

SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Dato:

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail sm@sm.dk

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 9. januar 2007 følger hermed socialministerens svar på spørgsmål nr. 121 til L 80.

NH/ J.nr. 2006-3709

Spørgsmål nr. 121:

”Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 9. januar 2007 fra Lejernes Landsorganisation, jf. L 80 - bilag 13.”

Svar:

I forlængelse af foretræde for Folketingets Socialudvalg den 9. januar 2007 har Lejernes Landsorganisation stillet 18 forslag til ændringer af forslaget til lov om friplejeboliger. Jeg har tidligere i besvarelsen af spørgsmål 3 givet bemærkninger til Lejernes Landsorganisations henvendelse vedrørende L 80. Jeg vil nedenfor kort kommentere de enkelte punkter i henvendelsen af 9. januar 2007.

Ad pkt. 1 og 2

Friplejeboliger er udlejningsboliger uden for den kommunale boligforsyning, hvorfor kommunen ikke kan opnå anvisningsret til boligerne, jf. besvarelsen af spørgsmål 48.

Det er min opfattelse, at der ikke med hensyn til udlejning af friplejeboliger skal gælde nogen begrænsning for friplejeboligleverandørens ret til at anvise og udvælge beboere til boligerne i forhold til, hvad der gælder for andre private udlejere. Der henvises i øvrigt til besvarelsen af spørgsmål 70.

Ad pkt. 3

Der henvises til besvarelsen af spørgsmål 2 og 12.

Ad pkt. 4 og 16

Det fremgår af L 80 § 11, stk. 2, hvilke boliger der kan godkendes omdannet til friplejeboliger. Der er udelukkende tale om boliger, der allerede er indrettet til at kunne bebos af personer med et plejeboligbehov.

Almindelige private udlejningsejendomme kan således ikke godkendes om-dannet, men det kan godkendes, at friplejeboliger etableres ved ombygning af eksisterende byggeri. Det skal dog i denne forbindelse bemærkes, at en lejer i privat udlejningsbyggeri efter lejelovens § 83 ikke kan opsiges med den begrundelse, at det lejede skal ombygges til friplejeboliger, og at ombygningen gør det nødvendigt at fraflytte boligen.

Jeg finder derfor ikke, at der er grund til bekymring for, at bestemmelserne kan misbruges til gennemgribende modernisering og efterfølgende udlejning til fri leje.

Ad pkt. 5, 6 og 7

Der henvises generelt til pkt. 1.4.1. og 1.4.2. i det høringsnotat, jeg har tilsendt udvalget den 16. november 2006, hvori der bl.a. er redegjort for, at beboerne - også via den kommunale tilsynspligt - med forslaget er sikret rimelige muligheder for at få indsigt i grundlaget for lejefastsættelsen og -reguleringen samt vedligeholdelsen af ejendommen. Det vurderes ikke, at et formelt krav om udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan vil medføre en forbedret vedligeholdelsesstand, idet denne allerede er sikret efter det foreliggende forslag.

Der henvises i øvrigt til besvarelsen af spørgsmål 23, 25, 78-80 samt 85.

Ad pkt. 8-10

Det lægges til grund, at forslagene vedrører ombygning af friplejeboliger, der er etableret på ombygningstidspunktet. Lejerne vil her være beskyttede af lejelovens opsigelsesregler i § 83. Herefter er der ikke adgang til at opsige en lejer på grund af, at det lejede skal ombygges, medmindre ejendommen efter ombygningen er omfattet af lov om almene boliger m.v., eller ombygningen sker som følge af ekspropriation. Der er derfor ikke behov for anvisning af erstatningsboliger.

Lejere i friplejeboliger er ikke anderledes stillet i forhold udlejers gennemførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder end lejere i øvrigt er efter lejeloven. Der gælder dog andre regler for beregning af forbedringsforhøjelsen.

Lejerne skal altså som udgangspunkt tåle friplejeboligleverandørens arbejder og har altså hverken individuelt eller kollektivt ret til at nedlægge veto mod forbedringer, ligesom de ikke skal tilbydes erstatningsboliger.

Friplejeboligleverandøren er dog ikke uden lejerens samtykke berettiget til at foretage arbejder, der medfører ændringer i det lejedes identitet. Friplejebol-

ligleverandøren er heller ikke berettiget til at opsige lejerne med henvisning til, at leverandøren vil ombygge og ændre det lejedes identitet.

Kravet på en erstatningsbolig ved en forbedring, der medfører lejestigning over 164 kr. m², gælder kun for lejere i boliger, omfattet af omkostningsbestemt leje efter boligreguleringsloven. I alle de uregulerede kommuner, hvor kun lejelovens regler gælder, samt i småejendomme med mindre end 4 boliger i regulerede kommuner har lejerne ikke krav på en erstatningsbolig, når forbedringsforhøjelsen har en nærmere bestemt størrelse.

Det fremgår udtrykkeligt at de almindelige bemærkninger til L 80, at ingen af boligreguleringslovens regler skal anvendes i forholdet mellem friplejeboligleverandør og lejer. Forslaget er begrundet i, at der for friplejeboliger indføres særlige lejefastsættelsesregler, regler for at kræve forbedringsforhøjelser og regler om friplejeboligleverandørens vedligeholdelsespligt. Der henvises i øvrigt til besvarelsen af spørgsmål 81.

Ad pkt. 11

Det vurderes som mest fleksibelt og hensigtsmæssigt af hensyn til den enkelte udlejers muligheder for at foretage vedligeholdelsesplanlægning, at vedligeholdeshensættelserne er tilpasset den konkrete ejendoms særlige forhold. Såfremt vedligeholdeshensættelser skal fastsættes ud fra generelt fastsatte normtal, vil denne konkrete tilpasning af hensættelserne ikke kunne gennemføres. Der vil således opstå risiko for misforhold mellem det konkrete vedligeholdelsesbehov og hensættelserne, der er fastsat ud fra generelle retningslinier.

