

Talepapir til brug for samråd i Boligudvalget den 29. november 2006

DET TALTE ORD GÆLDER

Spørgsmål:

”Der ønskes en generel drøftelse af de lejeretlige konsekvenser af L 80 om friplejeboliger, og ministeren bedes i denne forbindelse redegøre for de lejeretlige bestemmelser i lovforslaget og herunder angive,

- hvor lovforslagets bestemmelser afviger fra de af boligreguleringslovens og lejelovens bestemmelser, der gælder ved omkostningsbestemt leje,
- hvor almenboliglovens regler gælder,
- hvor ingen af de nævnte regelsæt gælder, og hvor ny lovgivning træder i stedet.

Ministeren bedes desuden særligt redegøre for lovforslagets lejeretlige beskyttelsesbestemmelser og for de situationer, hvor lovforslaget yder lejereren en ringere beskyttelse end i den øvrige lejelovgivning.”

Svar:

Indledning

Jeg vil gerne indledningsvis benytte lejligheden til at understrege, at lovforslaget om friplejeboliger selvfølgelig er udformet i overensstemmelse med den gældende antidiskriminationslovgivning. Dette fremgår eksplicit af bemærkningerne til lovforslaget.

Lad mig derfor understrege, at en friplejeboligleverandør ligesom andre udlejere ikke må fravælge en lejer begrundet i den pågældendes race eller religion. Det vil være i strid med lovgivningen.

Det betyder imidlertid ikke, at friplejeboliger ikke må etableres, indrettes og drives på en måde, der tilgodeser nogle gruppers særlige interesser og værdier.

Jeg skal beklage, hvis jeg har udtrykt mig på en måde, så det kunne misforstås.

Lad mig herefter gå over til at besvare de spørgsmål, jeg er kaldt i samråd på.

Lad mig først gøre opmærksom på, at der torsdag den 23. november 2006 var en teknisk gennemgang af lovforslaget i Socialudvalget. Her var der lejlighed til at stille spørgsmål også om den lejeretlige beskyttelse, uden at det dog gav anledning til så omfattende spørgsmål, som der her lægges op til.

Jeg vil endvidere godt gøre opmærksom på, at forholdet mellem lejelovgivningen for privat udlejning og lejeforhold i friplejeboliger er beskrevet dels i lovforslagets almindelige bemærkninger under pkt. 2.15 dels i bemærkningerne til § 34.

Friplejeboliger er private udlejningsboliger, og det er derfor foreslået, at lejelovgivningen for privat udlejningsbyggeri skal gælde for forholdet mellem friplejeboligleverandøren og lejerne med visse tilpasninger. Nemlig de tilpasninger, der er nødvendige som følge af, at der er tale om en særlig boligtype og om beboere, der er pleje- og pasningskrævende, og derfor alt andet lige må antages at være svagere end gennemsnittet af lejere i andre boligtyper.

Tilpasningerne er foretaget ved, at nogle bestemmelser i lejeloven ikke skal gælde for friplejeboliger. Der er i vidt omfang på disse områder fastsat særlige regler i friplejeboligloven. Det skal jeg vende tilbage til.

Ingen af boligreguleringslovens regler skal gælde i forholdet mellem friplejeboligleverandøren og lejerne. Det betyder, at regelsættet om fastsættelse og regulering af lejen, herunder ved forbedringer, samt regelsættet vedrørende afsætning til udvendig vedligeholdelse ikke gælder i friplejeboliger.

Det skyldes, at det er foreslået, at friplejeboligleverandøren ikke må tjene på driften af friplejeboligerne, og at lejen derfor som i almene boliger skal fastsættes og reguleres efter balancelejeprincippet. Det skal jeg ligeledes vende tilbage til.

De lejeretlige bestemmelser i forslaget bortset fra leje

Generelt vil jeg pege på - som det fremgår af forslaget - at friplejeboligleverandør og lejer ikke skal kunne aftale at fravige lovens bestemmelser til skade for lejeren. Det gælder også for de bestemmelser i lejeloven, der foreslås at skulle gælde for leje af friplejeboliger.

