

Lejernes Landsorganisation

Sekretariatet

Deres ref.

Vor ref.

Dato



d. 29. nov. 2006

Til Folketingets boligudvalg
og Socialministeren

Vedrørende: L 80, forslag til lov om friboliger, fremsat d. 15. november 2006

Hermed fremsendes Lejernes LO's kommentarer til ovennævnte lovforslag. Vi beklager, at organisationen formentlig pga. problemer i postgangen i sommerferien 2006 ikke har fået afgiver høringssvar til lovudkastet.

Lejernes LO kan ikke støtte, at der med dette lovforslag indføres en ny variant af boligtype i Danmark. Det er et lovforslag, som gør op med mange års offentlig engagement på plejeområdet.

Lovforslaget er et markant skift i den danske velfærdsmodel, når det gælder omsorgen for de ældre.

Det offentlige skal stadig varetage tilsynspligten, men efterhånden som den private model vinder frem, taber forvaltningen og de politisk ansvarlige deres faglige viden om driftsforholdene på dette område. Enkeltager, frem for saglig analyse, vil i endnu højere grad end i dag blive de styrende dagsordener.

Regeringen forudsætter, at konkurrence mellem friboligleverendørerne vil effektiviserer området til gavn for de ældre. Desværre bliver virkeligheden, at der ikke bliver konkurrence. Den største markedsandel vil efterhånden, ligesom på rengøringsområdet, vagtområdet og andre serviceområder, blive overtaget af storkoncerner, der udbyder deres vare i oligopol lignende omstændigheder, og dermed er konkurrencen sat ud af kraft.

Forslaget forbedrer markant mulighederne for at private udlejere på plejeboligområdet. Lejerne eller beboerne, derimod, bliver vanskeligere stillet. I bestående lejemål kan lejeren ikke modsætte sig omdannelse af lejligheden til fribolig, lejerne har ingen indflydelse på udskiftning af en friboligudlejer, og lejeren kan risikere, at friboligudlejeren, den såkaldte friboligleverendør, moderniserer lejligheden med højere leje til følge, uanset om den ældre lejer ønsker dette eller ej. Ved genudlejning kan lejlighederne, uanset om der er moderniseret eller ej, genudlejes til en højere leje, og hermed forsvinder billige boliger til ældre.

En del af den samlede leje, nemlig lejen for boligdelen i lovforslaget, er knyttet til omkostningsbestemte principper, medens betalingen for servicedelen, når det gælder lokalerne, er knyttet til markedsleje, da servicedelens lokaler udlejes efter erhvervslejelovens bestemmelser. Denne betaling fordeles på lejerne. Den samlede leje er dermed delvist bestemt af markedsforholdene. Det er på servicedelen, som lejeren ingen indflydelse har på, at friboligleverendøren skal hente sin profit. Lejernes LO foreslår, at der også gælder omkostningsbestemte principper leje af servicearealerne.

Adresse

Telefon

Giro

Telefax

Email

Reventlowsgade 14⁴
1651 København V

33 86 09 10

708 1510

33 86 09 20

llodk@llodk.dk
www.lejerneslo.dk



Lejernes LO finder, at opførelse og drift af plejeboliger bedst varetages i en almen boligform. Fripnejeboligen er lavet for at give private entreprenører og private storkoncerner bedre muligheder for at overtage, igangsætte og drive plejeboliger i bunkeform i de nye storkommuner.

Den almene boligform giver beboerne lang større tryghed, den sikrer de ældre plejekrævende medborgere mod privat spekulation og mod konjunkturbetingede skift i ejerforhold og driftsstandard, og den almene boligform sikrer lejerne et beboerdemokrati, der giver beboerne væsentligt mere indflydelse på deres boligforhold.

Organisationen kan ikke tilslutte lovforslagets forskelsbehandling af den almene og private ejerform. Det gælder muligheden for plejehjemsdrift, hvor de almene burde kunne aftale et samarbejde med en serviceleverandør, og det gælder fritagelsen for de private, når det gælder begrænsningerne i rammebeløbet. Det er konkurrenceforvridende.

Den manglende overgrænse for antal boliger i et projekt kan frembringe uheldige mammutkomplekser, hvor de byggede vil søge at udnytte stordriftsfordele, men dette vil skade bomiljøet for de ældre.

Ved varsling af lejeforhøjelser og ved genudlejning skal lovforslaget ændres, således at varslingsreglerne fuldt ud følger reglerne i privat udlejning i lejeloven og i regulerede kommuner, at lejerne er fuldt ud bekendt med omkostningerne, at beboerrepræsentationen har bilagsindsigt fuldt ud på linie med den private lejelovgivning, og at lejerne har oplysninger, således at lejerne kan sammenligne deres leje og service med andre plejeboliger. Der skal som i den almene udlejningsform udarbejdes vedligeholdelsesplaner i samarbejde med udlejer, og der skal være en sanktion, således at udlejer respekterer lejernes ønske herom.

Henlæggelserne til vedligeholdelse skal ikke skønmæssigt fastsættes, men følge hovedprincippet i lejeloven, således at der henlægges et i lovgivningen erfaringsbaseret fastsat beløb, ligesom det kan aftales lokalt at ændre dette beløb. Da lejer betaler både til indvendig og udvendig vedligeholdelse skal lejer ikke kunne pålægges at aflevere det lejede nystandsatsat.

Lejeren skal endvidere sikres en veto, således at udlejer ikke kan gennemføre forbedringer, der tvinger beboeren ud af lejligheden.

Det skal for forhåndsgodkendte forbedringer sikres, at der udarbejdes en efterfølgende priskontrol, som sikrer lejerne, både når det gælder kvalitet og pris.

Kommunernes tilsynsforpligtelse kan risikere at konflikte med huslejenævnet beføjelser. Lejernes LO forslår, at hovedvægten lægges på at sikre huslejenævnets beføjelser til at give vedligeholdelsespåbud, lejenedsættelse og tidsfrist mv.

Det bør endvidere sikres, at beboerne (beboerrepræsentationen) uanset udlejers holdning kan indgå en sekretariatsaftale med en lejerorganisation, som kan vejlede og hjælpe beboerne i sager om huslejeafsættelsen, budgettet for lejen, planlægning af vedligeholdelse - og forbedringsarbejder, og andre lejerforhold, ligesom beboerne bør kunne bistås af et pårørenderåd, der bliver en lovpligtig del af samarbejdet lejer og udlejer.

Med venlig hilsen

Klaus Hansen, formand
Lejernes LO

Adresse	Telefon	Giro	Telefax	Email
Reventlowsgade 14 ⁴ 1651 København V	33 86 09 10	708 1510	33 86 09 20	llodk@llodk.dk www.lejerneslo.dk