

Lovforslag nr. L 170. Fremsat den 20. marts 2002 af socialministeren (Henriette Kjær)

## Forslag

til

# Lov om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om individuel boligstøtte og lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

(Overførsel af tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger til boliglovgivningen)

### § 1

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 562 af 19. juni 2001, foretages følgende ændringer:

1. Overalt i loven ændres »By- og boligministeren« til: »Socialministeren«.

2. I § 1, stk. 1, indsættes som nr. 4:

»4) Ustøttede almene plejeboliger, jf. § 143 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«

3. I § 44, stk. 1, indsættes som 3. pkt.:

»Leje for ustøttede almene plejeboliger kan ikke kræves betalt for mere end 1 måned ad gangen.«

4. I § 65, stk. 4, og i § 69, stk. 5, ændres »og almene ældreboliger« til: », almene ældreboliger og støttede almene plejeboliger«.

5. I § 71, stk. 4, § 86, stk. 5, og i § 90, stk. 3, indsættes efter »plejebolig«: », herunder en støttet almen plejebolig,«.

### § 2

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 347 af 14. maj 2001, som ændret ved § 2 i lov nr. 447 af 7. juni 2001, foretages følgende ændringer:

1. Overalt i loven bortset fra i § 47, stk. 2, ændres »by- og boligministeren« til: »socialmini-

steren« og »By- og boligministeren« til: »Socialministeren«.

2. I § 1 indsættes som stk. 4 og 5:

»Stk. 4. Loven gælder endvidere for leje af ustøttede private plejeboliger. Reglerne i § 53, stk. 2, 2. pkt., og kapitel XVI gælder dog ikke for ustøttede private plejeboliger.

Stk. 5. Ustøttede private plejeboliger, jf. stk. 4, er tidligere institutionspladser i plejehjem og beskyttede boliger, der den 31. december 2002 var omfattet af § 140 i lov om social service, og som kommunalbestyrelsen har omdannet til støttede private plejeboliger.«

3. I § 4, stk. 3, indsættes efter »§ 47, stk. 2«: », eller § 47 a.«.

4. I § 33, stk. 4, indsættes som 2. pkt.:

»Leje for ustøttede private plejeboliger kan ikke kræves betalt for mere end 1 måned ad gangen.«

5. I § 34 indsættes som stk. 5:

»Stk. 5. Udlejer kan ikke i lejeforhold om ustøttede private plejeboliger kræve lejen forudbetalt.«

6. Efter § 47 indsættes:

»§ 47 a. Lejen for støttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, skal til enhver tid være fastsat således, at den svarer til det lejedes værdi, som fastsættes ved en sammenligning med støttede

ældre- /plejeboliger i kommunen efter reglerne i § 47, stk. 2, 1. pkt. Ved fastsættelse af lejen ses bort fra forbedringer, som lejeren har udført efter egen regning med udlejerens tilladelse.

*Stk. 2.* Krav om lejeforhøjelse, jf., stk. 1, kan varsles en gang årligt.

*Stk. 3.* Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelig, når udlejeren har forbeholdt sig at kunne regulere lejen.

*Stk. 4.* Overstiger lejen det lejedes værdi efter stk. 1, kan lejeren forlange lejen nedsat hertil.

*Stk. 5.* Nedsættes lejen efter stk. 4, kan lejeren kræve det for meget betalte tilbagebetalt.«

7. I § 48, stk. 1, indsættes efter »§ 47«: »eller § 47 a«.

8. I § 49 indsættes som *stk. 6*:

»Stk. 6. Bestemmelserne i stk. 1-3 gælder ikke for ustøttede private plejeboliger.«

9. I § 70 indsættes som *stk. 5*:

»Stk. 5. Hvis det skønnes rimeligt af hensyn til efterspørgslen, kan udlejer ved fremleje af ældreboliger eller ustøttede private plejeboliger stille krav om, at den pågældende bolig skal bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.«

10. I § 73 indsættes som *stk. 7*:

»Stk. 7. Hvis det skønnes rimeligt af hensyn til efterspørgslen, kan udlejer ved bytte af ældreboliger eller ustøttede private plejeboliger stille krav om, at den pågældende bolig skal bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.«

11. I § 75, stk. 5, indsættes efter »private andelsboliger m.v.«: »eller en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5.«

12. I § 76 indsættes efter »private andelsboliger m.v.«: »eller i en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5.«

13. I § 83, stk. 2, og i § 93, stk. 3, indsættes efter »private andelsboliger m.v.«: »eller en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5.«

### § 3

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 348 af 14. maj 2001, foretages følgende ændringer:

1. Overalt i loven bortset fra i § 5, stk. 6, ændres »by- og boligministeren« til: »socialministeren« og »By- og boligministeren« til: »Socialministeren«.

2. I § 4 indsættes som *stk. 6*:

»Stk. 6. Reglerne i kapitel II-VI gælder ikke for ustøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.«

### § 4

I lov om individuel boligstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 62 af 31. januar 2001, som ændret ved § 5 i lov nr. 285 af 25. april 2001, foretages følgende ændringer:

1. I § 9, stk. 2, indsættes som *2. pkt.*:

»Det samme gælder til ustøttede almene plejeboliger, jf. § 143 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og til ustøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.«

2. I § 9, stk. 3, ændres »og 11« til: », 10 b og 11«.

3. § 12, stk. 1, affattes således:

»Ved beregning af boligstøtte nedsættes den boligudgift, der er opgjort efter §§ 10-11, i henhold til reglerne i stk. 2-6.«

4. I § 12 indsættes som *stk. 6*:

»Stk. 6. For ustøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje, og ustøttede almene plejeboliger, jf. § 143 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., nedsættes boligudgiften ikke efter stk. 2-4.«

5. § 13, stk. 1, nr. 2, affattes således:

»2) at samlivet ophører ved

- a) ægtefællens optagelse i en plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,
- b) ægtefællens optagelse i en plejebolig efter § 5, stk. 2, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.,
- c) ægtefællens optagelse i en ustøttet almen plejebolig, jf. § 143 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. eller en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje,
- d) ægtefællens optagelse på plejehjem,
- e) ægtefællens optagelse i boformer efter § 92 i lov om social service, eller

f) bestemmelse om ægtefællens optagelse i de nævnte plejeboliger, boformer eller på plejehjem under dennes indlæggelse på somatisk sygehus.«

**6. § 14, stk. 4, affattes således:**

»Stk. 4. Den i stk. 1 nævnte grænse finder ikke anvendelse, hvor kommunalbestyrelsen til en person, der er berettiget til boligydelse, anviser

- 1) en ældrebolig, jf. den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,
- 2) en almen bolig, jf. lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. eller
- 3) en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.«

**7. § 14, stk. 5, affattes således:**

»Stk. 5. Den i stk. 1 nævnte grænse finder ikke anvendelse, hvor en person, der er stærkt bevægelseshæmmet, som følge heraf af kommunalbestyrelsen anvises

- 1) en ældrebolig, jf. den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,
- 2) en almen bolig, jf. lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. eller
- 3) en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.«

**8. § 23, stk. 2, affattes således:**

»Stk. 2. Den i stk. 1 nævnte grænse finder ikke anvendelse, hvor kommunalbestyrelsen til en person, der er berettiget til boligydelse, anviser

- 1) en ældrebolig, jf. den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,
- 2) en almen bolig, jf. lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. eller
- 3) en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.«

**9. § 23, stk. 3, affattes således:**

»Stk. 3. Den i stk. 1 nævnte grænse finder ikke anvendelse, hvor en person, der er stærkt bevægelseshæmmet, som følge heraf af kommunalbestyrelsen anvises

- 1) en ældrebolig, jf. den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,

2) en almen bolig, jf. lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. eller

3) en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.«

**10. § 39, stk. 3, nr. 4, affattes således:**

»4) såfremt ejendommen eller andelsbeviset overtages af låntagerens ægtefælle eller af et husstandsmedlem i forbindelse med låntagerens optagelse

- a) i en plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,
- b) i en plejebolig efter § 5, stk. 2, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.,
- c) i en ustøttet almen plejebolig, jf. § 143 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.,
- d) i en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje,
- e) på plejehjem eller
- f) i boformer efter § 92 i lov om social service, eller«

**11. Efter § 64 d indsættes:**

»Kapitel 10 b

*Støtte til betaling af depositum i ustøttede plejeboliger*

**§ 64 e.** Efter bestemmelserne i §§ 55 og 56, stk. 1 og 2, ydes efter ansøgning lån til betaling af depositum i ustøttede almene plejeboliger, jf. § 143 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. eller ustøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje. Lån kan ikke ydes til beløb, der overstiger 3 måneders leje.

**§ 64 f.** Til personer, der ikke er omfattet af § 64 e, kan kommunalbestyrelsen yde lån eller garantere for lån til betaling af depositum som nævnt i § 64 e.

**§ 64 g.** For lån ydet i medfør af § 64 e, finder § 58 tilsvarende anvendelse.

*Stk. 2.* For lån ydet i medfør af dette kapitel, finder §§ 61, 63 og 64 tilsvarende anvendelse.«

**12. I § 75 stk. 3, 2. pkt., ændres »og 64 b« til: »; 64 b og 64 e«.**

## § 5

I lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 427 af 28. maj 2001, som ændret ved § 1 i lov nr. 75 af 7. februar 2002, foretages følgende ændringer:

1. I § 5, *stk. 1*, indsættes som *nr. 12*:

»12) Tidligere institutionspladser i plejehjem og beskyttede boliger, som omdannes til ustøttede almene plejeboliger efter § 143 a.«

2. Efter § 143 indsættes:

### »Kapitel 9 a

#### *Ustøttede almene plejeboliger*

**§ 143 a.** Ustøttede almene plejeboliger er tidligere institutionspladser i plejehjem og beskyttede boliger, der den 31. december 2002 var omfattet af § 140 i lov om social service, som ejes og udlejes af en kommune eller en amtskommune, og som kommunalbestyrelsen har omdannet til ustøttede almene plejeboliger.

**§ 143 b.** Lovens regler for kommunale almene ældreboliger gælder tilsvarende for ustøttede almene plejeboliger, jf. dog §§ 143 c-h.

**§ 143 c.** Ved omdannelse til ustøttede almene plejeboliger fastsætter kommunalbestyrelsen en sammenligningsleje, der svarer til lejen for tilsvarende ældreboliger, herunder plejeboliger, i kommunen under hensyntagen til beliggenhed, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Lejen skal dog mindst svare til de udgifter, der er forbundet med driften, ekskl. kapitaludgifter.

**§ 143 d.** Ved omdannelse til ustøttede almene plejeboliger fastsætter kommunen et udligningsbeløb, der svarer til forskellen mellem sammenligningslejen og de udgifter, der er forbundet med driften.

*Stk. 2.* Et positivt udligningsbeløb tilgår kommunen og indgår i driftsregnskabet for boligerne som en udgift. Beløbet reguleres ikke.

*Stk. 3.* Et negativt udligningsbeløb dækkes af kommunen og indgår i driftsregnskabet for boligerne som en indtægt.

*Stk. 4.* Balancelejen, jf. § 45, *stk. 1*, svarer til de udgifter, der er forbundet med driften, efter henholdsvis tillæg af et positivt udligningsbeløb og fradrag af et negativt udligningsbeløb.

**§ 143 e.** Ved omdannelse til ustøttede almene plejeboliger, skal udlejer have skøde på ejendommen.

**§ 143 f.** Reglen i § 92, *stk. 3*, om støtte fra Landsbyggefonden finder ikke anvendelse på ustøttede almene plejeboliger.

**§ 143 g.** Kommunalbestyrelsen har anvisningsretten til ustøttede almene plejeboliger.

**§ 143 h.** Ustøttede almene plejeboliger kan ikke ombygges med støtte efter denne lov.

#### *Ustøttede private plejeboliger*

**§ 143 i.** Reglerne i §§ 143 j og k gælder for ustøttede private plejeboliger, jf. § 1, *stk. 5*, i lov om leje.

**§ 143 j.** Reglerne i § 55, *stk. 5*, § 56, § 57, *stk. 1* og 2, jf. dog *stk. 3*, § 63, *stk. 2*, og § 64, *stk. 1*, om udlejning og anvisning af kommunale almene ældreboliger gælder tilsvarende for ustøttede private plejeboliger, der ejes og udlejes af en kommune eller en amtskommune.

*Stk. 2.* Reglerne i § 54, jf. dog *stk. 3*, § 55, *stk. 1-4*, 6 og 8, § 56, § 63, *stk. 2*, og § 64, *stk. 1*, om udlejning og anvisning af selvejende almene ældreboliger gælder tilsvarende for selvejende ustøttede private plejeboliger.

