

*Lejeforhøjelser**Til § 48**Til stk. 1*

Det foreslås, at lejeforhøjelser beregnet på baggrund af balancelajeprincippet skal gennemføres efter retningslinier svarende til dem, der gælder for almene boliger. Det indebærer bl.a., at forhøjelse af lejen skal varsles over for lejerne med 3 måneders varsel.

*Til stk. 2*

Det foreslås, at fordeling af lejeforhøjelser mellem boligerne indbyrdes som følge af stigninger i driftsudgifterne, skal ske efter den fordelingsnøgle, der er fastsat for boligerne. Dette sikrer, at lejefastsættelsen afspejler boligerne indbyrdes brugsværdi. Der henvises til § 48, stk. 3-5, om fordeling af lejen boligerne indbyrdes.

*Til stk. 3*

Det foreslås, at friplejeboligleverandøren ikke skal kunne medtage et tab på leverancer af varme og varmt vand samt koldt vand, hvis tabet er opstået som følge af, at friplejeboligleverandøren ikke har overholdt reglerne i lejelovens kapitel VII og VII B og dermed har mistet retten til at få dækket sine udgifter over forbrugsregnskaberne.

*Til stk. 4*

Det foreslås, at lejeforhøjelser som følge af forbedringer skal varsles efter retningslinier, der i vid udstrækning svarer til dem, der gælder for almene boliger. Beregningen af lejeforhøjelsen foretages derimod med udgangspunkt i regler, der i vid udstrækning svarer til lejelovens regler herom. En forhøjelse af lejen på grund af forbedringsarbejder skal således modsvare den forøgelse af det lejedes værdi, der er fremkommet på grund af arbejderne. Den forbedringsforhøjelse, der kan pålignes lejerne som følge af friplejeboligleverandørens arbejder, opgøres på grundlag af de udgifter, som friplejeboligleverandøren har i tilknytning til den del af arbejdet, der har givet det lejede en øget brugsværdi. Heraf følger, at det i den samlede udgift til friplejeboligleverandørens arbejder kan være relevant at foretage fradrag for sparet vedligeholdelse. I lighed med lejelovens § 58, stk. 2, skal lejeforhøjelsen således som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen.

Det bemærkes, at en forhøjelse af lejen på grund af forbedringsarbejder, der er finansieret ved låneoptagelse, i modsætning til forbedringsarbejder beregnet efter lejelovens forbedringsregler, bortfalder, når fri-

plejeboligleverandørens bidrag til långiver i tilknytning til lånet ophører. Hvis friplejeboligleverandøren ikke har finansieret forbedringsarbejdet ved optagelse af lån, kan ved beregning af forbedringsforhøjelsen indgå et beløb, der ikke må overstige de udgifter, som friplejeboligleverandøren ville have haft til finansiering af forbedringsarbejdet ved optagelse af sædvanlige langfristede realkreditlån. Ved egenfinansiering bortfalder forbedringsforhøjelsen tilsvarende, når et lån på ovennævnte vilkår til udførelse af forbedringsarbejdet ville være udamortiseret.

*Til stk. 5*

Fordeling af lejeforhøjelse begrundet i forbedringer, skal ske efter den fordelingsnøgle, der er fastsat for boligerne, hvis arbejderne medfører den samme relative forøgelse af brugsværdien. Dette sikrer, at lejefastsættelsen afspejler boligernes indbyrdes brugsværdi.

*Til § 49**Til stk. 1*

Det foreslås i stk. 1, at friplejeboligleverandøren i vid udstrækning skal varsle lejeforhøjelser på samme måde som efter den almene lejelovs § 10, stk. 5. Krav om lejeforhøjelse både som følge af stigninger i driftsudgifterne og som følge af forbedringer skal således varsles med 3 måneders varsel. Varslet skal være skriftligt, indeholde en begrundelse for lejeforhøjelsen og angive den månedlige forhøjelses størrelse i kr. Herudover skal varslingen indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse mod lejeforhøjelsen, jf. forslaget § 50, stk. 1. Sidstnævnte betingelse er ikke indeholdt i almenboliglovens § 10, stk. 5. Tilsvarende betingelse som den sidstnævnte er bl.a. indeholdt i boligreguleringslovens § 12, stk. 1, om varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse.

*Til stk. 2*

Det foreslås i stk. 2, at der skal gælde samme regler for friplejeboligleverandørens mulighed for at reparere på en fejlagtig varsling som efter den almene lejelovs § 10, stk. 6, 1.-4. pkt. Friplejeboligleverandøren har efter forslaget mulighed for hurtigst muligt skriftligt at orientere de berørte lejere om en fejl i varslingen og give de oplysninger, der kræves efter varslingsbestemmelserne, hvis friplejeboligleverandøren bliver opmærksom på, at varslingen ikke er sket i overensstemmelse med reglerne i forslaget § 48, stk. 1, eller stk. 1. Kravet om lejeforhøjelse bliver således efter forslaget ikke ugyldigt som følge af en fejlagtig varsling. Men lejeforhøjelsen for stigninger som følge