

SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

Dato: 4. december 2006

NIH, MLA/ J.nr. 2006-3709

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 28. november følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 3 til L 80.

Spørgsmål nr. 3:

”Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 29. november 2006 fra Lejernes Landsorganisation, jf. SOU L 80 – bilag 6”

Bidrag til svar:

LLO finder, at lovforslaget repræsenterer et markant skift i den danske velfærdsmodel, når det gælder omsorgen for de ældre. LLO frygter, at dette vil føre til et tab af faglig viden i forvaltningen og hos politikerne.

Til dette vil jeg bemærke, at lovforslaget vel næppe kan kaldes et markant skift i den danske velfærdsmodel, da der allerede i dag eksisterer friplejehjem i henhold til dispensationsbestemmelsen i plejehjemsbekendtgørelsen. Netop de eksisterende friplejehjem har vist, at der er behov for og plads til et alternativ til de kommunale plejeboliger. Man skal jo huske på, at formålet med forslaget først og fremmest er at øge valgmulighederne for borgerne. Formålet er altså, at den ældre borger får flere muligheder for at leve sin sidste tid i overensstemmelse med sine ønsker.

Derudover er der tale om en kvotestyret ordning med i alt 500 boliger om året. Næppe noget som vil medføre, at hverken forvaltning eller politikere i kommunerne vil miste viden om driftsforholdene på området. I øvrigt skal det bemærkes, at friplejeboligerne er et alternativ til den kommunale forsyning – ikke en erstatning. Borgerne vil vælge friplejeboliger, hvis de er bedre til at dække borgernes plejeboligbehov – til gavn for borgerne, men også til gavn for kvalitetsudviklingen i den offentlige sektor.

LLO mener videre, at lejeren i bestående lejemål ikke kan modsætte sig omdannelse af deres bolig til en friplejebolig. Hertil kan jeg oplyse, at beslut-

ningen om omdannelse vil skulle træffes i overensstemmelse med de regler, der gælder for væsentlige beslutninger for den pågældende boligtype. Hvis der f.eks. er tale om almene plejeboliger ejet af selvejende almene institutioner, vil beslutningen skulle træffes af bestyrelsen ligesom andre væsentlige beslutninger. I disse institutioner er det nemlig bestyrelsen, der varetager den overordnede ledelse. Jeg vil i den forbindelse gøre opmærksom på, at udgangspunktet her er, at lejerne udgør flertallet i bestyrelsen.

LLO anfører, at en del af lejen er markedsbestemt, idet betalingen for servicedelen af bebyggelsen er omfattet af erhvervslejelovens regler.

Dette beror på en misforståelse. Lejerne i friplejeboliger betaler efter forslaget for at bo i boligerne, og i denne sammenhæng fastsættes lejens størrelse efter balanceløseprincipper. Det betyder, at friplejeboligleverandøren ikke må tjene på udlejning af boligerne.

Servicearealet udlejes ikke, idet det anvendes af friplejeboligleverandøren til at kunne levere de pasnings- og plejeydelser, som beboerne er visiteret til. Betalingen for disse serviceydelser fastlægges inden for nogle moduler, der afhænger af pasnings- og plejehovets omfang. Beboernes betaling for de visiterede ydelser kan ikke overstige de udgiftsrammer, der er fastlagt i forbindelse med friplejeboligleverandørens opnåelse af tilsagn om andel i kvoten.

Der er således ikke tale om, at beboerne, hverken direkte eller indirekte, betaler markedsbestemt leje.

Herudover anføres det, at opførelse og drift af plejeboliger bedst varetages i en almen boligform, da denne boligform giver beboerne større tryghed, ligesom den sikrer dem mod privat spekulation og mod konjunkturbetingede skift i ejerforhold og driftsstandard. Der peges endvidere på, at beboerdemokratiet i den almene sektor giver beboerne væsentlig mere indflydelse på deres boligforhold.

Hertil vil jeg gentage, at friplejeboligordningen bl.a. indføres for at give den enkelte borger større valgfrihed mellem forskellige plejeboligtyper. Der vil således fortsat være f.eks. både almene plejeboliger tilhørende kommuner og almene plejeboliger tilhørende almene boligorganisationer, ligesom der ikke er tale om, at ældre eller handicappede, der efter friplejeboliglovens ikrafttræden visiteres til en plejebolig, bliver tvunget til at indgå lejeaftale med en friplejeboligleverandør. Hvis den enkelte borger føler størst tryghed ved det eksisterende system, er der altså ingen risiko for, at den pågældende bliver tvunget ind i den nye ordning. I den forbindelse vil jeg gøre opmærksom på, at der i øvrigt efter min opfattelse ikke er grund til bekymring, idet der jo er foreslået præcise regler om lejens størrelse m.v., ligesom der bliver kommu-

nalt tilsyn både med boligdriften og med plejen og omsorgen samt mulighed for at indbringe bestemte tvister for huslejenævnet.