Endvidere er det præciseret i forslaget, at lejerens rettigheder efter friplejeboligloven er beskyttet mod enhver uden tinglysning, ligesom den samme lejers rettigheder, der udledes af lejeloven, er beskyttet på samme måde. Dette betyder bl.a., at lejeren altid har krav på tilbagebetaling af beboerindskud i forbindelse med fraflytning over for en evt. ny ejer.

For så vidt angår de mere specifikke lejeretlige konsekvenser af forslaget fremgår det, at følgende af lejelovens regler finder anvendelse på lejeforhold vedrørende friplejeboliger:

Kapitlet om lejeaftalen gælder.

Dog er der i forslaget en særlig hjemmel til at kræve, at friplejeboligleverandøren i forbindelse med lejeaftalens indgåelse stiller krav om, at lejerer forpligter sig til at aftage de pasnings- og plejeydelser, som lejerer er visiteret til.

Kapitlet om mangler ved det lejede gælder i fuldt omfang for lejere af friplejeboliger.

Kapitlet om lejerens brug af det lejede gælder ligeledes for lejere af friplejeboliger. Der er dog i friplejeboligloven indsat en hjemmel til, at udlejerer kan begrænse lejerens installationsret, hvis installationerne vil være til hinder for eller besværliggøre friplejeboligleverandørens muligheder for at yde den pleje og pasning, som lejerer er visiteret til. Det kan for eksempel være tilfældet, hvis lejerer vil installere store hårde hvidevarer, der hindrer, at plejepersonalet kan benytte tekniske hjælpemidler til at yde pasning og pleje.

Kapitlet om betaling af leje gælder med undtagelse af reglerne om, at lejen kan forlanges betalt for indtil 3 måneder ad gangen, og reglerne om opkrævning af forudbetalt leje og depositum.

Der kan ikke opkræves forudbetalt leje i almene boliger, og derfor skal det heller ikke være muligt her.

Der er i forslaget indsat en særlig bestemmelse om, at lejen kun kan opkræves for én måned ad gangen i stedet for 3 måneder. Dette svarer til, hvad der gælder for ustøttede private plejeboliger.

Der er i forslaget ligeledes fastsat regler om betaling af beboerindskud. Reglerne svarer til reglerne for almene boliger, idet friplejeboligerne skal finansieres på samme måde som almene boliger – det vil sige bl.a. med et beboerindskud på 2 pct. af anskaffelsessummen. Beboerinskuddet indestår hos friplejeboligleverandøren til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.

Kapitlerne om varmebetaling m.v., om udgifter til vand m.v. samt om lejerens betaling for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester gælder tilsvarende for lejere af friplejeboliger, idet der dog er fastsat særlige bestemmelser om lejebetaling i forbindelse hermed som følge af, at lejefastsættelsen følger reglerne i de almene boliger i stedet for i boligreguleringsloven.

Kapitlet om udlejerens adgang til det lejede gælder også. Det bemærkes, at reglerne herom i denne sammenhæng regulerer friplejeboligleverandørens adgang til det lejede i sin egenskab af udlejer af boligen. Friplejeboligleverandørens adgang til det lejede som leverandør af pasning og pleje reguleres ikke i lejelovgivningen.

Kapitlet om beboerrepræsentation gælder også. Lejere i friplejeboliger har derfor mulighed for at vælge beboerrepræsentation i samme omfang som lejere, der er omfattet af lejeloven. Beboerrepræsentationen i friplejeboliger har stort set de samme beføjelser som

beboerrepræsentanter i øvrigt, dog med de tilpasninger, der skyldes balancelejeprincippet.

Reglerne om fortsættelse af lejeforholdet ved lejerens død, skilsmisse m.v. i *kapitlet om brugsrettens overgang til andre* gælder tilsvarende for friplejeboliger. Der er dog i forslaget indsat en særlig bestemmelse om, at udlejer i forbindelse med lejerens død kan opsige lejeforholdet med en måneds varsel. Friplejeboliger sidestilles således i denne henseende med opsigelsesadgangen i andre plejeboliger.

