

3. Ejerforholdene i de nuværende plejehjem og beskyttede boliger

Efter forslaget er bygningernes ejerforhold ikke afgørende for, hvilke plejehjem og beskyttede boliger der overføres til boliglovgivningen. Dette skyldes, at formålet med overførslen primært er at ligestille beboere i plejehjem og beskyttede boliger med lejere af ældre-/ plejeboliger, for så vidt angår huslejebetaling og retlig status som lejere. Dertil kommer, at der ikke i sociallovgivningen i dag opereres med en afgrænsning af begrebet plejehjem og beskyttede boliger, der kan henføres til en bestemt ejerstruktur. Ligestillingsformålet kan ikke indfries ved at stille krav om identitet mellem ejendomsejeren og den, der driver plejehjemmet eller de beskyttede boliger. Det foreslås derfor, at tidssvarende plejhjemsboliger og beskyttede boliger skal kunne overføres til boliglovgivningen, uanset om bygningen ejes af udføreren af plejen, eller om den er lejet. Kun de plejehjem eller beskyttede boliger, der ejes og udlejes af en kommune eller amtskommune, kan overgå til det almene regelsæt.

4. Anvisningsret

Efter de gældende regler er det alene kommunalbestyrelsen, der har kompetencen til at træffe beslutning om optagelse i et plejehjem eller beskyttet bolig efter servicelovens § 140. Der er tale om en myndighedsopgave, der ikke kan overlades til private, herunder selvejende institutioner. I det omfang kommunen overlader driften af plejehjem og beskyttede boliger til andre, f.eks. selvejende institutioner, forudsætter det en aftale mellem den selvejende institution og kommunen, der beskriver såvel den økonomiske som den indholdsmæssige del af opgaven. En sådan aftale vil typisk indebære kommunal anvisning.

Der kan dog være nogle institutioner, der ved en ændring af bistandsloven i 1991 har fået overladt myndighedsopgaver, herunder anvisningen. Disse bestemmelser blev ophævet ved bistandslovreformen pr. 1. juli 1998, men en overgangsbestemmelse i retssikkerhedsloven gav institutioner, der havde fået overdraget sådanne beføjelser, adgang til at bevare disse. For nogle af institutionerne vil der imidlertid i vedtægt eller fundats være indsat bestemmelser om fortrinsstilling for visse nærmere angivne grupper til boligerne.

Af hensyn til størst mulig harmonisering foreslås det, at de regler, der gælder om udlejning og anvisning af almene ældreboliger, gælder tilsvarende for udlejning og anvisning af ustøttede private plejeboliger dog således, at kommunalbestyrelsen altid har anvisningsretten.

Det er med lovforslaget hensigten, at de institutioner, der i dag har en fortrinsret til at anvise bestemte persongrupper, ikke fratages denne ret.

5. Lejefastsættelse

Det foreslås, at lejen skal fastsættes på et niveau, der under hensyntagen til beliggenhed, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand er rimeligt i forhold til lejen i ældre-/ plejeboliger i kommunen, som siden 1987 er etableret efter ældreboligloven eller almenboligloven. Dette gælder, uanset om boligerne omdannes til ustøttede almene plejeboliger eller til ustøttede private plejeboliger. Der fastsættes en sammenligningsleje, der skaber en sammenhæng mellem lejens størrelse og kvaliteten af det lejede, og som svarer til den, der gælder i kommunens ældre-/ plejeboliger. Samtidig sikres, at der som udgangspunkt gælder samme leje, hvad enten der vælges det private eller det almene regelsæt, jf. dog nedenfor.

I forbindelse med fastsættelsen af sammenligningslejen for den enkelte bebyggelse, kan kommunalbestyrelsen tage udgangspunkt i en skematisk sammenligningsleje. Den skematiske leje tager udgangspunkt i huslejeoplysninger for ældre-/ plejeboliger under hensyntagen til geografisk beliggenhed samt til opførelsesår, idet opførelsesåret kan antages at afspejle forskelle i kvalitet/standard mellem boliger opført på forskellige tidspunkter. Det bemærkes, at den skematiske leje må suppleres med en konkret vurdering af den enkelte bebyggelse for at fastsætte sammenligningslejen. Der vil blive fastsat nærmere regler for beregningen af den skematiske leje. Der vil endvidere blive fastsat nærmere regler om indsendelse af dokumentation for, at sammenligningslejen er fastsat i overensstemmelse med de nærmere regler for fastsættelse af sammenligningsleje.

Vælges det almene regelsæt, betyder lejefastsættelsesmodellen følgende:

Huslejen i ustøttede almene plejeboliger fastsættes efter et modificeret balancelajeprincip. Det indebærer, at startlejen som udgangspunkt fastsættes til sammenligningslejen, jf. ovenfor. Dog vil sammenligningslejen altid mindst svare til de faktiske driftsudgifter ekskl. kapitaludgifter.

I forbindelse med omdannelsen fastsætter kommunalbestyrelsen et udligningsbeløb, der svarer til forskellen mellem sammenligningslejen og de udgifter, der er forbundet med driften inkl. kapitaludgifter. Et positivt udligningsbeløb, der ikke efterfølgende reguleres, tilgår kommunen, og indgår fremover ved fastsættelsen af balancelaje som en udgift. Et negativt