*Stk. 3.* Anvisningsretten til de i § 54, *stk. 2*, og § 57, *stk. 2*, nævnte boliger udøves af kommunalbestyrelsen.

**§ 143 k.** Ustøttede private plejeboliger kan ikke ombygges med støtte efter denne lov.

**§ 143 l.** Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om de i §§ 143 c og d nævnte forhold.

*Stk. 2.* Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter efter forhandling med socialministeren nærmere regler om de betingelser, der skal være opfyldt for at omdanne tidligere institutionspladser i plejehjem og beskyttede boliger til ustøttede almene eller private plejeboliger, herunder regler om indberetning af beslutning om omdannelse, fastsættelse af skæringsdato for omdannelse, varsling af beboerne ved omdannelse og fastsættelse af minimumskrav til indholdet af aftalen mellem kommunen og udlejeren.«

## § 6

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. januar 2003.

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsen skal senest den 31. december 2004 træffe beslutning om, at tidsvarende plejehjem og beskyttede boliger i kommunen omdannes til ustøttede almene plejeboliger, jf. § 143 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., som affattet ved denne lovs § 5, nr. 2, eller ustøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje, som affattet ved denne lovs § 2, nr. 2. Kommunalbestyrelsen kan dog i særlige tilfælde træffe beslutning som nævnt i 1. pkt. efter udløbet af fristen.

*Stk. 3.* Kommunalbestyrelsen skal samtidig med beslutningen efter stk. 2 indberette beslutningen til Økonomi- og Erhvervsministeriet.

## § 7

*Stk. 1.* Til personer, der på omdannelses tidspunktet bor i en bolig, der omdannes til en ustøttet almen plejebolig, jf. § 143 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., som affattet ved denne lovs § 5, nr. 2, eller en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje, som affattet ved denne lovs § 2, nr. 2, og hvis nettoboligudgift efter fradrag af individuel boligstøtte forøges ved omdannelsen, udbetales en supplerende kompensation. Kompensationen beregnes som differencen mellem den hidtidige nettoboligudgift i måneden umiddelbart forud for omdannelsen og boligudgiften efter fradrag af individuel boligstøtte beregnet og udbetalt efter lov om individuel boligstøtte umiddelbart ef-

ter omdannelsen. Kompensationen udbetales månedligt, så længe den pågældende bebor den pågældende bolig.

*Stk. 2.* Bestemmelsen i lov om individuel boligstøtte § 14, stk. 4-5 og § 23, stk. 2-3 som affattet ved denne lovs § 4, nr. 6-9, gælder for personer, der bor i en ustøttet plejebolig, uanset om den pågældende var anvist til boligen før lovens ikrafttræden eller før boligens omdannelse til ustøttet plejebolig efter lovens ikrafttræden.

*Stk. 3.* Personer, der på omdannelses tidspunktet bor i en bolig, der omdannes til en ustøttet almen plejebolig, jf. § 143 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., som affattet ved denne lovs § 5, nr. 2, eller en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje, som affattet ved denne lovs § 2, nr. 2, kan umiddelbart efter omdannelsen til ustøttede plejeboliger beslutte, om de vil blive boende på de hidtil gældende vilkår. Kommunen kan leje disse boliger og stille dem til rådighed for den i 1. pkt. nævnte personkreds. Kommunen betaler et beløb, som svarer til lejen for de pågældende boliger. Ved lejekontraktens ophør skal boligen afleveres i samme stand som ved kontraktens indgåelse.

*Stk. 4.* Udlejer kan ikke opkræve depositum, jf. § 46 i lov om leje af almene boliger eller § 34, stk. 1, 1. pkt., i lov om leje, hvis lejeren boede i den pågældende bolig, mens den var omfattet af § 140 i lov om social service.

## Bemærkninger til lovforslaget

### *Almindelige bemærkninger*

Hensigten med lovforslaget er at skabe ensartede regler for beboerne, uanset om de bor i tidssvarende plejehjem/beskyttede boliger eller i ældre-/ plejeboliger. Lovforslaget indebærer, at beboerne i tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger bliver lejere. Dernæst indebærer forslaget, at lejerne i disse boliger vil få fastsat en husleje, der stort set vil svare til lejen i tilsvarende ældre-/ plejeboliger.

### 1. Lovforslagets baggrund

Det kan ofte bero på en tilfældighed, om en ældre eller person med handicap med behov for en særlig bolig får tilbudt en plejehjemsplads efter reglerne i serviceloven eller en ældre-/ plejebolig efter reglerne i almenboligloven/ældreboligloven. Det kan imidlertid have konsekvenser for den ældre eller handicappede person. Forskellene i de to botilbud vedrører især huslejefastsættelsen og beboerstatus.

Plejehjem og beskyttede boliger er institutioner i Socialministeriets regi, mens ældre-/ plejeboliger i Økonomi- og Erhvervsministeriets regi er boliger, hvor beboerne har lejerstatus og betaler en egentlig husleje, hvortil der kan opnås boligstøtte.

Beboerbetalingen i plejehjem og beskyttede boliger kan være væsentligt højere end i ældre-/ plejeboliger, fordi den kapitaludgift, der indgår i boligudgiften for plejehjem og beskyttede boliger, ikke fastsættes på samme måde, som den beboerbetalning vedrørende boligfinansieringen, der indgår i huslejen i ældre-/ plejeboliger.

Siden den 1. januar 1988 har der ikke kunnet opføres plejehjem og beskyttede boliger. Hensigten har været over tid at adskille boliger og service på ældre- og handicapområdet. Siden den 1. juli 1987 er særlige boliger for ældre og handicappede opført med offentlig støtte som ældre-/ plejeboliger (nu almene boliger) efter almenboligloven under Økonomi- og Erhvervsministeriet. Målet er således, at der inden for ganske få år ikke længere vil være traditionelle institutioner på ældreområdet.

Spørgsmålet om overførsel af de eksisterende pleje-

hjem og beskyttede boliger til boliglovgivningen blev taget op i forbindelse med plejeboligreformen i 1995, der gav kommunerne økonomiske incitamenter til at modernisere de tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger og ombygge dem til ældre-/ plejeboliger. Ved ombygning til ældre-/ plejeboliger sker en automatisk overførsel til boliglovgivningen.

Ved bistandslovreformen, der trådte i kraft den 1. juli 1998, blev reglerne om plejehjem og beskyttede boliger anbragt i en overgangsbestemmelse i serviceloven (§140) for at tydeliggøre, at botilbud på sigt alene skulle ske efter boliglovgivningen.

Som led i udmøntningen af satsreguleringspuljen for 2000 blev på finansloven afsat 50 mio. kr. om året i år 2003 og frem med henblik på finansiering af udgifterne ved en overførsel pr. 1. januar 2003 af tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger fra serviceloven til boliglovgivningen. Satspuljeaftalen udmønter således plejeboligreformens forudsætning om overførsel af tidssvarende plejehjem fra sociallovgivningen til boliglovgivningen.

Med henblik på at opfylde intentionerne bag såvel plejeboligreformen, bistandslovreformen som satspuljeforliget foreslås, at kommunalbestyrelsen får pligt til at omdanne plejehjem og beskyttede boliger, som vurderes som tidssvarende, til lejeboliger inden den 1. januar 2005.

Hvis kommunen eller amtskommunen ejer og udlejer plejehjemet eller de beskyttede boliger, foreslås det, at kommunalbestyrelsen hhv. amtsrådet får valgfrihed til at bestemme, om ejendommen efter omdannelsen skal være omfattet af reglerne for almen boligvirksomhed (ustøttede almene plejeboliger) eller reglerne i den private lejelovgivning (ustøttede private plejeboliger). Hermed får kommuner eller amtskommuner valgfrihed med hensyn til den løsning, der findes mest hensigtsmæssig lokalt. Hvis det besluttes at anvende det almene regelsæt, indebærer dette, at reglerne om bl.a. beboerdemokrati, kommunalt tilsyn og sideaktiviteter vil finde anvendelse.

Knap 70 pct. af samtlige plejehjem/beskyttede boliger (eller knap 22.000 pladser) ejes eller lejes primært

af kommuner og kun i få tilfælde af amtskommuner, mens godt 30 pct. af samtlige plejehjem m.v. (eller knap 10.000 pladser) ejes eller lejes af selvejende institutioner.

De private selvejende institutioners driftsforhold stemmer bedst overens med principperne i det private udlejningsregelsæt (ustøttede private plejeboliger), og derfor foreslås det, at de selvejende institutioner skal overgå til regelsættet i den private lejelov. De private selvejende plejehjem vil normalt have en aftale om driften, som dækker både bygninger og plejen. Denne konstruktion vil ikke kunne overføres til det almene system, hvor den almene udlejer efter sideaktivitetsreglerne ikke også kan forestå plejen.

For de plejehjem og beskyttede boliger, der forbliver omfattet af § 140 i serviceloven, vil socialministeren administrativt ændre reglerne for beregning af boligbetaling. Der vil blive åbnet op for, at kommunen eller amtskommunen i forbindelse med omdannelsen af de tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger også kan se nærmere på, om boligbetalingen i de resterende plejehjem tåler sammenligning med lejen i tilsvarende boformer.

Selvom plejehjemmet eller de beskyttede boliger omdannes til ustøttede plejeboliger, vil det for de nuværende beboere være frivilligt, om de vil være lejere med de rettigheder og pligter, der følger af lejelovgivningen. Det skal i den forbindelse understreges, at lejerne vil blive kompenseret økonomisk, hvis omdannelsen i sig selv medfører en højere boligbetaling. De nuværende beboere skal ikke betale depositum i forbindelse med overførslen.

## 2. Hvilke boliger vil være omfattet af overførslen

Kommunalbestyrelsen skal træffe beslutning om, jf. lovforslagets § 6, at plejehjem og beskyttede boliger beliggende i kommunen opfylder betingelserne for at kunne anses som tidssvarende og dermed omdannes til ustøttede almene eller private plejeboliger. Beslutningen træffes på baggrund af oplysninger indhentet fra alle plejehjem og beskyttede boliger.

Det foreslås, at statusskiftet fra institution til udlejningsbolig sker automatisk med kommunens indberetning til Økonomi- og Erhvervsministeriet om, at institutionen er tidssvarende. Udlejer skal i den forbindelse indgå lejeaftaler med beboerne.

Det foreslås, at økonomi- og erhvervsministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler for hvilke betingelser, der skal være opfyldt, før der skal ske en omdannelse til ustøttede almene eller private plejeboliger. Det er hensigten, at nedennævnte betingelser skal være opfyldt:

- 1) Boligerne skal være tidssvarende  
Indretningskravene i almenboliglovens § 110 skal lægges til grund for kommunalbestyrelsens vurdering af, hvorvidt boligerne er tidssvarende, dvs. egnede som almene boliger for ældre og handicappede. Dette indebærer bl.a., at boligerne skal være forsynet med selvstændigt badeværelse, være særligt indrettet for ældre og handicappede – herunder kørestolsbrugere, have tilkaldemulighed og boligernes adgangsforhold skal være egnede for gangbesværede. Der vil dog ikke blive stillet krav om selvstændigt køkken. Der henvises i øvrigt til vejledningen »Indretning af ældreboliger for fysisk plejekrævende m.fl.« (1997), som er udarbejdet i et samarbejde mellem det daværende Boligministerium, Socialministeriet, Arbejdstilsynet, Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune, og som derfor er udtryk for fælles accepterede standarder.
- 2) Bygningerne skal opfylde arbejdsmiljølovgivningens krav  
Kommunalbestyrelsen skal påse, at kun boliger, der opfylder arbejdsmiljølovgivningens krav til indretning og pladsbehov, kan omdannes til ustøttede plejeboliger.
- 3) Bygningerne skal være forsvarligt vedligeholdt  
Det kan ikke udelukkes, at visse plejehjem og beskyttede boliger er belastet af betydelige vedligeholdelsesefterslæb vedrørende bygningen, uanset at de samtidig er tidssvarende, fordi indretningskravene er opfyldt. I konsekvens heraf skal kommunalbestyrelsen påse, at ejendommen er i en forsvarlig vedligeholdelsestilstand.
- 4) Lejemålets vedligeholdelsestilstand  
Med henblik på at sikre dokumentation for lejemålets vedligeholdelsestilstand i forbindelse med overgangen til lejebolig, skal kommunen påse, at der er udarbejdet en statusrapport i forbindelse med overgangen fra plejehjemsplads/beskyttet bolig til lejebolig.
- 5) Adgangsdørene til lejemålet skal være forsynet med brugelige låse og nøgler  
Ifølge lejelovgivningen skal udlejer stille det lejede til rådighed med brugelige låse og nøgler. Det er et væsentligt krav, at lejeren kan låse sin egen dør. Det findes derfor rimeligt at stille krav herom i forbindelse med omdannelsen.

