

nalbestyrelsen skal ved omdannelsen påse, at sammenligningslejen giver mulighed for at afholde udgifter til en forsvarlig drift, herunder fremtidige udgifter til planlagt vedligeholdelse, og at driftsudgifterne samtidig er rimelige i forhold til andre ældre-/plejeboliger i kommunen.

I forbindelse med omdannelsen fastsætter kommunalbestyrelsen et udligningsbeløb, der svarer til forskellen på sammenligningslejen og de udgifter, der er forbundet med driften, inkl. kapitaludgifter.

Er udligningsbeløbet positivt (dvs. et overskud), foreslås det, at beløbet tilgår kommunen. Et positivt udligningsbeløb reguleres ikke, men vil fremover indgå i driftsregnskabet som en udgift. Er udligningsbeløbet negativt, foreslås det, at beløbet dækkes af kommunen. Beløbet kan dog maksimalt svare til kapitaludgifterne og vil dermed nedsættes eller ophøre i takt med, at kapitaludgifterne ophører, dvs. i takt med, at lånene udamortiseres. Et positivt udligningsbeløb vil indgå i driftsregnskabet som en udgift og et negativt udligningsbeløb vil indgå som en indtægt. Dermed vil den fremtidige regulering af balancelejen følge de regler, der gælder for øvrigt alment byggeri, dvs. at lejen fastsættes således, at udlejer af sine indtægter kan afholde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder til foreskrevne bidrag og henlæggelser, jf. lovens § 45, stk. 1. Fremtidige kapitaludgifter, der opstår som følge af låntagning efter omdannelsen, vil dermed indgå i balancelejen.

#### *Til § 143 e*

Det foreslås, at det er en betingelse for omdannelse til ustøttede almene plejeboliger, at udlejer er ejer af ejendommen. Baggrunden herfor er, at beboerdemokratiet vil skulle undergives visse begrænsninger, hvis udlejer ikke er ejer af ejendommen.

#### *Til § 143 f*

Det foreslås, at de ustøttede almene plejeboliger ikke skal være omfattet af reglerne i almenboliglovens § 92, stk. 3, om støtte fra Landsbyggefonden, idet de pågældende boliger ikke foretager indbetaling til fonden.

#### *Til § 143 g*

Da kommunalbestyrelsen efter gældende regler træffer afgørelse om optagelse i plejehjem eller beskyttede boliger, også når disse er ejet af amtskommunen, foreslås det, at kommunalbestyrelsen altid har anvisningsretten til ustøttede almene plejeboliger.

#### *Til § 143 h*

Det foreslås, at ustøttede almene plejeboliger ikke

kan ombygges med støtte efter almenboligloven. 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.

#### *Til § 143 i og j*

Af hensyn til størst mulig harmonisering og forenkling foreslås det, at almenboliglovens regler om udlejning og anvisning af kommunale almene ældreboliger gælder tilsvarende for ustøttede private plejeboliger, der ejes og udlejes af en kommune eller amtskommune, og at almenboliglovens regler om udlejning og anvisning af selvejende almene ældreboliger gælder tilsvarende for selvejende ustøttede private plejeboliger. Da kommunalbestyrelsen efter gældende regler træffer afgørelse om optagelse i plejehjem eller beskyttede boliger, også når disse boliger er ejet af amtskommunen, foreslås det dog, at kommunalbestyrelsen har anvisningsretten til ustøttede private plejeboliger, der er indrettet med henblik på at betjene personer med varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne.

#### *Til § 143 k*

Det foreslås, at ustøttede private plejeboliger ikke kan ombygges med støtte efter almenboligloven. 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.

#### *Til § 143 l*

Det foreslås, at økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om, hvordan sammenligningslejen og udligningsbeløbet fastsættes, jf. de almindelige bemærkninger. Det foreslås desuden, at økonomi- og erhvervsministeren efter forhandling med socialministeren fastsætter nærmere regler om de betingelser, der skal være opfyldt for at omdanne tidligere institutionspladser i plejehjem og beskyttede boliger til ustøttede almene eller private plejeboliger, herunder om indberetning af beslutning om omdannelse. Reglerne vil bl.a. omfatte krav til boligernes indretning og egnethed, herunder at de skal opfylde kravene til vedligeholdelsestilstand og adgangsforhold og arbejdsmiljølovgivningens krav til indretning og pladsbehov.

Der vil desuden blive fastsat nærmere regler om indsendelse af dokumentation for, at sammenligningslejen er fastsat i overensstemmelse med de nærmere regler for fastsættelse af sammenligningslejen. Endvidere vil der blive fastsat nærmere regler om fastsættelsen af en skæringsdato for omdannelse og om