

installationen konkret vil kunne være til hinder for, at friplejeboligleverandøren kan levere den pleje, som beboeren er visiteret til, på en hensigtsmæssig måde. Bestemmelsen vil for eksempel kunne anvendes, hvis lejerens ønsker at installere hårde hvidevarer, der skal placeres på en måde, som hindrer eller hæmmer personalets brug af nødvendige hjælpemidler til brug for pleje af lejerens. Det er derimod ikke hensigten med den foreslåede bestemmelse, at lejerens ret til at installere hjælpemidler efter servicelovens § 116 skal begrænses.

*Til § 40.*

*Til stk. 1*

Det foreslås i stk. 1, at friplejeboligleverandøren af lejen skal sørge for at henlægge midler i et sådant omfang, at der er mulighed for at afholde fornødne udgifter til fornyelse af tekniske installationer, hovedstandsættelse, tab ved lejeledighed og fraflytninger. Det foreslås samtidig, at friplejeboligleverandøren skal hensætte disse midler på en særlig henlæggelseskonto, så midlerne kan adskilles fra den øvrige del af lejeindtægterne.

*Til stk. 2*

I stk. 2 foreslås, at der højst kan henlægges 2 pct. af ejendommen samlede driftsudgifter til tab ved lejeledighed og fraflytninger. Reglen foreslås for at motivere ejeren til at bestræbe sig på, at ejendommen er fuldt udlejet. Reglen har den konsekvens, at underskud, som følger af, at de faktiske udgifter er større end henlæggelserne, ikke kan indregnes i lejen. Ejeren må derfor selv bære et sådant tab. De 2 pct. er fastsat under hensyn til størrelsen af de tilsvarende henlæggelser i det almene byggeri. Heraf følger, at for eksempel tab som friplejeboligleverandøren får i forbindelse med lejeledighed og fraflytninger, ikke kan indgå i legeberegningen som en driftsudgift.

Som det fremgår af lovforslagets § 18, løber den kommunale garanti for lejerens kontraktmæssige forpligtelse til at istandsætte boligen ved fraflytning videre for visse lejeres vedkommende.

*Til § 41*

*Til stk. 1*

I § 34, stk. 1, foreslås det bl.a., at lejelovens kapitel IV om vedligeholdelse ikke skal gælde i forholdet mellem friplejeboligleverandøren og lejerens. Der foreslås i stedet indsat bestemmelser om, at friplejeboligleverandøren har hele vedligeholdelsespligten i tilknytning til det lejede, dvs. såvel udvendig vedligeholdelse

som indvendig vedligeholdelse. Indvendig vedligeholdelse omfatter maling, hvidtning og tapetsering af det lejede samt lakering af gulve, mens udvendig vedligeholdelse omfatter al anden vedligeholdelse af ejendommen og det lejede. Det er i stk. 4 i overensstemmelse hermed foreslået, at der ikke mellem parterne kan indgås aftale om, at lejerens helt eller delvist overtager friplejeboligleverandøren vedligeholdelsesforpligtelse.

*Til stk. 2*

Det er i § 34 foreslået, at lejelovens § 20 om lejerens vedligeholdelsespligt ikke skal gælde for lejeforhold om friplejeboliger. Som følge heraf påhviler den indvendige vedligeholdelsespligt friplejeboligleverandøren, og denne skal foretage vedligeholdelse så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommen og det lejedes karakter.

*Til stk. 3*

Det er foreslået, at friplejeboligleverandøren skal sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til friplejeboligerne, ligesom friplejeboligleverandøren skal have pligten til at renholde ejendommen fællesarealer og udendørs arealer. Dette svarer til reglerne for private udlejnings-ejendomme efter lejelovens § 19, stk. 3.

*Til stk. 4*

Det foreslås udtrykkeligt fremhævet, at friplejeboligleverandøren og lejerens ikke kan aftale, at lejerens helt eller delvist skal overtage de pligter, friplejeboligleverandøren har efter de foreslåede stk. 1-3.

*Lejens størrelse*

Det foreslås i §§ 43-47, at det præciseres, hvilke udgifter der kan medtages i driftsudgifterne for så vidt angår kapitaludgifter ved opgørelsen af balancelejen. Der kan som supplement til bestemmelserne i loven fastsættes regler i en bekendtgørelse om, hvordan udgifterne opgøres, hvis der er tale om nybyggeri og ombygning med støtte efter friplejeboligloven, nybyggeri og ombygning uden støtte efter friplejeboligloven og omdannelse af eksisterende boliger til friplejeboliger, herunder hvilken udgift der kan indgå i driftsbudgettet, efter at lånene er tilbagebetalt fuldt og helt. Der henvises til § 27, nr. 6. Indtægter og udgifter vedrørende servicearealet indgår ikke ved opgørelsen af balancelejen.

*Til § 42*

*Til stk. 1*

Bestemmelsen fastsætter de overordnede retnings-