### 3. Ejerforholdene i de nuværende plejehjem og beskyttede boliger

Efter forslaget er bygningernes ejerforhold ikke afgørende for, hvilke plejehjem og beskyttede boliger der overføres til boliglovgivningen. Dette skyldes, at formålet med overførslen primært er at ligestille beboere i plejehjem og beskyttede boliger med lejere af ældre-/ plejeboliger, for så vidt angår huslejebetaling og retlig status som lejere. Dertil kommer, at der ikke i sociallovgivningen i dag opereres med en afgrænsning af begrebet plejehjem og beskyttede boliger, der kan henføres til en bestemt ejerstruktur. Ligestillingsformålet kan ikke indfries ved at stille krav om identitet mellem ejendomsejeren og den, der driver plejehjemmet eller de beskyttede boliger. Det foreslås derfor, at tidssvarende plejhjemsboliger og beskyttede boliger skal kunne overføres til boliglovgivningen, uanset om bygningen ejes af udføreren af plejen, eller om den er lejet. Kun de plejehjem eller beskyttede boliger, der ejes og udlejes af en kommune eller amtskommune, kan overgå til det almene regelsæt.

### 4. Anvisningsret

Efter de gældende regler er det alene kommunalbestyrelsen, der har kompetencen til at træffe beslutning om optagelse i et plejehjem eller beskyttet bolig efter servicelovens § 140. Der er tale om en myndighedsopgave, der ikke kan overlades til private, herunder selvejende institutioner. I det omfang kommunen overlader driften af plejehjem og beskyttede boliger til andre, f.eks. selvejende institutioner, forudsætter det en aftale mellem den selvejende institution og kommunen, der beskriver såvel den økonomiske som den indholdsmæssige del af opgaven. En sådan aftale vil typisk indebære kommunal anvisning.

Der kan dog være nogle institutioner, der ved en ændring af bistandsloven i 1991 har fået overladt myndighedsopgaver, herunder anvisningen. Disse bestemmelser blev ophævet ved bistandslovreformen pr. 1. juli 1998, men en overgangsbestemmelse i retssikkerhedsloven gav institutioner, der havde fået overdraget sådanne beføjelser, adgang til at bevare disse. For nogle af institutionerne vil der imidlertid i vedtægt eller fundats være indsat bestemmelser om fortrinsstilling for visse nærmere angivne grupper til boligerne.

Af hensyn til størst mulig harmonisering foreslås det, at de regler, der gælder om udlejning og anvisning af almene ældreboliger, gælder tilsvarende for udlejning og anvisning af ustøttede private plejeboliger dog således, at kommunalbestyrelsen altid har anvisningsretten.

Det er med lovforslaget hensigten, at de institutioner, der i dag har en fortrinsret til at anvise bestemte persongrupper, ikke fratages denne ret.

### 5. Lejefastsættelse

Det foreslås, at lejen skal fastsættes på et niveau, der under hensyntagen til beliggenhed, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand er rimeligt i forhold til lejen i ældre-/ plejeboliger i kommunen, som siden 1987 er etableret efter ældreboligloven eller almenboligloven. Dette gælder, uanset om boligerne omdannes til ustøttede almene plejeboliger eller til ustøttede private plejeboliger. Der fastsættes en sammenligningsleje, der skaber en sammenhæng mellem lejens størrelse og kvaliteten af det lejede, og som svarer til den, der gælder i kommunens ældre-/ plejeboliger. Samtidig sikres, at der som udgangspunkt gælder samme leje, hvad enten der vælges det private eller det almene regelsæt, jf. dog nedenfor.

I forbindelse med fastsættelsen af sammenligningslejen for den enkelte bebyggelse, kan kommunalbestyrelsen tage udgangspunkt i en skematisk sammenligningsleje. Den skematiske leje tager udgangspunkt i huslejeoplysninger for ældre-/ plejeboliger under hensyntagen til geografisk beliggenhed samt til opførelsesår, idet opførelsesåret kan antages at afspejle forskelle i kvalitet/standard mellem boliger opført på forskellige tidspunkter. Det bemærkes, at den skematiske leje må suppleres med en konkret vurdering af den enkelte bebyggelse for at fastsætte sammenligningslejen. Der vil blive fastsat nærmere regler for beregningen af den skematiske leje. Der vil endvidere blive fastsat nærmere regler om indsendelse af dokumentation for, at sammenligningslejen er fastsat i overensstemmelse med de nærmere regler for fastsættelse af sammenligningsleje.

Vælges det almene regelsæt, betyder lejefastsættelsesmodellen følgende:

Huslejen i ustøttede almene plejeboliger fastsættes efter et modificeret balancelajeprincip. Det indebærer, at startlejen som udgangspunkt fastsættes til sammenligningslejen, jf. ovenfor. Dog vil sammenligningslejen altid mindst svare til de faktiske driftsudgifter ekskl. kapitaludgifter.

I forbindelse med omdannelsen fastsætter kommunalbestyrelsen et udligningsbeløb, der svarer til forskellen mellem sammenligningslejen og de udgifter, der er forbundet med driften inkl. kapitaludgifter. Et positivt udligningsbeløb, der ikke efterfølgende reguleres, tilgår kommunen, og indgår fremover ved fastsættelsen af balancelaje som en udgift. Et negativt



udligningsbeløb, som maksimalt kan svare til kapitaludgifterne, dækkes af kommunen.

Vælges det private regelsæt, betyder lejefastsættelsesmodellen følgende:

Huslejen fastsættes efter det lejedes værdi, dvs. til sammenligningslejen som beskrevet ovenfor. Den efterfølgende regulering vil tage udgangspunkt heri og i reglerne for regulering af det lejedes værdi.

Også i forhold til det lejedes værdi vil der i nogle tilfælde kunne opstå et driftsoverskud, idet udgifterne vil kunne være mindre end indtægten (lejen). I andre tilfælde vil der opstå et driftsunderskud, idet udgifterne vil være større end indtægterne (lejen). Det forudsættes, at der tages højde for driftsoverskud eller -underskud i aftalen mellem kommunen og udlejeren, der kan være en selvejende institution, en amtskommune eller en anden kommune.

Det bemærkes, at reglerne om bindingspligt for forbedringer i Grundejerns Investeringsfond, jf. kapitel X A i lov om leje, finder anvendelse på de understøttede private plejeboliger.

#### 6. Depositum m.v.

Da beboerindskud begrebsmæssigt er knyttet til finansieringen af anskaffelsessummen for støttet byggeri foreslås, at der for understøttede plejeboliger ikke betales beboerindskud. Det foreslås, at udlejer - i lighed med hvad der gælder i dag for andre udlejningsboliger - kan stille krav om betaling af depositum svarende til 3 måneders leje. For at værne de nuværende beboere i plejehjem og beskyttede boliger imod, at lovforslaget medfører en pludselig engangsudgift for de pågældende, foreslås, at depositum alene kan opkræves ved genudlejning.

Det foreslås, at der etableres en støtte- og låneadgang for nye lejere til betaling af depositum, i lighed med hvad der gælder for beboerindskud til ældre-/plejeboliger.

#### 7. Efterfølgende ombygning

Det foreslås, at de understøttede plejeboliger - både private og almene - ikke skal kunne ombygges med støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. Baggrunden herfor er, at de er tidssvarende og derfor forudsættes ikke at have behov for en ombygning. En evt. efterfølgende ombygning må derfor finansieres på almindelige vilkår.

*Økonomiske konsekvenser for stat, amter og kommuner*

Den Sociale Ankestyrelse (DSA) har ultimo 2000 foretaget en spørgeskemaundersøgelse blandt kom-

munerne om modernisering af plejehjem og beskyttede boliger. På baggrund af kommunernes besvarelser viste undersøgelsen, at kommunerne vurderer, at der er ca. 15.000 plejehjemspladser og beskyttede boliger, som kan betragtes som tidssvarende. Dette tal benyttes som beregningsforudsætning nedenfor. Det er således forudsat, at kun en ubetydelig del af de tidssvarende boliger ikke er overført pr. 31. december 2004.

Lejen i de overførte boliger - sammenligningslejen - er skønnet ud fra oplysninger fra undersøgelserne »Den almene boligsektor« af de almene boligafdelingers regnskaber og »Huslejen 1999« begge fra det tidligere By- og Boligministerium. Den samlede leje skønnes at udgøre ca. 396 mio. kr. årligt efter omdannelsen. På baggrund af undersøgelsen fra DSA skønnes, at de faktiske kommunale udgifter til drift af boligdelen for de pågældende plejehjemspladser og beskyttede boliger udgør ca. 351 mio. kr. Udlejerne forventes dermed samlet set at få et overskud på i alt ca. 45 mio. kr. (dvs. udover de faktiske driftsudgifter), som følge af overførslen. Det samlede overskud dækker over, at nogle institutioner får underskud, mens andre institutioner får tilsvarende større overskud.

Den samlede beboerbetalning (netto) før omdannelsen skønnes at udgøre ca. 225 mio. kr. Kommunens nettoudgifter til drift af plejehjem og beskyttede boliger udgør forskellen mellem beboerbetalingen og de faktiske udgifter (351 mio. kr.). Kommunens nettoudgifter skønnes således at udgøre 126 mio. kr. før overførslen. Efter omdannelsen betales alle driftsudgifter direkte af lejerne. Kommunerne opnår dermed en besparelse på i alt ca. 126 mio. kr.

Efter overførslen bliver husstande, der bor i de understøttede plejeboliger berettiget til individuel boligstøtte. For de overførte boliger ydes på grund af særligt store gangarealer boligydelse for al boligareal, dvs. også boligareal udover det, der medregnes efter de gældende regler i boligstøtteloven (f.eks. 65 m<sup>2</sup> for enlige). Lejen i disse boliger forudsættes at være justeret for kvaliteten af det lejede, jf. reglerne om det lejedes værdi. Dermed forventes lejen i disse boliger at være lavere pr. m<sup>2</sup> end for boliger uden særligt store gangarealer.

På baggrund af beregninger på lovmodellen og undersøgelsen fra DSA skønnes udgifterne til boligydelse at udgøre ca. 172 mio. kr. Udgifterne til boligydelse til de særligt store boligarealer skønnes at udgøre ca. 3 mio. kr. i tillæg hertil. Samlet skønnes udgifterne til boligydelse at udgøre 175 mio. kr. årligt. Beboerbetalingen (netto) efter omdannelsen skønnes dermed at udgøre forskellen mellem lejen på i alt 396 mio. kr. og boligstøtte på 175 mio. kr. dvs. i alt 221 mio. kr. Be-

boerbetalingen skønnes således at falde med samlet ca. 4 mio. kr. fra 225 mio. kr. til 221 mio. kr. efter omdannelsen.

Beboere på et plejehjem eller i en beskyttet bolig, der ved omdannelsen får en øget beboerbetalning, kompenseres herfor. Kompensationen udmåles som forskellen mellem nettobeboerbetalning før og efter omdannelsen. På baggrund af lovmodelberegninger samt en undersøgelse fra DSA er udgifterne skønnet til ca. 28 mio. kr. fordelt over fire år. Ved skønnet lægges til grund, at samtlige beboere i de omdannede boliger bliver lejere. Kompensationen bortfalder ved fraflytning og gælder således ikke ved efterfølgende genudlejning.

Før at ligestille ældre i ustøttede plejeboliger med

ældre, der bor i almene ældre- eller plejeboliger, ydes lån til betaling af depositum. Lånet ydes efter samme vilkår som lån til betaling af beboerindskud. Lånet ydes til betaling af op til tre måneders husleje i depositum, så længe husstandsindkomsten ikke overstiger 110.666 kr. Det skønnes at udgifterne hertil samlet andrager 20 mio. kr.

I forbindelse med omdannelse af boligerne til lejemål skal alle boliger forsynes med låse og nøgler. Det er skønnet, at ikke over 1/3 af boligerne skal forsynes med låse og nøgler. Det skønnes, at udgifterne hertil andrager 5 mio. kr. fordelt over to år.

De samlede økonomiske konsekvenser for den offentlige sektor fremgår af nedenstående tabel 1.

