

udligningsbeløb, som maksimalt kan svare til kapitaludgifterne, dækkes af kommunen.

Vælges det private regelsæt, betyder lejefastsættelsesmodellen følgende:

Huslejen fastsættes efter det lejedes værdi, dvs. til sammenligningslejen som beskrevet ovenfor. Den efterfølgende regulering vil tage udgangspunkt heri og i reglerne for regulering af det lejedes værdi.

Også i forhold til det lejedes værdi vil der i nogle tilfælde kunne opstå et driftsoverskud, idet udgifterne vil kunne være mindre end indtægten (lejen). I andre tilfælde vil der opstå et driftsunderskud, idet udgifterne vil være større end indtægterne (lejen). Det forudsættes, at der tages højde for driftsoverskud eller -underskud i aftalen mellem kommunen og udlejeren, der kan være en selvejende institution, en amtskommune eller en anden kommune.

Det bemærkes, at reglerne om bindingspligt for forbedringer i Grundejernens Investeringsfond, jf. kapitel X A i lov om leje, finder anvendelse på de understøttede private plejeboliger.

#### 6. Depositum m.v.

Da beboerindskud begrebsmæssigt er knyttet til finansieringen af anskaffelsessummen for støttet byggeri foreslås, at der for understøttede plejeboliger ikke betales beboerindskud. Det foreslås, at udlejer - i lighed med hvad der gælder i dag for andre udlejningsboliger - kan stille krav om betaling af depositum svarende til 3 måneders leje. For at værne de nuværende beboere i plejehjem og beskyttede boliger imod, at lovforslaget medfører en pludselig engangsudgift for de pågældende, foreslås, at depositum alene kan opkræves ved genudlejning.

Det foreslås, at der etableres en støtte- og låneadgang for nye lejere til betaling af depositum, i lighed med hvad der gælder for beboerindskud til ældre-/plejeboliger.

#### 7. Efterfølgende ombygning

Det foreslås, at de understøttede plejeboliger - både private og almene - ikke skal kunne ombygges med støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. Baggrunden herfor er, at de er tidssvarende og derfor forudsættes ikke at have behov for en ombygning. En evt. efterfølgende ombygning må derfor finansieres på almindelige vilkår.

#### *Økonomiske konsekvenser for stat, amter og kommuner*

Den Sociale Ankestyrelse (DSA) har ultimo 2000 foretaget en spørgeskemaundersøgelse blandt kom-

munerne om modernisering af plejehjem og beskyttede boliger. På baggrund af kommunernes besvarelser viste undersøgelsen, at kommunerne vurderer, at der er ca. 15.000 plejehjemspladser og beskyttede boliger, som kan betragtes som tidssvarende. Dette tal benyttes som beregningsforudsætning nedenfor. Det er således forudsat, at kun en ubetydelig del af de tidssvarende boliger ikke er overført pr. 31. december 2004.

Lejen i de overførte boliger - sammenligningslejen - er skønnet ud fra oplysninger fra undersøgelserne »Den almene boligsektor« af de almene boligafdelingers regnskaber og »Huslejen 1999« begge fra det tidligere By- og Boligministerium. Den samlede leje skønnes at udgøre ca. 396 mio. kr. årligt efter omdannelsen. På baggrund af undersøgelsen fra DSA skønnes, at de faktiske kommunale udgifter til drift af boligdelen for de pågældende plejehjemspladser og beskyttede boliger udgør ca. 351 mio. kr. Udlejerne forventes dermed samlet set at få et overskud på i alt ca. 45 mio. kr. (dvs. udover de faktiske driftsudgifter), som følge af overførslen. Det samlede overskud dækker over, at nogle institutioner får underskud, mens andre institutioner får tilsvarende større overskud.

Den samlede beboerbetalning (netto) før omdannelsen skønnes at udgøre ca. 225 mio. kr. Kommunens nettoudgifter til drift af plejehjem og beskyttede boliger udgør forskellen mellem beboerbetalingen og de faktiske udgifter (351 mio. kr.). Kommunens nettoudgifter skønnes således at udgøre 126 mio. kr. før overførslen. Efter omdannelsen betales alle driftsudgifter direkte af lejerne. Kommunerne opnår dermed en besparelse på i alt ca. 126 mio. kr.

Efter overførslen bliver husstande, der bor i de understøttede plejeboliger berettiget til individuel boligstøtte. For de overførte boliger ydes på grund af særligt store gangarealer boligydelse for al boligareal, dvs. også boligareal udover det, der medregnes efter de gældende regler i boligstøtteloven (f.eks. 65 m<sup>2</sup> for enlige). Lejen i disse boliger forudsættes at være justeret for kvaliteten af det lejede, jf. reglerne om det lejedes værdi. Dermed forventes lejen i disse boliger at være lavere pr. m<sup>2</sup> end for boliger uden særligt store gangarealer.

På baggrund af beregninger på lovmodellen og undersøgelsen fra DSA skønnes udgifterne til boligydelse at udgøre ca. 172 mio. kr. Udgifterne til boligydelse til de særligt store boligarealer skønnes at udgøre ca. 3 mio. kr. i tillæg hertil. Samlet skønnes udgifterne til boligydelse at udgøre 175 mio. kr. årligt. Beboerbetalingen (netto) efter omdannelsen skønnes dermed at udgøre forskellen mellem lejen på i alt 396 mio. kr. og boligstøtte på 175 mio. kr. dvs. i alt 221 mio. kr. Be-