Kapitlet om behandling af sager ved huslejenævnene om lejerens tilsidesættelse af god skik og orden gælder tilsvarende.

Kapitlerne om opsigelse og ophævelse af lejeforhold omfatter også friplejeboliger. Der er i forslaget indsat en særlig bestemmelse om, at en lejer af en friplejebolig kun kan opsiges, når friplejeboligleverandøren samtidig anviser en anden passende bolig. Det gælder tilsvarende ved ophævelse af lejeaftalen. Friplejeboliger sidestilles således i denne henseende med andre plejeboliger. Ved ophævelse som følge af, at lejeren ikke vil aftage den pasning og pleje, som lejeren er visiteret til, skal kommunen underrettes inden ophævelsen.

Kapitlet om lejerens fraflytning anvendes også i friplejeboliger. Der er i forslaget indsat en særlig bestemmelse om, at lejeren af en friplejebolig i forbindelse med fraflytning kun kan komme til at hæfte for misligholdelse af lejemålet. Det skyldes, at forslaget ligeledes indeholder bestemmelser om, at friplejeboligleverandøren har såvel den indvendige som den udvendige vedligeholdelsespligt.

Kapitlet om huslejenævn og boligret gælder tilsvarende for friplejeboliger, men der er dog i forslaget indsat en særlig bestemmelse om, hvilke tvister mellem friplejeboligleverandøren og lejeren, der kan behandles af huslejenævnet. Heraf følger bl.a., at alle de tvister, der udspringer af lejelovens regler, og som ikke kan indbringes for huslejenævnet eller i Københavns Kommune for Ankenævnet, kan indbringes for boligretten.

Lejelovens regler om vedligeholdelse gælder ikke i friplejeboliger, da der i forslaget er indsat en bestemmelse om, at udlejeren har både den indvendige og udvendige vedligeholdelsesforpligtigelse, herunder også vedrørende låse og nøgler. Der er ingen konti, der begrænser omfanget af hverken den indvendige eller udvendige vedligeholdelsespligt.

Lejelovens regler om beregning og varsling af forbedringsforhøjelser gælder ikke, da der i forslaget er indsat bestemmelser om varsling og gennemførelse af forbedringer, herunder forbedringsforhøjelser, hvor der tages hensyn til, at boligerne skal drives på non profit-basis.

Selve beregningen af en forbedringsforhøjelse foretages ligesom for almene boliger med udgangspunkt i de udgifter, der medgår til at finansiere forbedringen, og lejeforhøjelsen bortfalder, når udgifterne falder væk – altså når lånet er betalt tilbage (eller ville være betalt tilbage, hvis forbedringen ikke er lånefinansieret). Dette er en konsekvens af balancelejeprincippet. Forholdet adskiller sig fra lejeforhøjelser efter den private lejelov, hvor forbedringsforhøjelser er varige.

Efter forslaget har lejerne ikke råderet, dvs. adgang til mod godtgørelse ved fraflytning at foretage forbedringer af lejlighederne, da det må formodes, at ordningen under alle omstændigheder kun ville blive anvendt i meget begrænset omfang.

Lejerne i friplejeboliger har ikke ret til hel eller delvis fremleje og bytte. Af hensyn til det økonomiske grundlag for udlejerens drift af friplejeboligerne, herunder ikke mindst levering af plejeydelserne, er det ikke hensigtsmæssigt hverken at lade reglerne om hel eller delvis fremleje eller bytteretten gælde for friplejeboliger.

Lejelovens regler om tilbudspligt gælder heller ikke for friplejeboliger. Det vil ikke være hensigtsmæssigt, at ejendommen skal tilbydes beboerne i friplejeboligerne på andelsbasis, hvis ejendommen afhændes for eksempel i forbindelse med et genudbud.

Efter hele denne generelle gennemgang skal jeg kommentere de tre lidt mere konkrete spørgsmål.

