

truffet afgørelse om service og pleje, og som er konverteret til PR-moduler.

*Til kapitel 7*

*Lejeforhold m.v.*

*Lejeaftalen, betaling af leje og indskud, installationsret, henlæggelser og vedligeholdelse*

*Til § 34*

*Til stk. 1*

Det fremgår af bestemmelsens stk. 1, at lov om leje som udgangspunkt finder anvendelse på den del af forholdet mellem ejeren af friplejeboligen og lejerne, som vedrører boligen. Hvis friplejeboligleverandøren udlejer servicearealet, vil lejeforholdet være omfattet af lov om leje af erhvervslokaler m.v. De af lejelovens regler, der gælder for friplejeboliger, kan ved aftale fraviges i det omfang, det er beskrevet i lejelovens enkelte kapitler. Følgende af lejelovens regler finder således anvendelse på lejeforhold vedrørende friplejeboliger:

- Kapitel II om lejeaftalen undtagen § 4, stk. 4-7. Heraf følger bl.a., at lejelovens regler om skriftlighed, indgåelse af aftaler, digital kommunikation, anvendelse af blanketter, forbud mod dusør, samt beskyttelse af lejers rettigheder i forhold til udlejers kreditorer. Det bemærkes, at den af socialministeren med hjemmel i lejeloven autoriserede typeformular kan anvendes i forbindelse med indgåelse af lejeaftaler om friplejeboliger. Det bemærkes endvidere, at lejelovens dusørregel ikke er til hinder for, at friplejeboligleverandøren i forbindelse med lejeaftalens indgåelse stiller krav om, at lejeren forpligter sig til at aftage friplejeboligleverandørens serviceydelser. Endelig bemærkes, at f.eks. § 4 a ikke er relevant for friplejeboliger.
- Kapitel III om mangler ved det lejede. Heraf følger bl.a., at friplejeboligleverandøren skal stille boligerne til rådighed for lejeren i overensstemmelse lejelovens krav, ligesom der er mulighed for at afholde indflytningssyn med deltagelse af beboerrepræsentanter. Over for udlejerens oprindelige og efterfølgende mangler kan lejeren efter omstændighederne reagere med krav om naturalopfyldelse, forholdsmæssigt afslag, ophævelse og erstatning. I forhold til oprindelige mangler skal lejeren reagere inden for den foreskrevne frist.
- Kapitel V om lejerens brug af det lejede. Heraf følger bl.a., at lejeren og husstanden skal behandle det lejede forsvarligt og overholde almindelige ordens-

regler, og at boligen kun må anvendes til beboelse. Udlejer skal påse overholdelse af god skik og orden i ejendommen. Lejeren må ikke uden at have fået lov af udlejeren foretage forandringer af lejemålet eller anbringe indretninger, med mindre den pågældende foranstaltning er omfattet af lejerens installationsret. Som beskrevet nedenfor er der i friplejeboligloven indsat en mulighed for udlejeren til at begrænse lejerens installationsret, som ikke gælder i lejeloven. Det bemærkes, at f.eks. § 30 ikke er relevant for friplejeboliger.

- Kapitel VI om betaling af leje undtagen § 33, stk. 4, og § 34. Heraf følger bl.a., at lejelovens regler om betalingssted og -tid finder anvendelse. For friplejeboliger gælder dog ikke reglen om, at lejen kan kræves betalt for op til tre måneder ad gangen. Der indsættes i friplejeboligloven en bestemmelse om, at lejen ikke kan kræves betalt for mere end en måned ad gangen. Beboerindskud opkræves efter friplejeboliglovens regler herom, og der er ikke mulighed for at kræve forudbetalt leje.
- Kapitel VII om varmebetaling m.v. undtagen § 37, stk. 4. Heraf følger bl.a., at udlejeren kan kræve sine udgifter til levering af varme og varmt vand refunderet af lejerne. Lejernes betaling herfor kan ikke indgå i lejen. Fordelingen af udlejers udgifter mellem lejerne sker enten efter fordelingsmålere eller alternative sædvanlige beregningsregler. Til brug for opkrævningen skal udlejer fremsende et forbrugsregnskab inden for de forskrevne frister. Lejerne og beboerrepræsentanterne kan gøre indsigelse mod forbrugsregnskabet med mulighed for indbringelse for huslejenævnet. Kommunen har i særlige tilfælde pligt til at sikre ejendommens forsyning med varme og varmt vand, hvis udlejeren selv forsømmer dette. Der indsættes i friplejeboligloven en bestemmelse om beregning af forbedringer som følge af ændret varmefordeling. Endvidere indsættes en bestemmelse om, at der ikke i legeberegningen er mulighed for at indregne udlejerens udgifter til varme og varmt vand, som på grund af udlejerens forsømmelse ikke kan opkræves via forbrugsregnskabet. Det bemærkes, at § 45 om udlejerens levering af el og gas må antages at have begrænset relevans for friplejeboliger.
- Kapitel VII A om lejerens betaling for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester undtagen § 46 c, stk. 2. Heraf følger bl.a., at udlejeren, hvis der leveres radio, fjernsyn eller elektroniske kommunikationstjenester via et fællesantenneanlæg, programforsyning udefra eller bredbånd, kan opkræve nødvendige og rimelige udgifter