

2.15.1. Lejens størrelse og andre forhold der foreslås reguleret i friplejeboligloven

Da friplejeboliger er en valgmulighed som alternativ til for eksempel en almen plejebolig, er det foreslået, at lejen for boligerne skal fastsættes ud fra et balancелеjeboligloven princip for herved at understøtte, at lejebetalingen i de forskellige former for plejeboliger ikke skal være afgørende for borgernes mulighed for frit at kunne vælge mellem forskellige typer af plejeboliger. Det indebærer, at den samlede leje for friplejeboligbebyggelsens boliger skal fastsættes sådan, at den giver friplejeboligleverandøren mulighed for af sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med driften af boligerne. Udover de løbende driftsudgifter til f.eks. renholdelse, forsikringer og skatter kan friplejeboligleverandøren opkræve kapitaludgifter, herunder til betaling af lån i ejendommen.

Det foreslås i § 27 i lovforslaget, at socialministeren bemyndiges til at fastsætte regler om kapitaludgifter. For friplejeboliger med statslig ydelsesstøtte vil bemyndigelsesbestemmelsen blive anvendt til at fastsætte regler, der ligger tæt op ad reglerne om finansiering af almene boliger.

Baggrunden herfor er at sikre et privat alternativ for borgerne på lejevilkår, der kan sammenlignes med lejevilkårene i de kommunale plejeboliger, sådan at friplejeboligerne kan blive et reelt alternativ for borgerne. Disse regler vil danne grundlag for fastsættelsen af regler om friplejeboligernes finansieringsvilkår i det omfang, der ikke er særlige forhold vedrørende friplejeboliger, der kan begrunde andre regler end de regler, som gælder for almene boliger. For de friplejeboliger, der efter forslaget vil blive finansieret med statslig ydelsesstøtte, vil kapitaludgifterne udgøre 3,4 pct. af anskaffelsessummen. Hvis denne procentsats skal ændres, vil det kræve ændringer af lov om friplejeboliger.

Der er for at sikre ens vilkår mellem de forskellige udbydere af plejetilbud lagt vægt på, at friplejeboligleverandøren som altovervejende hovedregel ikke skal kunne opnå overskud ved selve udlejningen af friplejeboligerne. Det er hensigten, at beboernes lejebetaling kun skal dække de udgifter, der er forbundet med at drive friplejeboligerne, og til betaling af kapitaludgifter. Der foreslås fastsat særlige regler om beregning af kapitaludgifter, for så vidt muligt at opnå ensartede vilkår for lejeafsættelse i henholdsvis almene boliger og friplejeboliger. Lejen fastsættes årligt på baggrund af et budget. Overskud og underskud på udgifter til driften og kapitaludgifter kan reguleres ved varsling af ændring af balancelen. Herved kom-

mer lejeafsættelsen til at svare til lejeafsættelsen i almene plejeboliger.

På grundlag heraf er det foreslået, at lejelovens og boligreguleringslovens regler om lejeafsættelse og regulering efter det lejedes værdi henholdsvis omkostningsbestemt leje ikke skal gælde for friplejeboliger. Heller ikke lejelovens og boligreguleringslovens regler om gennemførelse af forbedringer og lejeforhøjelser herfor og boligreguleringslovens regler om vedligeholdelseshensættelser, kontoføring og binding af hensættelser skal gælde for friplejeboliger. Der foreslås således i friplejeboligloven indsat regler om beregning og varsling af forbedringsforhøjelser.

Der foreslås i friplejeboligloven indsat bestemmelser, der nærmere regulerer friplejeboligleverandørens henlæggelser til tekniske installationer, hovedindsættelse m.v. Det foreslås ligeledes, at det er friplejeboligleverandøren, der skal have hele vedligeholdelsespligten, dvs. pligten til såvel udvendig som indvendig vedligeholdelse, og at den ikke ved aftale kan pålægges lejer. Friplejeboligleverandøren overtager således efter forslaget også den vedligeholdelsespligt, som lejer har vedrørende låse og nøgler, ligesom den indvendige vedligeholdelsespligt for friplejeboligleverandøren ikke vil være begrænset til bestemte beløb. Forslaget hindrer, at det kan aftales, at lejer helt eller delvist overtager friplejeboligleverandørens vedligeholdelsespligt, således som det ellers er muligt efter lejeloven. Ved fraflytning kan lejer således kun komme til at hæfte for misligholdelse af lejemålet. I friplejeboligloven foreslås også indsat regler for beregning og varsling af forbedringsforhøjelser.

Endvidere skal lejelovens regler om depositum ikke gælde, da der i stedet i loven foreslås fastsat regler om beboerindskud. Beboerindskuddet indestår til sikkerhed for lejerens opfyldelse af forpligtelserne over for friplejeboligleverandøren og indgår som del af finansieringen i de friplejeboliger, hvortil der ydes statslig støtte.

Endelig er der i forslaget givet huslejenævnet kompetence til at behandle tvister mellem lejere af friplejeboliger og friplejeboligleverandører om en række forhold, herunder specielt forhold vedrørende lejens størrelse og regulering og betaling for forbrugsydelse vedrørende vand, varme og antennesignaler.

Huslejenævnet kommer herved bl.a. til at tage stilling til, om balancelenes størrelse er korrekt, og kommer til - i det omfang lejerne klager over lejens størrelse - at fungere som et supplement til den tilsynsforpligtelse beliggenhedskommunen har til at påse, om friplejeboligleverandøren overholder pligten til at drive boligdelen som en non profit-virksomhed.