Særligt om lovforslagets lejebestemmelser

A. Afvigelser fra boligreguleringslovens og lejelovens regler, der gælder ved omkostningsbestemt leje

Det er et grundlæggende princip i hele forslaget, at friplejeboligleverandøren ikke må opnå nogen fortjeneste ved driften af boligerne. Lejen er derfor fastsat efter balancelejeprincippet.

Hvis en leverandør driver friplejeboligerne på et forretningsmæssigt grundlag, er han altså henvist til at

søge sin fortjeneste ved leverancen af pasning og pleje til lejerne.

Dette sikrer samtidig, at friplejeboliger kan blive en valgmulighed som et alternativ til almene plejeboliger, herunder kommunale plejeboliger. Herved vil det ikke være lejebetalingen, der bliver afgørende for borgernes frie valg af plejeboligtype.

Som følge heraf anvendes bestemmelserne i boligreguleringsloven om omkostningsbestemt leje ikke på friplejeboliger.

Efter såvel boligreguleringsloven som forslaget kan der kun medtages nødvendige driftsudgifter i budgettet. Udgifter, der indgår i legeberegningen, skal derfor både være rimelige og sædvanlige for driften.

I begge regelsæt indgår skatter, afgifter, forsikringer, renholdelse, administration og henlæggelser til vedligeholdelse som nødvendige driftsudgifter, mens der i forslaget er udtrykkelig hjemmel til at medtage passende henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer, hovedstandsættelse, tab ved lejeledighed og fraflytninger, for de to sidste kategorier dog højst med 2 pct. af driftsudgifterne.

I forslaget er det reguleret, at der i lejen kan indgå kapitaludgifter på 3,4 pct. af anskaffelsessummen eller den maksimale anskaffelsessum for byggeriet. I den omkostningsbestemte leje kan der derimod medtages et kapitalafkast på 7 pct. af 15. almindelige vurdering, hvis byggeriet er ibrugtaget før 1964. Ellers kan der medtages et kapitalafkast på mellem 8 og 14 pct. til opførelsesudgifterne, afhængigt af opførelsesåret fra

1964 og frem til 1992, hvor der er mulighed for at aftale fri leje.

Der gælder andre regler for varsling af omkostningsbestemte lejeforhøjelser, end der gælder for lejeforhøjelser efter forslaget.

Hovedforskellen er, at der efter boligreguleringslovens regler skal gives oplysninger om indestående på ejendommens vedligeholdelseskonti, og at det medfører ugyldighed af varslingen, hvis én eller flere af oplysningerne ikke er givet. Varslingen kan således ikke føre til en forhøjelse af lejen, hvis der mangler én eller flere af de oplysninger, der er krævet i loven.

At der ikke er et ugyldighedskrav i forslaget, skyldes, at der gælder samme regler for varsling af lejeforhøjelser som i almene boliger, og at balancelejeprikket under alle omstændigheder ville føre til, at lejerne kom til at betale alle omkostningerne ved en eventuel forsinkelse af lejeforhøjelsen.

Til gengæld skal jeg henlede opmærksomheden på, at der i forslaget er medtaget regler om kommunalt tilsyn med boligerne. Efter tilsynsreglerne skal friplejeboligleverandøren bl.a. udarbejde et årsregnskab over driften af boligdelen af bebyggelsen. Regnskabet skal udover til kommunalbestyrelsen sendes til lejerne eller beboerrepræsentanterne, hvis der er beboerrepræsentation i ejendommen.

Kommunalbestyrelsen kan give friplejeboligleverandøren påbud om at bringe forholdet i orden, hvis regnskabet viser, at driften ikke er i orden. Tilsidesættelsen af påbuddet kan i yderste konsekvens

føre til, at friplejeboligleverandøren mister sin certifikation og dermed ikke kan fortsætte med at være friplejeboligleverandør.

Hvis friplejeboligleverandøren mister sin certifikation, kan lejerne hæve lejeaftalerne.