Hvis vedligeholdeshensættelser skulle fastsættes ud fra generelle normtal, og der opstår en situation, hvor korrekt foretagne hensættelser ikke er viser sig tilstrækkelige til at gennemføre vedligeholdelsesarbejder, som der vurderes at være behov for, forekommer det ikke oplagt, hvordan denne situation skal løses.

Socialministeriet vil som anført i pkt. 1.4.2. i høringsnotatet foretage en vurdering af behovet for administrativt at fastsætte kontoplaner eller andre relevante retningslinjer, der kan medvirke til at sikre omfanget og karakteren af de forskellige hensættelser, som friplejeboligleverandøren skal foretage.

Ad pkt. 12

Hvis det er nødvendigt eller hensigtsmæssigt at foretage ombygning af en eksisterende boligbebyggelse for at kunne etablere friplejeboliger, vil det som udgangspunkt medføre, at det lejede får en højere brugsværdi og dermed en højere leje. Dette svarer til de almindeligt gældende regler. Boligstøtteberettigede lejere vil kunne opnå boligstøtte efter de sædvanlige regler. Retsstillingen for de pågældende lejere svarer således til øvrige lejeres.

Ad pkt. 13

Det fremgår af lovforslagets § 34, stk. 2, at reglerne i kapitel 7 om lejeforhold m.v. ikke kan fraviges til skade for den enkelte lejer. Hvad angår de områder, der er reguleret i friplejeboligloven, kan den enkelte lejer således ved aftale ikke gives færre rettigheder eller tilbydes ringere vilkår end vedkommende er sikret i forslagets kapitel 7. Det gælder blandt andet væsentlige forhold som lejefastsættelse, lejeregulering samt varsling heraf, installationsret, fordeling af vedligeholdelsespligt, ret til erstatningsbolig ved opsigelse eller ophævelse og ret til tvistebehandling i huslejenævnet.

Hvad angår de områder, der for lejere i friplejeboliger er reguleret i lejeloven, er lejerne i friplejeboliger med hensyn til mulighederne for ved aftale at fravige lejelovsbestemmelserne til skade for lejeren stillet som alle øvrige lejere, for hvem lejeforholdet reguleres af lejeloven. Ved aftale kan friplejeboliglejerens således blandt andet ikke stilles ringere end lejelovens regler for så vidt angår væsentlige forhold som muligheden for at påberåbe sig mangler ved det lejede, udlejers udarbejdelse af forbrugsregnskaber, udlejers adgang til det lejede, beboerrepræsentationens rettigheder, beskyttelse mod opsigelse og ophævelse.

Det er på den baggrund min opfattelse, at lejerne i friplejeboliger på alle de væsentligste områder er sikret mod aftaler med urimelige vilkår, er lejerne dermed også tilstrækkelig sikret mod urimelig forskelsbehandling.

Ad pkt. 14

Det fremgår af forslaget, at friplejeboligleverandøren har den fulde udvendige og indvendige vedligeholdelsespligt. Samtidig er det fastsat, at friplejeboligleverandørens pligt til at foretage indvendig vedligeholdelse ikke er begrænset til de beløb, der hensættes hertil. Endelig fremgår det, at lejer ikke ved aftale kan pålægges helt eller delvist at overtage friplejeboligleverandørens vedligeholdelsespligt.

Som følge heraf vil det ikke give mening at aftale, at det lejede er overtaget nyistandsat og skal afleveres nyistandsat, da kravet om nyistandsættelse udelukkende vil være rettet til friplejeboligleverandøren, fordi denne efter loven har den indvendige vedligeholdelsespligt uden beløbsmæssige begrænsninger. Lejerens pligt til at afholde udgifter som følge af misligholdelse af lejemålet er reguleret af forslagets § 57. Der er derfor ikke behov for at præcisere i forslaget, at der ikke kan indgås aftale om, at det lejede skal afleveres nyistandsat.

Ad pkt. 15

Der henvises til besvarelsen af spørgsmål 34 og 49 samt 99.

Ad pkt. 17

Det fremgår af besvarelsen af spørgsmål 3 og 39, at der ikke er fastlagt nogen grænse for størrelsen af friplejeboligbebyggelser, men at den årlige kvote på 225 boliger, der kan ydes offentlig støtte til, danner en absolut overgrænse for størrelsen af bebyggelsen. Det er vurderingen, at konkurrencen blandt ansøgerne om at opnå andel i kvoten med stor sandsynlighed vil sikre, at den enkelte bebyggelse bliver mindre. Der er derfor ikke behov for at fastsætte nogen overgrænse.

Ad pkt. 18

Det bør være op til den enkelte friplejeboligleverandøren at vurdere, hvilke størrelser friplejeboliger der konkret ønskes etableret, da det er den pågældende, der efterfølgende skal drive bebyggelsen og dermed påtage sig den økonomiske risiko, herunder risikoen for, at boligerne ikke kan udlejes. Da friplejeboligleverandøren ikke må tjene på at udleje friplejeboligerne, men kun på at levere pasnings- og plejeydelser, vurderes risikoen for, at der generelt etableres store og dermed dyrere friplejeboliger at være ringe, da risikoen for kontinuerligt at kunne udleje boligerne alt andet lige vil være større end ved at etablere friplejeboliger i en størrelse, der gør det muligt for en større del af befolkningen at betale lejen.

Eva Kjer Hansen

/Mikael Lynnerup Kristensen