Tabel 1. Offentlige udgifter ved overførsel af tidssvarende institutioner og beskyttede boliger, pl-2002

	2003	2004	2005	2006
	mio. kr.			
Overskud v. ny leje	- 22,5	- 45,0	- 45,0	- 45,0
Besparelse ved drift	- 63,0	- 126,0	- 126,0	- 126,0
Boligyldelse	87,5	175,0	175,0	175,0
Kompensation v. overførsel	7,7	12,4	6,3	1,6
Lån til depositum	3,3	10,0	16,7	20,0
Udskiftning af låse og nøgler	2,5	2,5	0	0
I alt	15,5	28,9	27,0	25,6
Stat	73,6	147,2	147,0	145,7
Kommune	- 58,1	- 118,3	- 120,0	- 120,1

Forslaget medfører en offentlig merudgift på 15,5 mio. kr. (netto) i 2003. Den offentlige merudgift består af en besparelse på 85,5 mio. kr. og en merudgift på 101 mio. kr.

Den samlede besparelse i 2003 består af et overskud på 22,5 mio. kr. som følge af, at sammenligningslejen samlet set overstiger de faktiske driftsudgifter. Dette overskud tilgår kommunen enten direkte eller ved, at det reguleres via driftsaftalerne med de selvejende institutioner eller amtskommunerne. Desuden opnår kommunerne en besparelse på drift af de overførte plejehjem og beskyttede boliger på 63 mio. kr. Samlet skønnes forslaget at give en kommunal besparelse på 85,5 mio. kr. Besparelsen reguleres over bloktilskuddet efter reglerne om DUT.

Det skønnes, at forslaget indebærer offentlige merudgifter til boligydelse, kompensation ved overførsel, støtte til lån til depositum og låse og nøgler, på i alt 101 mio. kr. En del af disse merudgifter er engangsudgifter, der er fordelt over overførselsperioden. De

statslige udgifter heraf skønnes at udgøre 73,6 mio. kr., mens de kommunale udgifter skønnes at andrage 27,4 mio. kr. Merudgifterne reguleres over bloktilskuddet efter reglerne om DUT.

Forslaget vurderes at have et vist men begrænset omfang af administrative konsekvenser for staten og kommunerne og vil i givet fald blive afholdt indenfor rammen på de 52,5 mio. kr.

Ved satspuljeforliget 2000 blev afsat 52,5 mio. kr. (pl-2002) årligt fra 2003 og frem til overførsel af tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger. Overførslen skønnes dermed at kunne afholdes indenfor den afsatte ramme.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med de kommunale parter.

#### Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

I samråd med Erhvervs- og Selskabsstyrelsen vurderes forslaget ikke at have nævneværdige erhvervs-mæssige konsekvenser. Samtidig berører forslaget

kun i begrænset omfang erhvervslivet gennem cirka 200 selvejende institutioner. Det er vurderet, at det er unødigt bydefuldt for virksomhederne at deltage i en panelundersøgelse.

#### Miljømæssige konsekvenser

Forslaget skønnes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

#### Administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

#### Forholdet til EU-retten

Lovforslaget skønnes ikke at have EU-retlige konsekvenser.

#### Ligestillingsmæssige konsekvenser

Lovforslaget skønnes ikke at have ligestillingsmæssige konsekvenser.

#### Høring

Forslaget er samtidig med fremsættelsen sendt til høring hos Kommunernes Landsforening, Amtsrådsforeningen, Københavns Kommune, Frederiksberg Kommune, Boligselskabernes Landsforening, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation, Danmarks Lejerforening, Ejendomsforeningen Danmark, Jyske Grundejerforeninger, Bosam, Huslejenævnsforeningen, Administratorforeningen, Advokatrådet, Kontaktudvalget for offentlig revision, Landsforeningen Ældre Sagen, Ældremobiliseringen, Omsorgsorganisationernes Samråd, Ældreboligrådet, Grundejernes Investeringsfond, FOA, Dansk Sygeplejeråd, Statsministeriet, Finansministeriet, Indenrigsministeriet, Justitsministeriet, Beskæftigelsesministeriet og Økonomi- og Erhvervsministeriet.

#### Samlet vurdering af lovforslaget

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, amter og kommuner	Kommunal besparelse vedr. drift af plejehjem/beskyttede pladser mv. på 85,5 mio. kr. i 2003 og 171 mio. kr. i 2004 og frem.	Statslige merudgifter til boligydelse og støtte til betaling af depositum på i alt 73,6 mio. kr. i 2003, 147,2 mio. kr. 2004, 147 mio. kr. i 2005 og 145,7 mio. kr. i 2006. Kommunale merudgifter til boligydelse og støtte til betaling af depositum på 24,9 mio. kr. i 2003, 50,2 mio. kr. 2004, 50,9 mio. kr. i 2005 og 50,8 mio. kr. i 2006. Kommunal engangsudgift i 2003 og 2004 på 2,5 mio. kr. hvert år til låse og nøgler. De samlede merudgifter (netto) afholdes indenfor den ved satspuljeforliget for 2002 afsatte ramme på 52,5 mio. kr. fra 2003 og frem.
Administrative konsekvenser for stat, amter og kommuner	Ingen	En vis men begrænset merbelastning for stat og kommuner.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Begrænsede konsekvenser for selvejende institutioner.
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Forslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.	

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser**Til § 1*

Udgangspunktet for lovforslaget er som anført i de almindelige bemærkninger, at de omdannede plejehjemspladser og beskyttede boliger enten er ustøttede private plejeboliger eller ustøttede almene plejeboliger.

Ustøttede almene plejeboliger er omfattet af reglerne i lov om leje af almene boliger og lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., med mindre de udtrykkeligt er undtaget ved de foreslåede ændringer i § 1 og 5. Det foreslås, at økonomi- og erhvervsministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere retningslinier og betingelser for omdannelsen til ustøttede private plejeboliger og ustøttede almene plejeboliger.

*Til nr. 1*

Ændringerne er en konsekvens af, at By- og Boligministeriet blev nedlagt ved kongelig resolution af 27. november 2001, og at lov om leje af almene boliger herefter hører under socialministerens ressort.

*Til nr. 2*

Der henvises til § 143 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., hvori ustøttede almene plejeboliger er defineret.

*Til nr. 3*

Med henblik på at ligestille lejere af ustøttede almene plejeboliger med lejere af almene plejeboliger foreslås, at lejen for ustøttede almene plejeboliger ikke kan kræves betalt for mere end 1 måned ad gangen.

*Til nr. 4*

Med forslaget, sidestilles lejere af ustøttede almene plejeboliger, der ønsker at foretage fremleje og bytte af lejemålet, med lejere af almene ældreboliger og lejere af ustøttede private plejeboliger.

*Til nr. 5*

I lighed med hvad der gælder for plejeboliger opført efter ældreboligloven eller almenboligloven foreslås, at lejemålet kan siges op med 1 måneds varsel, når lejeren dør uden at efterlade sig ægtefælle eller andre, som lejeren har haft fælles husstand med, jf. § 75, stk. 2, i lov om leje.

Reglerne er en konsekvens af hensigten i lovforslaget om at ligestille lejere af ustøttede almene plejeboliger med lejere af plejeboliger opført efter ældreboligloven eller almenboligloven.

*Til § 2*

Udgangspunktet for lovforslaget er som anført i de almindelige bemærkninger, at de omdannede plejehjemspladser og beskyttede boliger er ustøttede private plejeboliger eller ustøttede almene plejeboliger. Ustøttede private plejeboliger er omfattet af reglerne i lov om leje, med mindre de udtrykkeligt er undtaget ved de foreslåede ændringer i § 2.

*Til nr. 1*

Ændringerne er en konsekvens af, at By- og Boligministeriet blev nedlagt ved kongelig resolution af 27. november 2001, og at lov om leje herefter hører under socialministerens ressort.

*Til nr. 2*

Definitionen af ustøttede private plejeboliger foreslås fastsat i § 1, stk. 5, i lov om leje. Efter denne bestemmelse er ustøttede private plejeboliger tidligere institutionspladser i plejehjem og beskyttede boliger, som den 31. december 2002 var omfattet af § 140 i lov om social service, og som kommunalbestyrelsen har omdannet til ustøttede private plejeboliger ved indberetning af beslutningen, jf. § 6, stk. 2, overfor Økonomi- og Erhvervsministeriet.

*Til nr. 3*

Den foreslåede ændring er en konsekvens af forslaget i § 2, nr. 6, om indførelse af en særlig lejefastsættelsesmodel for ustøttede private plejeboliger.

*Til nr. 4*

Med henblik på at ligestille lejere af ustøttede private plejeboliger med lejere af almene plejeboliger foreslås, at lejen for ustøttede private plejeboliger ikke kan kræves betalt for mere end 1 måned ad gangen.

*Til nr. 5*

Med henblik på at sidestille lejere af ustøttede private plejeboliger med lejere af ustøttede almene plejeboliger foreslås, at udlejeren ikke kan kræve lejen forudbetalt for et tidsrum op til 3 måneder således, som det efter § 34, stk. 1, gælder for andre private lejeforhold.

*Til nr. 6*

Som anført i de almindelige bemærkninger foreslås, at lejen for ustøttede private plejeboliger skal svare til den leje, der betales for tilsvarende støttede ældre-/plejeboliger i kommunen. Lejen skal således fastsættes efter det lejedes værdi for støttede ældre-/plejeboliger i kommunen.

I stk. 1 er det således foreslået, at lejen fastsættes ef-

ter reglerne i § 47, stk. 2, 1. pkt., hvilket indebærer, at lejen fastsættes som en sammenligningsleje. Sammenligningen skal herefter ske med den leje, som er almindeligt gældende for tilsvarende lejemål med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. For så vidt angår »art« følger det udtrykkeligt af bestemmelsen, at der skal sammenlignes med støttede almene eller ikke-almene ældre-/plejeboliger. Ved en sammenligning imellem forhold af kvalitativ karakter vil det eksempelvis være relevant at tillægge det betydning, om boligens areal er påvirket af tilstedeværelsen af relativt store gangarealer. Endvidere følger det af bestemmelsen, at der skal ske sammenligning med andre ældre-/plejeboliger i kommunen.

Hensigten med lovforslaget er en ligestilling med lejere, der bor i ældre-/plejebolig. For at sikre at lejen til enhver tid svarer til lejen for sådanne boliger, findes det nødvendigt at indføre en regel om, at krav om lejeregulering kan varsles en gang årligt. Det foreslås derfor i stk. 2, som undtagelse fra den almindelige regel om lejeregulering hvert andet år i § 47, stk. 3, at lejen kan reguleres hvert år.

Det foreslåede stk. 3 svarer til § 47, stk. 4.

Efter det foreslåede stk. 4 kan lederen forlange lejenedsættelse, hvis lejen overstiger det lejedes værdi. I tilfælde af uenighed imellem lederen og udlejerens om lejens størrelse, kan sag herom indbringes for huslejenævnet, jf. § 106 i lov om leje. I tilfælde af lejenedsættelse kan lederen efter det foreslåede stk. 5, kræve det for meget betalte tilbagebetalt med tillæg af forrentning efter § 48, stk. 4.

Til nr. 7

Som følge af forslaget om at indføre det lejedes værdi som lejefastsættelsesprincip for de af forslaget omfattede boliger foreslås det, at lade de formelle regler for gennemførelse af lejeregulering i § 48 være tilsvarende gældende ved lejeregulering efter den under § 2, nr. 6, foreslåede særlige lejefastsættelsesbestemmelse i § 47 a.

Til nr. 8

Forslaget er en konsekvens af lovforslagets § 2, nr. 6, hvori der foreslås indført en lejefastsættelsesmodel for ustøttede private plejeboliger, der giver lejere af disse boliger adgang til at forlange lejen nedsat.

Til nr. 9 og 10

Det foreslås, at udlejer kan stille krav om, at lejere som ved fremleje eller bytte overtager ældreboliger tilhørende en selvejende institution, hvor boligerne er opført efter den tidligere lov om boliger for ældre og

personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, den tidligere lov om boligbyggeri jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 26. februar 1998 eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., skal opfylde de betingelser, der gælder for at komme i betragtning til denne boligtype. Det foreslås endvidere, at udlejer kan stille tilsvarende krav i forbindelse med bytte og fremleje af ustøttede private plejeboliger. Herved kan udlejer sikre, at disse boliger fortsat forbeholdes den berettigede personkreds, hvis der er behov herfor. Med forslagene sidestilles lejere af ikke-almene ældreboliger og ustøttede private plejeboliger med lejere af almene ældreboliger.

Til nr. 11

I lighed med hvad der gælder for plejeboliger opført efter ældreboligloven eller almenboligloven foreslås, at lejemålet kan siges op med 1 måneds varsel, når lederen dør uden at efterlade sig ægtefælle eller andre, som lederen har haft fælles husstand med, jf. § 75, stk. 2, i lov om leje.