På baggrund af at lejerne herudover kan indbringe varslinger af lejeforhøjelser for huslejenævnet, og at der er kommunalt tilsyn med driften, er det min opfattelse, at lejerne har en rimelig sikkerhed for, at de ikke betaler en højere leje end nødvendigt.

B. Almenboliglovens område

Som allerede nævnt, vil lejen i friplejeboliger blive fastsat efter almenboliglovens balancelejeprincip. Jeg har også allerede været inde på, hvilke udgifter, der kan medregnes i balancelejen. Jeg skal ikke gentage dette.

Friplejeboliger, der får tilsagn om ydelsesstøtte efter friplejeboligloven, skal som udgangspunkt finansieres på samme måde som almene boliger, idet det kommunale grundkapitalindskud på 14 pct. af anskaffelsessummen dog erstattes af et indskud fra friplejeboligleverandøren selv.

Beboerindskuddet dækker yderligere 2 pct., mens de resterende 84 pct. af anskaffelsessummen finansieres ved optagelse af et realkreditlån, Der ydes ydelsesstøtte til dette lån efter samme regler som for alment byggeri, således at beboerbetalingen også i friplejeboliger udgør 3,4 pct. (excl. bidrag) af anskaffelsessummen i startåret..

Friplejeboligleverandøren kan vælge at bygge til en højere anskaffelsessum end den maksimale anskaffelsessum, der gælder for alment byggeri. Hvis han gør det, skal han imidlertid selv fuldt ud betale den overskydende del. Det kommer altså ikke til at gå ud over lejerne.

For friplejeboliger, som ikke får tilsagn om ydelsesstøtte efter friplejeboligloven, herunder friplejeboliger, som friplejeboligleverandøren fuldt ud selv finansierer, er der foreslået tilsvarende regler om kapitaludgifterne.

Lejen fastsættes efter boligernes indbyrdes brugsværdi. Dette svarer til princippet i den almene lejelov.

Lejeforhøjelser skal gennemføres efter retningslinjer svarende til dem, der gælder for almene boliger. Dette indebærer, at lejeforhøjelser skal varsles med 3 måneders varsel, at lejeren – hvis varslet er for kort – først skal betale forhøjelsen fra det tidspunkt, hvor et tidsmæssigt korrekt afgivet varsel ville have haft virkning, og at fordelingen af forhøjelsen skal foretages på en sådan måde, at fordelingen af den samlede leje på de enkelte boliger opretholdes. Sidstnævnte princip sikrer, at lejefastsættelsen til stadighed afspejler boligernes indbyrdes brugsværdi.

Lejeforhøjelser som følge af forbedringer skal – ligesom for almene boliger – også ske med 3 måneders varsel, og der gælder også det samme om udskudt ikrafttræden ved for kort varslingsfrist. Ligeledes gælder, at lejeforhøjelser skal fordeles således, at fordelingen af den samlede leje

opretholdes, hvis arbejderne medfører den samme relative forøgelse af brugsværdien.

Jeg har tidligere redegjort for selve beregningen af forbedringsforhøjelser – altså det særlige forhold, at lejeforhøjelsen bortfalder, når udgifterne falder væk – hvilket jo er en konsekvens af balancelejeprincippet.

For almene boliger skal kommunalbestyrelsen godkende forbedringsforhøjelser, hvis forhøjelsen overstiger 1 pct. af lejen. En sådan godkendelse er ikke foreslået i friplejeboligforslaget, da friplejeboligerne jo ikke kommer til at indgå i den kommunale boligforsyning.

For både almindelige stigninger i driftsudgifterne og for forbedringsforhøjelser gælder, at krav om lejeforhøjelse skal varsles skriftligt over for den enkelte lejer, ligesom kravet skal indeholde oplysning om forhøjelsens beregning, grunden til forhøjelsen og forhøjelsens størrelse angivet i kr. pr. måned. Dette svarer til, hvad der gælder for almene boliger i den almene lejelov.

