

liner for, hvor meget friplejeboligleverandøren må kræve i leje, samt hvordan lejen skal fordeles mellem lejerne, og hvordan fordelingen kan ændres.

Det foreslås, at lejen i friplejeboliger fastsættes på baggrund af det såkaldte balancelejeprincip, som kendes fra det almene område. Lejen for et kommende år foreslås derfor fastsat på grundlag af et driftsbudget for det pågældende år. Friplejeboligleverandøren må således kun opkræve så meget i leje fra beboerne, som der kræves for at kunne afholde udgifter til den løbende drift af boligerne samt kapitaludgifter i tilknytning til boligerne. På linie med reglerne om omkostningsbestemt leje i boligreguleringsloven er det også i denne sammenhæng en betingelse for lovligt at kunne medtage driftsudgifter i legeberegningen, at disse er nødvendige for driften. I overensstemmelse med den sædvanlige forståelse af begrebet ”nødvendige driftsudgifter” bemærkes det, at de udgifter, der indgår i legeberegningen, skal være rimelige og sædvanlige for driften.

Til stk. 2

I stk. 2 er det foreslået, hvilke nødvendige udgifter der kan indgå i driftsudgifterne ved beregningen af balancelejen. Det er kun disse udgifter, der kan medtages i budgettet, der danner grundlag for beregningen af lejen, jf. de foreslåede bestemmelser i § 48.

Til stk. 3

Det foreslås, at vedligeholdelseshenlæggelserne skal hensættes på en konto for udvendig vedligeholdelse og en konto for indvendig vedligeholdelse, således at de kan adskilles fra den øvrige del af lejeindtægterne. Forslaget indebærer ikke, at indestående på kontiene udgør en overgrænse for friplejeboligleverandørens pligt over for lejerne til at foretage indvendig henholdsvis udvendig vedligeholdelse.

Til stk. 4

Den samlede leje for friplejeboligerne fordeles mellem lejerne på baggrund af boligernes indbyrdes brugsværdi. I forbindelse med fastlæggelsen af den indbyrdes brugsværdi skal der som udgangspunkt ikke lægges vægt på forbedringer, for hvilke lejerer betaler et individuelt tillæg til friplejeboligleverandøren beregnet efter forslagens § 48, stk. 4. Tilsvarende gælder for lejerens forbedringsarbejder efter lejelovens § 62 a eller almenlejelovens § 39, der er gennemført i lejemålet før omdannelsen til friplejebolig, og for hvilke lejerer efter omdannelsen til friplejebolig betaler et individuelt forbedringstillæg til friplejeboligleverandøren. Hvis der sker forandringer i boliger-

nes indbyrdes brugsværdi, skal der foretages tilsvarende forandringer til lejevfordelingen.

Til stk. 5

Det foreslås, at fordelingsnøglen for den samlede leje, boligerne indbyrdes, skal være fastsat, når boligerne tages i brug.

Til stk. 6

Det foreslås, at fordelingsnøglen for den samlede leje mellem boligerne indbyrdes skal ændres, hvis forandringer i den indbyrdes brugsværdi begrundes det. Det kunne f.eks. være relevant i forbindelse med sammenlægning af lejemål.

Til § 43

Det er foreslået, at der for byggerier, der er etableret ved nybyggeri eller ombygning efter kvote A med ydelsesstøtte, i driftsudgifterne kan medtages kapitaludgifter inklusive bidrag i samme omfang, som ejeren er forpligtet til at betale efter forslagens § 12, stk. 2 og 3. Det vil således sige, at kapitaludgifterne eksklusive bidrag udgør 3,4 pct. af den godkendte anskaffelsessum for byggeriet. Dette beløb reguleres med $\frac{3}{4}$ af udviklingen i det laveste af enten pris- eller lønindekset frem til og med det 35. år efter låneoptagelsen. Endvidere indgår i kapitaludgifterne løbende bidrag til realkreditinstituttet på et realkreditlån til finansiering af den støtteberettigede andel af den godkendte anskaffelsessum.

Til § 44

For friplejeboliger, der etableres ved nybyggeri og ombygning efter kvote B uden offentlig støtte, foreslås det, at der i driftsudgifterne kan medtages et beløb til kapitaludgifter eksklusive bidrag på 3,4 pct. af de faktiske anskaffelsesudgifter. Der kan dog efter forslaget ikke medtages udgifter ud over 3,4 pct. af et beløb pr. m², der svarer til den maksimale anskaffelsessum pr. m² for almene boliger.

Til § 45

Bestemmelsen omhandler friplejeboliger, der etableres ved omdannelse af eksisterende boliger. Gruppen omfatter bebyggelser, der før omdannelsen modtager offentlig støtte, for eksempel almene plejeboliger ejet af selvejende institutioner, og bebyggelser, hvortil der er ydet løbende offentlig støtte til finansieringen af opførelsen, men hvor den offentlige støtte er ophørt ved omdannelsen. Gruppen omfatter endvidere andre bebyggelser, der omdannes, men hvor der ikke ved omdannelsen ydes offentlig støtte.