omdannelse af eksisterende lejeboliger til friplejeboliger

Til § 60

Til stk. 1

Det foreslås, at almene eller private lejere i en ejendom, der skal omdannes til friplejeboliger, skal opsiges forud for omdannelsen. Det lægges til grund, at lejelovens § 83, stk. 1, litra g, og almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 5, vil kunne begrunde opsigelsen. Opsigelsesvarslet er 3 måneder til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. Efter opsigelsen skal friplejeboligleverandøren genudleje boligen til lejerens på vilkår, der tager højde for de særlige regler, som følger af denne lov.

Baggrunden for forslaget om opsigelse af det hidtidige lejeforhold er, at det vil være uhensigtsmæssigt og give anledning til betydelig retsikkerhed, hvis ordningen gav mulighed for, at lejeaftaler indgået med henblik på anvendelse inden for et regelsæt skulle anvendes inden for et andet regelsæt.

Det foreslås, at lejere, der før bebyggelsens omdannelse til friplejeboliger var omfattet af enten den private eller almene lejelov, ikke i forbindelse med opsigelsen forud for omdannelsen kan blive pålagt at udføre eller afholde udgifter til istandsættelse af det lejede som følge af manglende vedligeholdelse eller misligholdelse, som lejerens normalt i forbindelse af afvikling af lejeforholdet ville kunne blive pålagt.

Det bemærkes, at lejerens i forbindelse med fraflytningen fra friplejeboligen ikke kan blive pålagt at aflevere boligen i en bedre stand end den var på det tidspunkt, da lejerens overtog den. Det er i denne sammenhæng afgørende, hvilken stand boligen var i, da lejerens overtog boligen som friplejebolig.

Omdannelse af almene eller private lejeboliger til friplejeboliger kan således betyde, at friplejeboligleverandøren ikke opnår økonomisk godtgørelse for mangler ved eller mangelfuld vedligeholdelse af boligen, som skyldes lejerens adfærd forud for omdannelsen.