Herudover foreslås, at kravet om lejeforhøjelse skal indeholde oplysning om, at lejeren kan gøre indsigelse mod forhøjelsen. Et sådant krav gælder ikke for almene boliger, fordi almene lejere ikke på samme måde kan gøre indsigelse mod en varslet lejeforhøjelse med den konsekvens, at boligorganisationen, kommunen eller den selvejende institution skal indbringe forhøjelsen for beboerklagenævnet. Dette forhold hænger sammen med det gældende beboerdemokrati i den almene sektor; det vender jeg tilbage til om lidt.

Hvis friplejeboligleverandøren bliver bekendt med, at varslingskrivelsen ikke opfylder de formelle krav, skal friplejeboligleverandøren hurtigst muligt skriftligt orientere lejerne herom. Orienteringen skal indeholde de påkrævede oplysninger. Hvis forhøjelsen er sket med for kort varsel, skal lejerne oplyses om virkningen heraf – altså at forhøjelsen får en senere ikrafttræden. Dette svarer til, hvad der gælder for almene boliger.

Som jeg allerede har redegjort for, er konsekvensen af en formel fejl ikke ugyldighed. Det skyldes, at det i så fald ville være lejerne selv, der som en konsekvens af balancelejeprincippet ville komme til at betale for fejlen.

For almene boliger gælder almenboliglovgivningens regler om beboerdemokrati. Reglerne sikrer lejerne indflydelse på driften af boligerne. De beboerdemokratiske regler er lidt forskellige alt efter, om der er tale om boliger tilhørende en almen boligorganisation, en selvejende institution eller en kommune. F.eks. er beboerdemokratiet i en boligorganisation bygget op omkring øverste myndighed, organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet. Lejerne har flertal på alle niveauer, og derfor kan man sige, at det er lejerne selv, der bestemmer.

Der er hverken øverste myndighed eller organisationsbestyrelse, når vi taler om kommunale plejeboliger, som friplejeboligerne jo bliver et alternativ til. Her udøver kommunalbestyrelsen de beføjelser, som ellers ligger hos disse 2 organer. Lejerne i kommunale plejeboliger har imidlertid mulighed for at vælge afdelingsbestyrelse, og der skal

– ligesom for andre almene lejere – holdes et årligt afdelingsmøde, hvor lejerne tager stilling til driftsbudgettet. Lejerne får således mulighed for at få indflydelse på lejens størrelse, men det er kommunalbestyrelsen, der har den endelige afgørelse.

Det er anderledes for lejerne i friplejeboliger. Her får lejerne ikke en tilsvarende indflydelse, idet der ikke kommer til at gælde sådanne beboerdemokratiske regler. Det budget, som friplejeboligleverandøren udarbejder, skal således ikke forelægges lejerne. Budgettet skal imidlertid – som tidligere sagt – udarbejdes på grundlag af balancelejeprincippet. Og der er kommunalt tilsyn, som sikrer, at balancelejeprincippet bliver overholdt. Lejerne har også mulighed for at indbringe sager om lejens størrelse for huslejenævnet.

Ringere beskyttelse end den øvrige lejelovgivning

Sammenfattende om denne gennemgang af reglerne i forslaget må jeg sige, at lejernes beskyttelse mod urimelige forhold ikke er ringere end den beskyttelse, der kan opnås efter reglerne i den øvrige lejelovgivning.

Lejerne har på enkelte punkter ikke samme rettigheder som i den private eller almene lejelov. Det gælder med hensyn til adgangen til at fremleje lejligheden helt eller delvist og til at bytte lejlighed med en anden lejer. Lejerne i friplejeboliger har heller ikke råderet, og de skal ikke have tilbudt at overtage ejendommen på andelsbasis ved afhændelse af ejendommen. Endelig skal kommunalbestyrelsen ikke godkende forbedringsforhøjelser, der overstiger 1 pct. af lejen.

På den baggrund mener jeg, at lejerne er godt beskyttede, og at der i forslaget er taget hensyn til, at der er tale om lejere, der ikke råder over de samme ressourcer som gennemsnittet af lejere i andre typer lejligheder.