Til nr. 12

Det foreslås, at ægtefællen har ret til at fortsætte lejemålet vedrørende en beboelseslejlighed, når lederen flytter i ustøttet privat plejebolig. Det foreslås endvidere, at en person, der har haft fælles husstand med lederen, jf. § 75, stk. 2, i lov om leje har en tilsvarende ret. Reglen svarer til den ret, en ægtefælle eller et medlem af lederen's husstand har, når lederen flytter på plejehjem, beskyttet bolig el. lign. eller i plejebolig opført efter ældreboligloven eller almenboligloven.

Til nr. 13

Reglerne er en konsekvens af hensigten i lovforslaget om at ligestille lejere af ustøttede private plejeboliger med lejere af plejeboliger opført efter ældreboligloven eller almenboligloven.

*Til § 3*

Til nr. 1

Ændringerne er en konsekvens af, at By- og Boligministeriet blev nedlagt ved kongelig resolution af 27. november 2001, og at lov om midlertidig regulering af boligforholdene herefter hører under socialministerens ressort.

Til nr. 2

Ud fra et ligestillingssynspunkt foreslås, at ustøttede private plejeboliger ikke skal være omfattet af lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Tilsvarende gælder for ustøttede almene plejeboliger, der er defineret i almenboligloven.

## F. t. l. vedr. leje af almene boliger m.v.

*Til § 4*

Ved § 4 foreslås, at ustøttede plejeboliger - uanset om de udlejes efter lov om leje eller lov om leje af almene boliger - i relation til individuel boligstøtte i det væsentlige ligestilles med støttede plejeboliger efter almenboligloven eller efter den tidligere ældreboliglov. Boligydelse til pensionister kan således efter forslaget ydes på samme vilkår som til støttede plejeboliger. Der kan endvidere ydes lån til betaling af depositum.

*Til nr. 1 og 2*

Det foreslås, at boligstøtte kan ydes til ustøttede plejeboliger uden køkken, ligesom til almene ældreboliger.

*Til nr. 3*

Ændringen er redaktionel. Boligstøttelovens § 12 indeholder regler for, hvilket areal boligstøtte kan ydes til. For perioden 1. januar 1993- 31. december 1996 var der i den tidligere § 12 a fastsat en overgangsbestemmelse vedrørende det areal, boligstøtte ydes til, for personer, der havde oppebåret boligstøtte siden udgangen af 1992. Fra 1. januar 1997 gjaldt samme arealregler for alle boligstøttemodtagere uanset ansøgnings tidspunkt.

§ 12 a blev ophævet ved lov nr. 1002 af 23. december 1998 under henvisning til, at bestemmelsen ikke havde virkning efter udgangen af 1996. Der blev imidlertid fejlagtigt ikke samtidig foretaget en redaktionel konsekvensændring af formuleringen af lovens § 12. Den foreslåede ændring af § 12, stk. 1, er en sådan konsekvensændring af den tidligere gennemførte ophævelse af § 12 a.

*Til nr. 4*

Som anført i de økonomiske bemærkninger, kan det forekomme, at ustøttede plejeboliger på grund af et usædvanlig stort adgangsareal har et meget stort bruttoetageareal, uanset at boligens nettoareal ikke er større end for andre plejeboliger indrettet i eksisterende ejendomme, og uanset at lejen for det store bruttoetageareal ikke er højere end lejen for en tilsvarende bolig med et sædvanligt adgangsareal.

Det foreslås derfor, at der kan ydes boligstøtte til det samlede bruttoetageareal i sådanne boliger, uanset om arealet overstiger 65 m<sup>2</sup> for en enlig eller 85 m<sup>2</sup> for en husstand på to personer.

*Til nr. 5*

Når en person flytter til en almen plejebolig eller på plejehjem, har en ægtefælle eller et husstandsmedlem, der forbliver i den hidtidige fælles bolig, ret til boligydelse til samme areal i denne bolig, som før ægtefæl-

lens flytning, hvis den tilbageblevne er pensionist. Det foreslås, at det samme skal gælde, når en ægtefælle eller et husstandsmedlem optages i en ustøttet plejebolig.

Samtidig foreslås en redaktionel omskrivning af lovens § 13, stk. 1, nr. 2, så bestemmelsen gøres mere overskuelig.

*Til nr. 6 og 7*

I den gældende boligstøttelovs § 14 er fastsat et maksimum for den leje, der kan ydes boligstøtte til. Dette gælder efter § 14, stk. 4, ikke, hvis en pensionist, der har ret til boligydelse, af kommunalbestyrelsen anvises en almen bolig eller en ældrebolig efter den tidligere ældreboliglov.

Det foreslås ved nr. 6 tilsvarende, at maksimum heller ikke skal gælde, hvis en person, der har ret til boligydelse, anvises en ustøttet plejebolig af kommunen. Bestemmelsen gælder uanset, om kommunen har overladt til udlejeret at foreslå anvisningen.

Fra førtidspensionsreformens ikrafttræden den 1. januar 2003, vil kommende førtidspensionister have ret til boligsikring frem for boligydelse. Fra dette tidspunkt er tilsvarende fastsat i boligstøttelovens § 14, stk. 5, at lejemaximum ikke gælder, når en person, der er stærkt bevægelseshæmmet, som følge heraf af kommunalbestyrelsen anvises en almen bolig eller en ældrebolig efter den tidligere ældreboliglov.

Det foreslås tilsvarende ved nr. 7, at maksimum ikke skal gælde, hvis en sådan person anvises til en ustøttet plejebolig.

Samtidig foreslås en redaktionel omskrivning af lovens § 14, stk. 4 og 5, så bestemmelserne gøres mere overskuelige.

*Til nr. 8 og 9*

I den gældende boligstøttelovs § 23 er fastsat et maksimum for den boligstøtte, der kan ydes. Dette gælder efter § 23, stk. 2, ikke, hvis en pensionist, der har ret til boligydelse, af kommunalbestyrelsen anvises en almen bolig eller en ældrebolig efter den tidligere ældreboliglov.

Det foreslås tilsvarende ved nr. 6, at maksimum heller ikke skal gælde, hvis en person, der har ret til boligydelse, anvises en ustøttet plejebolig af kommunen. Bestemmelsen gælder uanset, om kommunen har overladt til udlejeret at foreslå anvisningen.

Fra førtidspensionsreformens ikrafttræden den 1. januar 2003, vil kommende førtidspensionister have ret til boligsikring frem for boligydelse. Fra dette tidspunkt er tilsvarende fastsat i boligstøttelovens § 23, stk. 3, at boligstøttemaximum ikke gælder, når en person, der er stærkt bevægelseshæmmet, som følge

heraf af kommunalbestyrelsen anvises en almen bolig eller en ældrebolig efter den tidligere ældreboliglov.

Det foreslås tilsvarende ved nr. 9, at maksimum ikke skal gælde, hvis en sådan person anvises til en ustøttet plejebolig.

Samtidig foreslås en redaktionel omskrivning af lovens § 23, stk. 2 og 3, så bestemmelserne gøres mere overskuelige.

#### Til nr. 10

Efter boligstøttelovens § 39 forfalder et boligydelseslån til en ejer- eller andelsbolig ikke, når pensionisten flytter fra den pågældende bolig til en almen plejebolig eller plejehjem, hvis boligen overtages af en ægtefælle eller af et husstandsmedlem.

Det foreslås, at boligydelseslån heller ikke skal forfalde, hvis pensionisten optages i en ustøttet plejebolig.

Samtidig foreslås en redaktionel omskrivning af lovens § 39, stk. 3, nr. 4, så bestemmelsen gøres mere overskuelig.

#### Til nr. 11

Det foreslås, at beboere i ustøttede plejeboliger skal kunne få lån til betaling af depositum på samme vilkår, som beboere i almene ældreboliger kan få lån til betaling af indskud efter boligstøttelovens kapitel 10.

Ved den foreslåede § 64 e om såkaldte pligtlån foreslås, at lån til depositum i ustøttede plejeboliger med eget køkken ligesom beboerindskudslån til boliger med køkken skal ydes, hvis husstandsindkomsten ved indflytningen ikke overstiger et beløb svarende til den samlede pension, som tilkommer et pensionistægtepar som grundbeløb og tillæg, jf. den gældende boligstøttelovs § 56, stk. 1.

Lån til depositum i ustøttede plejeboliger uden eget køkken foreslås ligesom beboerindskudslån at skulle ydes, hvis husstandsindkomsten ved indflytningen ikke overstiger et beløb svarende til den pension, som tilkommer en enlig pensionist som grundbeløb og tillæg, jf. den gældende boligstøttelovs § 56, stk. 2.

Ved den foreslåede § 64 f foreslås på samme måde som for beboerindskudslån efter den gældende lovs § 59, at kommunen kan yde såkaldte frivillige lån til depositum i ustøttede plejeboliger til personer, hvis indkomst overstiger indkomstgrænsen for pligtlån.

#### Til nr. 12

Det foreslås, at staten stiller 2/3 til rådighed af de udlånsmidler, der er fornødne til lån til depositum i ustøttede plejeboliger, på samme måde som for beboerindskudslån i almene plejeboliger.

### Til § 5

#### Til nr. 1

Som en konsekvens af, at tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger omdannes til ustøttede almene plejeboliger, foreslås disse boliger medtaget i definitionen af en almen ældrebolig i lovens § 5.

#### Til nr. 2

##### Til § 143 a

I den foreslåede § 143 a defineres ustøttede almene plejeboliger som tidligere institutionspladser i plejehjem og beskyttede boliger, som den 31. december 2002 var omfattet af § 140 i lov om social service, jf. lovbekendtgørelse nr. 844 af 24. september 2001, som ejes og udlejes af en kommune eller amtskommune, og som kommunalbestyrelsen har omdannet til ustøttede almene plejeboliger. Det bemærkes, at definitionen indebærer, at tidssvarende selvejende plejehjem ikke kan omdannes til ustøttede almene plejeboliger.

##### Til § 143 b

Afhensyn til størst mulig harmonisering og forenkling foreslås det, at lovens regler om kommunale almene ældreboliger som udgangspunkt gælder tilsvarende for ustøttede almene plejeboliger. Kun i det omfang særlige forhold gør sig gældende, foreslås der særlige regler for de ustøttede almene plejeboliger.

Dette indebærer bl.a., at reglerne om beboerdemokrati, sideaktiviteter, udlejning og anvisning og kommunalt tilsyn finder tilsvarende anvendelse.

##### Til § 143 c og d

Reglerne om balanceløje finder som udgangspunkt også tilsvarende anvendelse, men i forbindelse med omdannelsen er der behov for særlige regler om fastsættelse af en startløje – »sammenligningslejen«. Det sker med henblik på at sikre, at begyndelseslejen for en ustøttet almen plejeboligbebyggelse fastsættes på et niveau, der under hensyntagen til beliggenhed, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand er rimeligt i forhold til lejen i ældre-/ plejeboliger i kommunen, som siden 1987 er etableret efter ældreboligloven og almenboligloven, jf. de almindelige bemærkninger.

Det foreslås således, at kommunalbestyrelsen ved omdannelsen fastsætter en sammenligningsløje efter de ovennævnte retningslinjer. Sammenligningslejen skal dog mindst svare til de udgifter, der er forbundet med driften, ekskl. kapitaludgifter. Dette er i overensstemmelse med balanceløjeprincippet, idet beboerne gennem beboerdemokratiet vil have indflydelse på den fremtidige udvikling af driftsudgifterne. Kommu-

nalbestyrelsen skal ved omdannelsen påse, at sammenligningslejen giver mulighed for at afholde udgifter til en forsvarlig drift, herunder fremtidige udgifter til planlagt vedligeholdelse, og at driftsudgifterne samtidig er rimelige i forhold til andre ældre-/plejeboliger i kommunen.

I forbindelse med omdannelsen fastsætter kommunalbestyrelsen et udligningsbeløb, der svarer til forskellen på sammenligningslejen og de udgifter, der er forbundet med driften, inkl. kapitaludgifter.

Er udligningsbeløbet positivt (dvs. et overskud), foreslås det, at beløbet tilgår kommunen. Et positivt udligningsbeløb reguleres ikke, men vil fremover indgå i driftsregnskabet som en udgift. Er udligningsbeløbet negativt, foreslås det, at beløbet dækkes af kommunen. Beløbet kan dog maksimalt svare til kapitaludgifterne og vil dermed nedsættes eller ophøre i takt med, at kapitaludgifterne ophører, dvs. i takt med, at lånene udamortiseres. Et positivt udligningsbeløb vil indgå i driftsregnskabet som en udgift og et negativt udligningsbeløb vil indgå som en indtægt. Dermed vil den fremtidige regulering af balancelejen følge de regler, der gælder for øvrigt alment byggeri, dvs. at lejen fastsættes således, at udlejer af sine indtægter kan afholde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder til foreskrevne bidrag og henlæggelser, jf. lovens § 45, stk. 1. Fremtidige kapitaludgifter, der opstår som følge af låntagning efter omdannelsen, vil dermed indgå i balancelejen.

