

Oversigt over lejebestemmelser vedrørende friplejeboliger i samrådstalen den 29. november 2006 i Boligudvalget

Emne	Lejlov	Almenboliglov	Friplejeboliglov
Fravigelighed	Angivet kapitelvis, om reglerne kan fraviges til skade for lejer.		Lovens bestemmelser inkl. lejelovens regler kan ikke fraviges til skade for lejer.
Beskyttelse af rettigheder	Rettigheder efter loven beskyttet uden tinglysning. Videregående rettigheder skal tinglyses for at opnå beskyttelse.		Både rettigheder efter lejeloven og friplejeboligloven er beskyttede uden tinglysning. Ellers som lejeloven.
Kapitlet om lejeaftalen	Kapitel II		Som lejeloven, men en begrænsning af dusørreglen, så lejeren forpligtes til at aftage service § 35, stk. 2.
Mangler ved det lejede	Kapitel III		Som lejeloven.
Vedligeholdelse	Kapitel IV	Der foretages passende henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer, til hovedstandsættelse samt til afholdelse af de istandsættelses- og vedligeholdelsesudgifter, der påhviler afdelingen.	Lejeloven gælder ikke. Friplejeboligleverandøren har den fulde indvendige og udvendige vedligeholdelse, herunder af låse og nøgler. Der foretages passende henlæggelser til fornyelse og hovedstandsættelse.
Lejerens brug af det lejede	Kapitel V		Som lejeloven, men begrænsning i installationsretten, jf. § 39.
Betaling af leje	Kapitel VI	Beboerindskud på 2 pct. af anskaffelsessummen for byggeriet.	Som lejeloven, men ingen forudbetalt leje og depositum og kun opkrævning af leje for 1 måned ad gangen, jf. §§ 37-38. Beboerindskud på 2 pct., jf. § 36.

Varmebetaling og udgifter til vand	Kapitel VII og VIII B		Som lejeloven, men særlige bestemmelser om beregning af forbedringsforhøjelse for opsætning af målere, jf. § 51 og begrænsning i adgangen til at indregne udgifter til varme og vand i lejen, jf. § 48, stk. 3.
Fællesantenne m. v.	Kapitel VII A		Som lejeloven, men en særlig bestemmelse om, at udgifter til etablering og forbedring af antenneanlæg m. v. ikke kan indgå i lejen, jf. § 51, stk. 3.
Lejevilkår	Kapitel VIII og VIII A	Balanceløje, det vil sige, at indtægter og udgifter skal balancere.	Lejeloven gælder ikke. Der er indsat bestemmelser om balanceløje. Til tab ved lejeledighed og fraflytning kan højst henlægges 2 pct. af driftsudgifterne. Der er også indsat bestemmelser om varsling af lejeforhøjelser m. v.
Udlejerens adgang til det lejede	Kapitel IX		Som lejeloven. Omfatter ikke adgang for at levere service.
Forbedringer m. v.	Kapitel X og X A	Forbedringsforhøjelser er ikke varige. Som følge af balanceløjeprincippet bortfalder en forbedringsforhøjelse, når det lån, der har finansieret forbedringen, er betalt tilbage. Kommunalbestyrelsen skal godkende forhøjelser, som overstiger 1 pct. af lejen.	Kun lejelovens regel om installation af varmeanlæg, aftale om gennemførelse af forbedringer og aftalt råderet gælder. I § 48 er indsat bestemmelser om forbedringsforhøjelser. Forbedringsforhøjelserne er ikke varige.

Beboerrepræsentation	Kapitel XI	Det almene beboerdemokrati. Reglerne giver de forskellige organer forskellige kompetencer. Lejerne har flertal i alle organer.	Som udgangspunkt samme regler som i lejeloven, men begrænset af, at dele af lejeloven ikke gælder for friplejeboliger, især på grund af balanceløjerreglerne. Beboerrepræsentanterne har ikke adgang til at ytre sig efter lejelovens § 66, stk. 1, litra a) om lejeforhøjelser.
Brugsrettens overgang	Kapitel XII		Reglerne om fortsættelse af lejeforholdet gælder. Der er ikke fremlejeret og bytteret.
God skik og orden	Kapitel XII A		Som lejeloven.
Opsigelse og ophævelse	Kapitel XIII og XIV		Opsigelse og ophævelse kan kun ske, hvis lejereren anvises anden passende bolig. Kommunen skal underrettes inden ophævelse på grund af, at lejereren ikke vil aftage service, som lejereren er visiteret til. Ellers som lejeloven.
Fraflytning	Kapitel XV		Som lejeloven, ved fraflytning hæfter lejer kun for misligholdelse af lejemålet.
Tilbudspflicht	Kapitel XVI		Lejeloven gælder ikke.
Huslejenævn og boligret	Kapitel XVIII		Som lejeloven, men huslejenævnets kompetenceområde er angivet i § 58.
Frakendelse	Kapitel XVIII A		Som lejeloven.