

Vandkunsten 3, 4. sal
1467 København K
Tlf. 33 93 40 04
bosam@bosam.dk

Telefax 33 93 40 07
Postgiro 16 93 33 68
www.bosam.dk



Til medlemmerne af Folketingets
Boligudvalg og Socialudvalg

Den 9. januar 2007

Hovedprincipper i BOSAMs forslag til lejeregulering i private friplejeboliger.

I fortsættelse af BOSAMs foretræde for Folketingets Boligudvalg og Socialudvalg i formiddag skal vi hermed som lovet vende tilbage med en kort skitsering af hovedprincipperne i BOSAMs forslag til lejeregulering i private friplejeboliger.

1. Balanceljens størrelse fastsættes i forbindelse med godkendelsen af etablering af friplejeboligen således, at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige og rimelige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens ibrugtagning som friplejebebyggelse med tillæg af kapitaludgifter opgjort efter §§
2. Driftsudgifterne (ekskl. kapitaludgifter) reguleres én gang årligt efter udvikling i det af Danmarks Statistik offentliggjorte nettoprisindeks. Nettoprisreguleringen kan dog ikke ske af driftsudgifter, der er omfattet af og reguleres efter lejelovens §§ 50 – 52 (skatter og afgifter).
3. Herudover reguleres lejen hvert 10. år i tilknytning til udbud af servicen og plejen i friplejebebyggelsen, så den giver ejeren af friplejeboligerne mulighed for at afholde de nødvendige og rimelige udgifter, der er forbundet med driften af boligerne.
4. Vil denne lejeregulering medføre en lejeforhøjelse, der udgør mere end 20 % af den hidtidige leje, skal udlejerens samtidig med varslingen af lejeforhøjelse underrette lejeren om, at han kan kræve at få tilbudt en anden og passende bolig.
5. Fremsætter lejeren senest 6 uger efter varslingen krav om at få tilbudt anden passende bolig, skal udlejerens inden lejeforhøjelsens ikrafttræden tilbyde lejeren en bolig af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr og til en leje, der – efter fradrag af eventuel boligstøtte – ikke afviger væsentligt fra den hidtidige leje.

6. Har udlejer forbedret det lejede, kan han forhøje lejen med et beløb, der modsvarer en passende forrentning (fx ydelsen på et 20-årigt realkreditlån) af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen. Det er en betingelse for lejeforhøjelsens gennemførelse, at forbedringsarbejderne og lejeforhøjelsen er godkendt af den enkelte lejer efter lejeforholdets begyndelse eller af beboerrepræsentationen (eller evt. et pårørendeudvalg). Det er desuden en betingelse for beboerrepræsentationens godkendelse, at beboerrepræsentanterne inden de tiltræder lejeforhøjelsen har afholdt beboermøde til drøftelse af de pågældende forbedringsarbejder, og at der på beboermødet er flertal blandt de fremmødte lejere for lejeforhøjelsen og forbedringsarbejdernes gennemførelse. Efter beboermødet skal beboerrepræsentanterne snarest skriftligt meddele samtlige lejere om resultatet af beslutningen samt oplyse, at såfremt $\frac{1}{4}$ af lejerne inden 2 uger forlanger det, skal beboerrepræsentationen foranstalte urafstemning blandt ejendommens lejere.

Såfremt BOSAMs forslag giver anledning til spørgsmål eller lignende fra udvalgenes medlemmer, står vi naturligvis meget gerne til rådighed, ligesom vi gerne uddyber forholdene omkring hovedproblemer i Socialministerens lovforslag, som vi kort skitserede under vores foretræde for udvalgene i formiddag.

Med venlig hilsen

Bo Arvedsen

BOSAM