#### *Til § 143 e*

Det foreslås, at det er en betingelse for omdannelse til ustøttede almene plejeboliger, at udlejer er ejer af ejendommen. Baggrunden herfor er, at beboerdemokratiet vil skulle undergives visse begrænsninger, hvis udlejer ikke er ejer af ejendommen.

#### *Til § 143 f*

Det foreslås, at de ustøttede almene plejeboliger ikke skal være omfattet af reglerne i almenboliglovens § 92, stk. 3, om støtte fra Landsbyggefonden, idet de pågældende boliger ikke foretager indbetaling til fonden.

#### *Til § 143 g*

Da kommunalbestyrelsen efter gældende regler træffer afgørelse om optagelse i plejehjem eller beskyttede boliger, også når disse er ejet af amtskommunen, foreslås det, at kommunalbestyrelsen altid har anvisningsretten til ustøttede almene plejeboliger.

#### *Til § 143 h*

Det foreslås, at ustøttede almene plejeboliger ikke

kan ombygges med støtte efter almenboligloven. Baggrunden herfor er, at de er tidssvarende og derfor forudsættes ikke at have behov for en ombygning. En evt. efterfølgende ombygning må derfor finansieres på almindelige vilkår.

#### *Til § 143 i og j*

Af hensyn til størst mulig harmonisering og forenkling foreslås det, at almenboliglovens regler om udlejning og anvisning af kommunale almene ældreboliger gælder tilsvarende for ustøttede private plejeboliger, der ejes og udlejes af en kommune eller amtskommune, og at almenboliglovens regler om udlejning og anvisning af selvejende almene ældreboliger gælder tilsvarende for selvejende ustøttede private plejeboliger. Da kommunalbestyrelsen efter gældende regler træffer afgørelse om optagelse i plejehjem eller beskyttede boliger, også når disse boliger er ejet af amtskommunen, foreslås det dog, at kommunalbestyrelsen har anvisningsretten til ustøttede private plejeboliger, der er indrettet med henblik på at betjene personer med varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne.

#### *Til 143 k*

Det foreslås, at ustøttede private plejeboliger ikke kan ombygges med støtte efter almenboligloven. Baggrunden herfor er, at de er tidssvarende og derfor forudsættes ikke at have behov for en ombygning. En evt. efterfølgende ombygning må derfor finansieres på almindelige vilkår.

#### *Til § 143 l*

Det foreslås, at økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om, hvordan sammenligningslejen og udligningsbeløbet fastsættes, jf. de almindelige bemærkninger. Det foreslås desuden, at økonomi- og erhvervsministeren efter forhandling med socialministeren fastsætter nærmere regler om de betingelser, der skal være opfyldt for at omdanne tidligere institutionspladser i plejehjem og beskyttede boliger til ustøttede almene eller private plejeboliger, herunder om indberetning af beslutning om omdannelse. Reglerne vil bl.a. omfatte krav til boligernes indretning og egnethed, herunder at de skal opfylde kravene til vedligeholdelsestilstand og adgangsforhold og arbejdsmiljølovgivningens krav til indretning og pladsbehov.

Der vil desuden blive fastsat nærmere regler om indsendelse af dokumentation for, at sammenligningslejen er fastsat i overensstemmelse med de nærmere regler for fastsættelse af sammenligningslejen. Endvidere vil der blive fastsat nærmere regler om fastsættelsen af en skæringsdato for omdannelse og om



varsling af beboerne i forbindelse med omdannelse. Endelig vil der blive fastsat minimumskrav til driftsaftalen mellem kommunen og udlejer med henblik på at kunne regulere over- og underskud, som måtte opstå som følge af den foreslåede lejefastsættelse.

#### *Til § 6*

Kommunalbestyrelsen skal senest den 31. december 2004 indberette beslutning om omdannelse. Kommunalbestyrelsen kan dog træffe beslutning efter udløbet af fristen i særlige tilfælde. Særlige tilfælde vil f.eks. foreligge, hvis kommunen ikke har mulighed for at opsiges en før 1. januar 2003 indgået aftale med en selvejende institution om driften. Det bemærkes, at såfremt plejehjemmet eller den beskyttede bolig ejes og udlejes af en amtskommune, er det amtsrådet, der vælger efter hvilket regelsæt de ustøttede plejeboliger fremover skal reguleres, mens det er kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen, der påser, om betingelserne for omdannelse er tilstede. I den foreslåede i § 143 l, stk. 2, bemyndiges økonomi- og erhvervsministeren til efter forhandling med socialministeren at fastsætte nærmere regler om de betingelser, der skal være opfyldt for at omdanne tidligere institutionspladser i plejehjem og beskyttede boliger til ustøttede almene eller private plejeboliger.

#### *Til § 7*

Som anført i de almindelige bemærkninger foreslås en overgangsordning, der sikrer, at personer, der bor på et plejehjem eller i beskyttet bolig på det tidspunkt, hvor plejehjemmet omdannes til ustøttede plejeboliger, ikke oplever en øget beboerbetalning som følge af overflytningen.

Det foreslås derfor ved § 7, stk. 1, at der til sådanne personer ydes en kompensation udover den almindelige boligstøtte, hvis der ved overførslen for den enkelte beboer sker en forøgelse af nettolejeudgiften pr. måned efter fradrag af boligstøtte i forhold til den hidtidige nettoboligudgift pr. måned.

Kompensationsbeløbet opgøres som differencen mellem den sidste måneds nettoboligudgift før omdannelsen og den første måneds nettohusleje efter omdannelsen efter fradrag af den individuelle boligstøtte, der ydes i den første måned efter omdannelsen. Individuel boligstøtte ydes efter ansøgning. Kompensationsbeløbet kommer til udbetaling samtidig med, at der første gang udbetales boligstøtte til lejer. Det bemærkes i den forbindelse, at kommunerne har en vejledningspligt overfor beboerne.

Kompensationsbeløbet reguleres ikke. Det samme månedlige beløb ydes som kompensation, så længe den pågældende bor i den omdannede bolig.

Efter den gældende boligstøttelovs §§ 14 og 23 fraviges lovens maksimum for leje og boligstøtte for boligydelsesmodtagere, der er anvist en almen bolig af kommunen. Denne ordning gælder for personer, der er anvist en almen bolig efter indførelsen af den gældende formulering ved lov om almene boliger, der trådte i kraft den 1. januar 1997.

For ustøttede plejeboliger foreslås, at fravigelse af maksimum skal gælde uanset anvisningstidspunktet, dvs. uanset om beboeren er anvist til boligen, mens denne endnu var plejehjem eller beskyttet bolig, og uanset om anvisningen er sket før eller efter nærværende lovforslags ikrafttræden den 1. januar 2003.

Det foreslås i § 7, stk. 3, at beboere, der bor på et plejehjem eller en beskyttet bolig, der omdannes til en ustøttet plejebolig, kan vælge at blive boende på uændrede vilkår, dvs. efter reglerne i Socialministeriets lovgivning for de i servicelovens § 140 omhandlede institutioner. Vilklårene vil herunder fremover være reguleret med de ændringer, der i fremtiden måtte komme på dette område. Det foreslås endvidere, at beboerne skal træffe beslutning herom umiddelbart efter, at omdannelsen har fundet sted.

For at værne de nuværende beboere i plejehjem og beskyttede boliger imod, at lovforslaget medfører en pludselig engangsudgift for de pågældende, foreslås, at depositum alene kan opkræves ved genudlejning.

## Bilag 1

## Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

## Gældende formulering

## Lovforslaget

## § 1

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 562 af 19. juni 2001 foretages følgende ændringer:

1. Overalt i loven ændres »By- og boligministeren« til: »Socialministeren«.

2. I § 1, stk. 1, indsættes som nr. 4:

»4) Ustøttede almene plejeboliger, jf. § 143 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«

3. I § 44, stk. 1, indsættes som 1. pkt.:

»Leje for ustøttede almene plejeboliger kan ikke kræves betalt for mere end 1 måned ad gangen.«

4. I § 65, stk. 4, og i 69, stk. 5, ændres »og almene ældreboliger« til: », almene ældreboliger og ustøttede almene plejeboliger«.

§ 1. Loven gælder for leje af:

- 1) Almene boliger, der tilhører en almen boligorganisation.
- 2) Almene ældreboliger, der tilhører en kommune eller en amtskommune.
- 3) Almene ældreboliger, der tilhører en selvejende institution.

Stk. 2. ...

Stk. 3. ...

Stk. 4. ...

§ 44. Lejen betales månedsvis forud. Ved indgåelse af lejemål, hvor der ikke opkræves beboerindskud, jf. § 46, kan det dog aftales, at lejerens betaler leje for en længere periode ad gangen, dog maksimalt for en periode på 3 måneder.

Stk. 2. ...

Stk. 3. ...

§ 65. ...

Stk. 2. ...

Stk. 3. ...

Stk. 4. Hvis det skønnes rimeligt af hensyn til efterspørgslen, kan udlejer ved fremleje af almene ungdomsboliger og almene ældreboliger stille krav om, at den pågældende bolig skal bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.

Stk. 5. ...

Stk. 6. ...

**§ 69. ...***Stk. 2. ...**Stk. 3. ...**Stk. 4. ...*

*Stk. 5.* Ved bytning af almene ungdomsboliger og almene ældreboliger kan lejeren kun bytte med personer, som ikke opfylder betingelserne for at komme i betragtning til sådanne boliger, hvis kommunalbestyrelsens samtykke foreligger.

*Stk. 6. ...***§ 71. ...***Stk. 2. ...**Stk. 3. ...*

*Stk. 4.* Er det lejede en plejebolig, og dør lejeren uden at efterlade sig ægtefælle eller andre, som lejeren har haft fælles husstand med som anført i stk. 2, kan opsigelsen uanset stk. 3 ske med 1 måneds varsel.

*Stk. 5. ...***§ 86. ...***Stk. 2. ...**Stk. 3. ...**Stk. 4. ...*

*Stk. 5.* Opsiges en lejer af en plejebolig, som er anvist af kommunen eller amtskommunen, kan opsigelse efter § 85, stk. 1, kun ske, når lejeren samtidig anvises en anden og passende bolig.

*Stk. 6. ...***§ 90. ...***Stk. 2. ...*

*Stk. 3.* Vedrører lejeforholdet en plejebolig, som er anvist af kommunen eller amtskommunen, kan lejeaftalen kun hæves efter stk. 1, når lejeren samtidig anvises en anden og passende bolig.

5. I § 71, stk. 4, § 86, stk. 5, og i § 90, stk. 3, indsættes efter »plejebolig«: », herunder en understøttet almen plejebolig,«.

**§ 2**

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 347 af 14. maj 2001, som ændret ved § 2 i lov nr. 447 af 7. juni 2001, foretages følgende ændringer:

1. Overalt i loven bortset fra i § 47, stk. 2, ændres »by- og boligministeren« til: »socialministeren« og »By- og boligministeren« til: »Socialministeren«.

