

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.