De gældende beboerdemokratiske regler for almene boliger er i sagens natur knyttet til det almene system, og det kan man ikke uden videre overføre til private udlejningsboliger. Dette forhold indebærer imidlertid ikke, at friplejeboliglejere overhovedet ingen indflydelse får. Der bliver nemlig mulighed for at vælge beboerrepræsentation, ligesom der bliver mulighed for at danne bruger- og pårørenderåd.

LLO mener, at forslaget ”forskelsbehandler” den almene og private ejerform med hensyn til tilladte aktiviteter og reglerne om maksimumbeløb.

Spørgsmålet om, hvorvidt almene boligorganisationer skal have mulighed for at udvide deres aktivitetsområde, indgår ikke i denne sammenhæng.

Reglerne om maksimumbeløb blev indført for at undgå meget dyrt alment byggeri – og dermed en meget høj leje. Højere anskaffelsespriser ville således med de nugældende finansieringsregler medføre højere husleje. For friplejeboligerne vil der ikke kunne opkræves en højere leje end en leje baseret på maksimumbeløbet for det almene byggeri. Dette forhold indebærer, at den del af anskaffessummen, der evt. overstiger maksimumbeløbet, vil skulle finansieres af friplejeboligleverandøren selv. Derfor er jeg ikke betænkelig ved at tillade, at der kan bygges til priser, der overstiger maksimumbeløbet.

Vedrørende LLOs bekymring for meget store friplejeboligbebyggelser vil jeg henlede opmærksomheden på tre forhold.

For det første er der i loven fastsat regler for, hvorledes den årlige kvote fordeles blandt ansøgerne. Her konkurrerer ansøgerne indbyrdes om, hvem der kan levere den personlige og praktiske hjælp til den laveste pris.

For det andet skal ansøgerne være opmærksomme på, hvorledes mulighederne efterfølgende vil være for at få fyldt pladserne i friplejeboligerne op. I den forbindelse er det værd at bemærke, at der i forslaget er sat en overgrænse på 2 pct. af ejendommens samlede driftsudgifter for tab ved lejeledighed og fraflytninger. Disse forhold vil medvirke til at begrænse størrelsen af det enkelte byggeri.

For det tredje er der i forslaget fastsat en kvote på 225 boliger til etablering af friplejeboliger med ydelsesstøtte og 275 uden støtte. Hvis ikke kvoten med støtte udnyttes fuldt ud et år, kan den uforbrugte del overføres til fordeling blandt ansøgere, der vil etablere friplejeboliger uden støtte. Disse grænser danner således et absolut maksimum for bebyggelsens størrelse.

Endelig har LLO en række forslag til ændring af de foreslåede regler, så de i højere grad kommer til at følge boligreguleringslovens regler. Jeg kan her henvise til, at det i forslaget er angivet, at balanceløstprincipet skal gælde for lejefastsættelsen, således at udlejeren kun kan medtage nødvendige driftsudgifter i sit budget for lejen, dvs. at der kun kan medtages udgifter der er rimelige og sædvanlige for driften af boligerne i ejendommen.

Friplejeboligleverandøren skal hvert år for boligerne udarbejde et årsregnskab, der skal give et retvisende billede af aktiver og passiver samt resultatet af driften. Dette årsregnskab skal inden 6 måneder efter regnskabsafslutningen ikke alene sendes til lejerne eller beboerrepræsentanterne, hvis der er beboerrepræsentation i ejendommen, men også til kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen. Kommunen skal kritisk gennemgå regnskabet, herunder påse, at et eventuelt overskud afvikles over højst 3 år. Kommunalbestyrelsen kan meddele friplejeboligleverandøren påbud om at bringe forhold i orden, hvis regnskabet ikke er korrekt eller driften ikke er forsvarlig. Dette kan i sidste instans føre til, at friplejeboligleverandøren kan miste sin certifikation og dermed retten til at være friplejeboligleverandør. På den måde er det min opfattelse, at forslaget sikrer lejerne den tryghed, LLO efterlyser med sine forslag.

Endelig mener jeg ikke, at der for friplejeboliger er behov for at supplere de gældende regler for beboerrepræsentanternes muligheder for at indhente sagkyndig bistand.

Lovforslaget indeholder ikke regler om bruger- og pårønderåd, fordi det ikke skal være et generelt krav, at der er bruger- og pårønderåd i friplejeboliger, der etableres uden for den kommunale boligforsyning. Dannelse af bruger- og pårønderåd i friplejeboliger er en mulighed, som kan vælges lokalt.

Eva Kjer Hansen

/ Charlotte Markussen