- § 1. ...  
 Stk. 2. ...  
 Stk. 3. ...
- § 4. ...  
 Stk. 2. ...  
 Stk. 3. Er lejens størrelse ikke aftalt, anses den for at udgøre det beløb, der er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi, jf. § 47, stk. 2.  
 Stk. 4. ...  
 Stk. 5. ...
- § 33. ...  
 Stk. 2. ...  
 Stk. 3. ...  
 Stk. 4. Leje for beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse kan ikke kræves betalt for mere end 3 måneder ad gangen.  
 Stk. 5. ...
- § 34. ...  
 Stk. 2. ...  
 Stk. 3. ...  
 Stk. 4. ...
2. I § 1 indsættes som *stk. 4 og 5*:  
 »Stk. 4. Loven gælder endvidere for leje af ustøttede private plejeboliger. Reglerne i § 53, stk. 2, 2. pkt., og kapitel XVI gælder dog ikke for ustøttede private plejeboliger.  
 Stk. 5. Ustøttede private plejeboliger er tidligere institutionspladser i plejehjem og beskyttede boliger, der den 31. december 2002 var omfattet af § 140 i lov om social service, og som kommunalbestyrelsen har omdannet til ustøttede private plejeboliger.«
3. I § 4, *stk. 3*, indsættes efter »§ 47, stk. 2«: », eller § 47 a.«.
4. I § 33, *stk. 4*, indsættes som 2. *pkt.*:  
 »Leje for ustøttede private plejeboliger kan ikke kræves betalt for mere end 1 måned ad gangen.«
5. I § 34 indsættes som *stk. 5*:  
 »Stk. 5. Udlejer kan ikke i lejeforhold om ustøttede private plejeboliger kræve lejen forudbetalt.«
6. Efter § 47 indsættes:  
 »§ 47 a. Lejen for ustøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, skal til enhver tid være fastsat således, at den svarer til det lejedes værdi, som fastsættes ved en sammenligning med støttede ældre-/plejeboliger i kommunen efter reglerne i § 47, stk. 2, 1. pkt. Ved fastsættelse af lejen ses bort fra forbedringer, som lejereren har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.  
 Stk. 2. Krav om lejeforhøjelse, jf. stk. 1, kan varsles en gang årligt.  
 Stk. 3. Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelse, når udlejereren har forbeholdt sig at kunne regulere lejen.  
 Stk. 4. Overstiger lejen det lejedes værdi efter stk. 1, kan lejereren forlange lejen nedsat hertil.  
 Stk. 5. Nedsættes lejen efter stk. 4, kan lejereren kræve det for meget betalte tilbagebetalt.«

§ 48. Lejeforhøjelse efter § 47 kan gennemføres med 3 måneders varsel.

Stk. 2. ...

Stk. 3. ...

Stk. 4. ...

§ 49. ...

Stk. 2. ...

Stk. 3. ...

Stk. 4. ...

Stk. 5. ...

§ 70. ...

Stk. 2. ...

Stk. 3. ...

Stk. 4. ...

§ 73. ...

Stk. 2. ...

Stk. 3. ...

Stk. 4. ...

Stk. 5. ...

Stk. 6. ...

§ 75. ...

Stk. 2. ...

Stk. 3. ...

Stk. 4. ...

Stk. 5. Er det lejede en plejebolig, jf. § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., og dør lejerens uden at efterlade sig ægtefælle eller andre, som lejerens har haft fælles husstand med som anført i stk. 2, kan opsigelsen uanset stk. 4 ske med 1 måneds varsel.

§ 76. Hvis lejerens af en beboelseslejlighed på grund af alder eller sygdom flytter på plejehjem, i beskyttet bolig el. lign. eller i plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., finder § 75, stk. 1 og 2, tilsvarende anvendelse.

7. I § 48, stk. 1, indsættes efter »§ 47«: »eller § 47 a«.

8. I § 49 indsættes som stk. 6:

»Stk. 6. Bestemmelsen i stk. 1-3 gælder ikke for udstøttede private plejeboliger.«

9. I § 70 indsættes som stk. 5:

»Stk. 5. Hvis det skønnes rimeligt af hensyn til efterspørgslen, kan udlejer ved fremleje af ældreboliger eller udstøttede private plejeboliger stille krav om, at den pågældende bolig skal bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.«

10. I § 73 indsættes som stk. 7:

»Stk. 7. Hvis det skønnes rimeligt af hensyn til efterspørgslen, kan udlejer ved bytte af ældreboliger eller udstøttede private plejeboliger stille krav om, at den pågældende bolig skal bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.«

11. I § 75, stk. 5, indsættes efter »private andelsboliger m.v.«: »eller en udstøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5,«.

12. I § 76 indsættes efter »private andelsboliger m.v.«: »eller i en udstøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5,«.

**§ 83. ...**

*Stk. 2.* Vedrører lejeforholdet en plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. anvist af kommunen eller amtskommunen, kan opsigelse efter stk. 1 kun ske, når lejerens samtidig anvises en anden passende bolig.

**§ 93. ...***Stk. 2. ...*

*Stk. 3.* Vedrører lejeaftalen en plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. anvist af kommunen eller amtskommunen, kan aftalen kun hæves efter stk. 1, når lejerens samtidig anvises en anden og passende bolig.

**§ 4. ...***Stk. 2. ...**Stk. 3. ...**Stk. 4. ...**Stk. 5. ...*

13. I § 83, stk. 2, og i § 93, stk. 3, indsættes efter »private andelsboliger m.v.«: »eller en understøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5,«.

**§ 3**

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 348 af 14. maj 2001, foretages følgende ændringer:

1. Overalt i loven bortset fra i § 5, stk. 6, ændres »by- og boligministeren« til: »socialministeren« og »By- og Boligministeren« til: »Socialministeren«.

2. I § 4 indsættes som *stk. 6*:

»*Stk. 6.* Reglerne i kapitel II-VI gælder ikke for understøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.«

**§ 4**

I lov om individuel boligstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 62 af 31. januar 2001, som ændret ved § 5 i lov nr. 285 af 25. april 2001, foretages følgende ændringer:

**§ 9. ...**

*Stk. 2.* Boligstøtte kan ydes til boliger uden selvstændigt køkken etableret i medfør af § 4 i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 110, stk. 2, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. samt til deltagere i kollektive bofællesskaber, jf. kapitel 4 a.

*Stk. 3. ...*

*Stk. 4. ...*

**§ 9. ...**

*Stk. 2. ...*

*Stk. 3.* Støtte til betaling af beboerindskud m.v. kan ydes til boliger uden selvstændigt køkken i de i kapitel 10 og 11 nævnte tilfælde.

*Stk. 4. ...*

**§ 12.** For personer, der ansøger om boligstøtte efter den 31. december 1992, nedsættes den boligudgift, der er opgjort efter §§ 10 og 11, i henhold til reglerne i stk. 2.

*Stk. 2. ...*

*Stk. 3. ...*

*Stk. 4. ...*

*Stk. 5. ...*

**§ 12. ...**

*Stk. 2. ...*

*Stk. 3. ...*

*Stk. 4. ...*

*Stk. 5. ...*

*Stk. 6. ...*

**§ 13.** Boligudgiften for pensionister ændres ikke efter § 12, hvis arealgrænserne overskrides som følge af,

1) at pensionisten dør,

2) at samlivet ophører ved ægtefællens optagelse i plejeboliger efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., ved ægtefællens på plejehjem, eller i boformer efter § 92 i lov om social service eller ved bestemmelse om ægtefællens optagelse i de nævnte plejeboliger, boformer eller på somatisk sygehus.

3) ...

4) ...

*Stk. 2. ...*

*Stk. 3. ...*

1. I § 9, stk. 2, indsættes som 2 pkt.:

»Det samme gælder til ustøttede almene plejeboliger, jf. § 143 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og til ustøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.«

2. I § 9, stk. 3, ændres »og 11« til: », 10 b og 11«.

3. § 12, stk. 1, affattes således:

»Ved beregning af boligstøtte nedsættes den boligudgift, der er opgjort efter §§ 10-11, i henhold til reglerne i stk. 2-6.«

4. I § 12 indsættes som stk. 6:

»*Stk. 6.* For ustøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje, og støttede almene plejeboliger, jf. § 143 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., nedsættes boligudgiften ikke efter stk. 2-4.«

5. § 13, stk. 1, nr. 2, affattes således:

»2) at samlivet ophører ved

a) ægtefællens optagelse i en plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,

b) ægtefællens optagelse i en plejebolig efter § 5, stk. 2, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.,

c) ægtefællens optagelse i en ustøttet almen plejebolig, jf. § 143 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. eller en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje,

d) ægtefællens optagelse på plejehjem,

e) ægtefællens optagelse i boformer efter § 92 i lov om social service, eller

**§ 14. ...***Stk. 2. ...**Stk. 3. ...*

*Stk. 4.* Den i stk. 1 nævnte grænse finder ikke anvendelse, hvor kommunalbestyrelsen anviser en ældrebolig, jf. den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller en almen bolig, jf. lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. til en person, der er berettiget til boligydelse.

**§ 14. ...***Stk. 2. ...**Stk. 3. ...**Stk. 4. ...***§ 23. ...**

*Stk. 2.* Den i stk. 1 nævnte grænse finder ikke anvendelse, hvor kommunalbestyrelsen anviser en ældrebolig, jf. den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller en almen bolig, jf. lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., til en person, der er berettiget til boligydelse.

*Stk. 3. ...*

f) bestemmelse om ægtefællens optagelse i de nævnte plejeboliger, boformer eller på plejehjem under dennes indlæggelse på somatisk sygehus.«

**6. § 14, stk. 4, affattes således:**

»*Stk. 4.* Den i stk. 1 nævnte grænse finder ikke anvendelse, hvor kommunalbestyrelsen til en person, der er berettiget til boligydelse, anviser

- 1) en ældrebolig, jf. den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,
- 2) en almen bolig, jf. lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. eller
- 3) en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.«
- 3)

**7. § 14, stk. 5, affattes således:**

»*Stk. 5.* Den i stk. 1 nævnte grænse finder ikke anvendelse, hvor en person, der er stærkt bevægelseshæmmet, som følge heraf af kommunalbestyrelsen anvises

- 4) en ældrebolig, jf. den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,
- 5) en almen bolig, jf. lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. eller
- 6) en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.«
- 6)

**8. § 23, stk. 2, affattes således:**

»*Stk. 2.* Den i stk. 1 nævnte grænse finder ikke anvendelse, hvor kommunalbestyrelsen til en person, der er berettiget til boligydelse anviser

- 7) en ældrebolig, jf. den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,
- 8) en almen bolig, jf. lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. eller
- 9) en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.«



**§ 23. ...***Stk. 2. ...*

*Stk. 3.* Den i stk. 1 nævnte grænse kan fraviges, når der i enkeltstående konkrete tilfælde efter kommunalbestyrelsens skøn foreligger helt særlige omstændigheder, vedrørende støttemodtagerens økonomiske og personlige forhold, der kan begrunde en højere boligstøtte. Kommunalbestyrelsens afgørelse efter 1. pkt. kan ikke påklages til en anden administrativ myndighed.

**§ 39. ...***Stk. 2. ...**Stk. 3.*

1) ...

2) ...

3) ...

4) Såfremt ejendommen eller andelsbeviset i forbindelse med låntagerens optagelse i plejebolig, jf. § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., på plejehjem, eller i boformer efter § 92 i lov om social service overtages af låntagerens ægtefælle eller husstandsmedlem, eller

5) ...

*Stk. 4. ...**Stk. 5. ...*

**9. § 23, stk. 3,** affattes således:

»*Stk. 3.* Den i stk. 1 nævnte grænse finder ikke anvendelse, hvor en person, der er stærk bevægelseshæmmet, som følge heraf af kommunalbestyrelsen anvises

10) en ældrebolig, jf. den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,

11) en almen bolig, jf. lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. eller

12) en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.«

12)

**10. § 39, stk. 3, nr. 4,** affattes således:

»4) såfremt ejendommen eller andelsbeviset overtages af låntagerens ægtefælle eller af et husstandsmedlem i forbindelse med låntagerens optagelse

a) i en plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,

b) i en plejebolig efter § 5, stk. 2, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.,

c) i en ustøttet almen plejebolig efter § 143 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

d) i en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje,

e) på plejehjem eller

f) i boformer efter § 92 i lov om social service, eller«

**11. Efter § 64 d** indsættes:

»Kapitel 10 b

*Støtte til betaling af depositum i ustøttede plejeboliger*

**§ 64 e.** Efter bestemmelserne i §§ 55 og 56, stk. 1 og 2, ydes efter ansøgning lån til betaling af depositum i ustøttede almene plejeboliger, jf. § 143 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. eller ustøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje. Lån kan ikke ydes til beløb, der overstiger 3 måneders leje.

§ 64 f. Til personer, der ikke er omfattet af § 64 e, kan kommunalbestyrelsen yde lån eller garantere for lån til betaling af depositum som nævnt i § 64 e.

§ 64 g. For lån ydet i medfør af § 64 e, finder § 58 tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. For lån ydet i medfør af dette kapitel, finder §§ 61, 63 og 64 tilsvarende anvendelse.«

§ 75. ...

Stk. 2. ...

Stk. 3. Af de udlånsmidler, der er fornødne til lån efter §§ 60 a, 66 og 67, stilles 100 pct. til kommunens rådighed af staten. Udgifter til lån og garanti efter § 68 stilles dog til rådighed med halvdelen og efter §§ 56, 56 a, 57 og 64 b med 2/3.

Stk. 4. ...

12. I § 75, stk. 3, 2. pkt., ændres »og 64 b« til: », 64 b og 64 e«.

## § 5

I lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 427 af 28. maj 2001, som ændret ved § 1 i lov nr. 75 af 7. februar 2002, foretages følgende ændringer:

1. I § 5, stk. 1, indsættes som nr. 12:

»12) Tidligere institutionspladser i plejehjem og beskyttede boliger, som omdannes til ustøttede almene plejeboliger efter § 143 a.«

§ 5. Almene ældreboliger er:

- 1) Boliger, der ved kommunalbestyrelsens tilsagn om offentlig støtte efter denne lov er mærket som almene ældreboliger.
- 2) Kommunale og amtskommunale ældreboliger, som har modtaget støtte efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap.
- 3) Ældreboliger, der den 31. december 1996 tilhørte et almennyttigt boligselskab og er etableret med støtte efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap.
- 4) Lette kollektivboliger, der den 31. december 1996 tilhørte et almennyttigt boligselskab og er etableret med støtte efter tidligere love om boligbyggeri.
- 5) Ældreboliger, der omdannes til almene ældreboliger i medfør af § 2, stk. 3.
- 6) Lette kollektivboliger, der omdannes til almene ældreboliger i medfør af § 2, stk. 4.
- 7) Almene familieboliger, der i forbindelse med Landsbygefondens tilsagn om støtte til ombygning efter § 91, stk. 2, mærkes som almene ældreboliger.

- 8) Boliger, der samtidig med kommunalbestyrelsens tilsagn om offentlig støtte til ombygning efter § 115, stk. 1, nr. 6 og 7, mærkes som almene ældreboliger.
- 9) Boliger i eksisterende udlejningsejendomme og parcelhuse, der erhverves af en almen boligorganisation med henblik på omdannelse til alment byggeri og udlejning som ældreboliger.
- 10) Almene ungdomsboliger, som kommunalbestyrelsen beslutter fremover skal mærkes som almene ældreboliger.
- 11) Boliger, der er opført med offentlig støtte efter lov om byfornyelse og mærket som almene ældreboliger.

## 2. Efter § 143 indsættes:

### »Kapitel 9 a

#### *Ustøttede almene plejeboliger*

**§ 143 a.** Ustøttede almene plejeboliger er tidligere institutionspladser i plejehjem og beskyttede boliger, der den 31. december 2002 var omfattet af § 140 i lov om social service, som ejes og udlejes af en kommune eller en amtskommune, og som kommunalbestyrelsen har omdannet til ustøttede almene plejeboliger.

**§ 143 b.** Lovens regler for kommunale almene ældreboliger gælder tilsvarende for ustøttede almene plejeboliger, jf. dog §§ 143 c-h.

**§ 143 c.** Ved omdannelse til ustøttede almene plejeboliger fastsætter kommunalbestyrelsen en sammenligningsleje, der svarer til lejen for tilsvarende ældreboliger, herunder plejeboliger, i kommunen under hensyntagen til beliggenhed, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Lejen skal dog mindst svare til de udgifter, der er forbundet med driften, ekskl. kapitaludgifter.

**§ 143 d.** Ved omdannelse til ustøttede almene plejeboliger fastsætter kommunen et udligningsbeløb, der svarer til forskellen mellem sammenligningslejen og de udgifter, der er forbundet med driften.

*Stk. 2.* Et positivt udligningsbeløb tilgår kommunen og indgår i driftsregnskabet for boligerne som en udgift. Beløbet reguleres ikke.

*Stk. 3.* Et negativt udligningsbeløb dækkes af kommunen og indgår i driftsregnskabet for boligerne som en indtægt.

*Stk. 4.* Balancelejen, jf. § 45, stk. 1, svarer til de udgifter, der er forbundet med driften, efter henholdsvis tillæg af et positivt udligningsbeløb og fradrag af et negativt udligningsbeløb.

**§ 143 e.** Ved omdannelse til ustøttede almene plejeboliger, skal udlejer have skøde på ejendommen.

**§ 143 f.** Reglen i § 92, stk. 3, om støtte fra Landsbyggefonden finder ikke anvendelse på ustøttede almene plejeboliger.

**§ 143 g.** Kommunalbestyrelsen har anvisningsretten til ustøttede almene plejeboliger.

**§ 143 h.** Ustøttede almene plejeboliger kan ikke ombygges med støtte efter denne lov.

#### *Ustøttede private plejeboliger*

**§ 143 i.** Reglerne i §§ 143 j og k gælder for ustøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.

**§ 143 j.** Reglerne i § 55, stk. 5, § 56, § 57, stk. 1-2, jf. dog stk. 3, § 63, stk. 2, og § 64, stk. 1, om udlejning og anvisning af kommunale almene ældreboliger gælder tilsvarende for ustøttede private plejeboliger, der ejes og udlejes af en kommune eller en amtskommune.

*Stk. 2.* Reglerne i § 54, jf. dog stk. 3, § 55, stk. 1-4, 6 og 8, § 56, § 63, stk. 2, og § 64, stk. 1, om udlejning og anvisning af selvejende almene ældreboliger gælder tilsvarende for selvejende ustøttede private plejeboliger.

*Stk. 3.* Anvisningsretten til de i § 54, stk. 2, og § 57, stk. 2, nævnte boliger udøves af kommunalbestyrelsen.

**§ 143 k.** Ustøttede private plejeboliger kan ikke ombygges med støtte efter denne lov.

**§ 143 l.** Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om de i §§ 143 c og d nævnte forhold.

*Stk. 2.* Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter efter forhandling med socialministeren nærmere regler om de betingelser, der skal være opfyldt for at omdanne tidligere institutionspladser i plejehjem og beskyttede boliger til ustøttede almene eller private plejeboliger, herunder regler om indberetning af beslutning om omdannelse, fastsættelse af skæringsdato for omdannelse, varsling af beboerne ved omdannelse og fastsættelse af minimumskrav til indholdet af aftalen mellem kommunen og udlejeren.«

## § 6

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. januar 2003.

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsen skal senest den 31. december 2004 træffe beslutning om, at tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger i kommunen omdannes til ustøttede almene plejeboliger, jf. § 143 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., som affattet ved denne lovs § 5, nr. 2, eller ustøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje, som affattet ved denne lovs § 2, nr. 2. Kommunalbestyrelsen kan dog i særlige tilfælde træffe beslutning som nævnt i 1. pkt. efter udløbet af fristen.

*Stk. 3.* Kommunalbestyrelsen skal samtidig med beslutningen efter stk. 2 indberette beslutningen til Økonomi- og Erhvervsministeriet.

## § 7

*Stk. 1.* Til personer, der på omdannelsestidspunktet bor i en bolig, der omdannes til en ustøttet almen plejebolig, jf. § 143 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., som affattet ved denne lovs § 5, nr. 2, eller en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje, som affattet ved denne lovs § 2, nr. 2, og hvis nettoboligudgift efter fradrag af individuel boligstøtte forøges ved omdannelsen, udbetales en supplerende kompensation. Kompensationen beregnes som differencen mellem den hidtidige nettoboligudgift i måneden umiddelbart forud for omdannelsen og boligudgiften efter fradrag af individuel boligstøtte beregnet og udbetalt efter lov om individuel boligstøtte umiddelbart efter omdannelsen. Kompensationen udbetales månedligt, så længe den pågældende bebor den pågældende bolig.

*Stk. 2.* Bestemmelsen i lov om individuel boligstøtte § 14, stk. 4-5 og § 23, stk. 2-3 som affattet ved denne lovs § 4, nr. 6-9, gælder for personer, der bor i en ustøttet plejebolig, uanset om den pågældende var anvist til boligen før lovens ikrafttræden eller før boligens omdannelse til ustøttet plejebolig efter lovens ikrafttræden.

## Bilag til f. t. l. vedr. leje af almene boliger m.v.

*Stk. 3.* Personer, der på omdannelses tidspunktet bor i en bolig, der omdannes til en ustøttet almen plejebolig, jf. § 143 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., som affattet ved denne lovs § 5, nr. 2, eller en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje, som affattet ved denne lovs § 2, nr. 2, kan umiddelbart efter omdannelsen til støttede plejeboliger beslutte, om de vil blive boende på de hidtil gældende vilkår. Kommunen kan leje disse boliger og stille dem til rådighed for den i 1. pkt. nævnte personkreds. Kommunen betaler et beløb, som svarer til lejen for de pågældende boliger. Ved lejekontraktens ophør skal boligen afleveres i samme stand som ved kontraktens indgåelse.

*Stk. 4.* Udlejer kan ikke opkræve depositum, jf. § 46 i lov om leje af almene boliger eller § 34, stk. 1, 1. pkt., i lov om leje, hvis lejeren boede i den pågældende bolig, mens den var omfattet af § 140 i lov om social service.

Til lovforslag nr. L 170. Skriftlig fremsættelse (20. marts 2002)

**Socialministeren** (Henriette Kjær):

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

*Forslag til lov om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om individuel boligstøtte og lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. (Overførsel af tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger til boliglovgivningen)*

(Lovforslag nr. L 170).

Lovforslaget er et led i udmøntning af aftalen om satsreguleringspuljen for 2000.

For at opfylde intentionerne bag såvel plejeboligreformen, bistandslovreformen og satspuljeforliget stilles forslag om at skabe ensartede regler for beboere, uanset om de bor i tidssvarende plejehjem/beskyttede boliger eller i ældre-/plejeboliger.

Formålet med lovforslaget er at fjerne de uheldige forskelle, der kan være ved, at den ældre eller handicappede person får tilbudt en plejehjemsplads efter reglerne i serviceloven eller en ældre-/plejebolig efter reglerne i almenboligloven/ældreboligloven. Det beror ofte på en tilfældighed, om den pågældende anvises til den ene eller anden type bolig. Forskellene mellem de to typer består især i en forskellig husleje fastsættelse og beboerstatus.

Forskellene i boligbetalingen har hidtil ført til uforståelige forskelle i boligbetalingen mellem ellers sammenlignelige boliger.

Med forslaget opnår beboerne lejerstatus. Hvis de nuværende beboere ønsker det, kan de dog blive boende på de hidtil gældende vilkår.

Lovforslaget indebærer:

- At kommunerne får pligt til at omdanne plejehjem og beskyttede boliger, som vurderes som tidssvarende, til lejeboliger inden den 1. januar 2005.
- At kommunerne eller amtskommunerne, der ejer ejendommen, får valgfrihed til at bestemme, om den efter omdannelsen skal være omfattet af reglerne for almen boligvirksomhed (ustøttede almene plejeboliger) eller reglerne i den private lejelovgivning (ustøttede private plejeboliger).
- At de private selvejende institutioner skal overgå til regelsættet i den private lejelov, da deres driftsforhold stemmer bedst overens med principperne i det private udlejningsregelsæt.
- At økonomi- og erhvervsministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler for, hvilke betingelser der skal være opfyldt, førend der skal ske omdannelse til ustøttede almene eller private plejeboliger.
- At reglerne, der gælder for udlejning og anvisning af almene ældreboliger, også vil gælde for udlejning og anvisning af ustøttede plejeboliger. De selvejende institutioner, der i dag har fortrinsret til at anvise bestemte persongrupper, bibeholder med forslaget denne ret.
- At lejen fastsættes som en sammenligningsleje. Sammenligningslejen skaber en sammenhæng mellem lejen og kvaliteten af det lejede, svarende til lejen i de andre ældre-/plejeboliger i kommunen. For de ustøttede almene plejeboliger vil desuden gælde princippet om balanceløje, dvs. at udgifter og indtægter skal balancere.
- At udlejer ved genudlejning kan stille krav om betaling af depositum svarende til 3 måneders

leje. Der gives samtidig mulighed for, at lejeren kan opnå boligstøtte hertil.

- At de ustøttede plejeboliger ikke kan ombygges til ældreboliger med støtte efter almenboligloven.

Lovforslaget skønnes at ville medføre en offentlig merudgift på 15,5 mio. kr. i 2003 stigende til 24 mio. kr. i 2007 og følgende år. Den offentlige merudgift i 2003 består af en besparelse på 85,5 mio. kr. og en merudgift på 101 mio. kr. Forslaget vurderes desuden at have et vist, men begrænset omfang af administrative konsekvenser for staten og kommunerne. Udgiften hertil vil

blive afholdt indenfor de afsatte midler. De økonomiske konsekvenser for kommunerne reguleres over bloktilskuddet.

Ved satspuljeforliget i 2000 blev afsat 52,5 mio. kr. årligt fra 2003 og frem til overførsel af tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger. Overførslen skønnes dermed at kunne afholdes indenfor den afsatte ramme.

De økonomiske og administrative konsekvenser skal forhandles med de kommunale parter.

Med disse bemærkninger skal jeg indstille lovforslaget til Folketingets velvillige behandling