

SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

Dato: 19. december 2006

EB/ J.nr. 2006-3702

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 12. december 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 106 ad forslag til lov om friplejeboliger (L 80).

Spørgsmål nr. 106

”Det fremgår af ministerens svar, at en af grundene til, at friplejeboligleverandøren skal eje deres egen bolig er, at lejerne ellers stilles ringere med status som fremlejer. Findes der ikke inden for lovgivning omhandlende erhvervsboliger mulighed for at undgå dette, da det her jo er almindelig praksis, at videreudleje under samme lejevilkår som andre lejere har?”

Svar:

Jeg går ud fra, at det, som udvalget ønsker, er en begrundelse for kravet i friplejeboligforslaget om, at friplejeboligleverandøren skal være ejer af friplejeboligerne. Jeg går endvidere ud fra, at der med de i spørgsmålet nævnte ’erhvervsboliger’ menes erhvervsleje forhold.

Jeg kan oplyse, at der er flere grunde til, at friplejeboligleverandøren skal eje friplejeboligerne. En væsentlig grund er, at en fremlejemodel indebærer en ringere retssikkerhed for beboerne. Hertil kommer, at en mulighed for at etablere boligerne i lejede lokaler harmonerer dårligt med den valgte model, ligesom en sådan mulighed kræver en række yderligere regler.

Nedenfor under pkt. 1-4 vil jeg redegøre for de problemer, der er forbundet med at tillade friplejeboliger i lejede bygninger.

1. Fremleje

Hvis en friplejeboligleverandør skal kunne drive sin virksomhed fra lejede bygninger, bliver der tale om 2 slags lejeforhold. Det første lejeforhold er mellem bygningens ejer (udlejer) og friplejeboligleverandøren (lejer). Dette lejeforhold er et erhvervslejeforhold, som reguleres efter reglerne i erhvervslejeloven. En erhvervslejer har ikke umiddelbart ret til at fremleje (det vil sige ret til at videreudleje det lejede), men parterne kan aftale, at erhvervslejereren får denne ret. Friplejeboliger i lejede bygninger forudsætter således, at der er ret til fremleje i det første lejeforhold.

Herudover bliver der tale om en række lejeforhold mellem friplejeboligleverandøren ((erhvervs)lejereren) og de enkelte beboere. Disse lejeforhold bliver fremlejerforhold, der som udgangspunkt vil være reguleret af den private lejelov. Friplejeboligleverandøren bliver fremlejegiver og beboerne fremlejetagere. Et sådan lejeforhold indebærer en ringere retssikkerhed for beboerne end et almindeligt lejeforhold, som det er beskrevet i lovforslagets almindelige bemærkninger, jf. pkt. 2.3.

Som oplyst er der kun ret til at fremleje, hvis det er aftalt. Hvis friplejeboligleverandøren altid skal have fremlejeret, kræver det således en ændring af erhvervslejeloven. Denne lov hviler i høj grad på aftalefrihed, og det ville efter min opfattelse være indgribende at tvinge ejerne til at acceptere en ubetinget fremlejeret.

Der findes ikke efter erhvervslejeloven andre måder end fremleje, hvorpå en lejer kan videreudleje det lejede til andre.

2. Afståelsesret

Et andet problem ved en fremlejemodel er kravet om udbud af pleje og omsorg. Her vil det være en forudsætning, at friplejeleverandøren har afståelsesret. Herved forstås en ret for erhvervslejereren til at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejeforholdet på uændrede lejevilkår. Den nævnte forudsætning skyldes, at friplejeboligmodellen bygger på, at friplejeboligleverandører skal stå for både boligdriften og plejen og omsorgen, og at plejen og omsorgen skal sendes i udbud hvert 10. år. En friplejeboligleverandør, som taber retten til fortsat at levere pleje og omsorg, skal således overdrage ejendommen til vinderen af udbuddet. Ifølge lovforslaget foregår dette ved, at friplejeboligleverandøren, der jo skal eje ejendommen, får pligt til at sælge den til vinderen af udbuddet.

Hvis friplejeboligleverandøren ”kun” er lejer af bygningerne, vil der alene kunne ske en sådan overdragelse, hvis friplejeboligleverandøren har ret til at afstå bygningerne til den nye friplejeboligleverandør, hvad enten retten hertil er opnået ved en aftalt afståelsesret eller en aftale om, at udlejereren accepterer at leje ud til den nye lejer på samme vilkår.

Erhvervslejere har som udgangspunkt afståelsesret ifølge erhvervslejeloven, men bestemmelsen herom er fravigelig. Det er således ikke givet, at alle erhvervslejere har afståelsesret, og det er heller ikke givet, at alle erhvervslejere kan forhandle sig frem til en sådan ret.

Selv om der i eksisterende lejeforhold måtte være afståelsesret, er det ikke givet, at udlejeren har pligt til at acceptere, at lejemålet afstås til vinderen af udbuddet. Efter den gældende bestemmelse om afståelsesret er der nemlig ikke ret til afståelse, hvis udlejeren har vægtige grunde, herunder den indtrædende lejers økonomi eller branchekendskab, til at modsætte sig dette. Der er yderligere den undtagelse til afståelsesretten, at visse lejere kun har ret til at afstå til et aktie- eller anpartsselskab, hvis lejeren (den lejer, der vil afstå lejemålet) har majoritet af stemmer i selskabet og kun, hvis lejeren (stadig den lejer, der vil afstå) garanterer for ethvert krav ifølge kontrakten mod selskabet fra den til enhver tid værende udlejers side. Undtagelsen gælder for lejere, som enten er fysiske personer eller bestemte juridiske personer.

Som det således fremgår, er det ikke sikkert, at en ejer – selv om lejeren har afståelsesret – vil acceptere, at der afstås til en bestemt ny lejer. En sådan situation er temmelig problematisk og særdeles usikker for beboerne.

Konsekvensen af den manglende pligt (og vilje) til at acceptere afståelse af lejemålet til vinderen af udbuddet, er, at friplejeboligvirksomheden må lukke – og at vinderen af udbuddet i realiteten ikke har vundet noget som helst. Den hidtidige friplejeboligleverandør vil måske vælge at opsige lejeaftalen med ejendommens ejer, og i så fald bortfalder friplejeboligleverandørens lejeaftaler med beboerne. De skal således principielt fraflytte boligerne. Der er også den mulighed, at friplejeboligleverandøren vil forsøge at drive ejendommen videre som en helt privat udlejningsejendom. I så fald må beliggenhedskommunen overtage plejen og omsorgen for lejerne.

Hvis man skal sikre alle erhvervslejere afståelsesret, kræver det ændringer i erhvervslejeloven, herunder ændringer bestående i indgreb i allerede eksisterende lejeforhold. En lovændring bestående i at tvinge erhvervsudlejerne til at give afståelsesret i eksisterende lejeforhold er et indgreb i den private ejendomsret, som skal vurderes i forhold til ekspropriation. Hertil kommer, at en ny afståelsesret i givet fald skal være bedre end den ret, der nu følger af loven, idet der skal være tale om en ubetinget afståelsesret til en anden friplejeboligleverandør.

3. Lejefastsættelsen

Som anført ovenfor under pkt. 1 bliver der tale om 2 slags lejeforhold, hvis der skal kunne etableres friplejeboliger i lejede bygninger.

I forholdet mellem ejendommens ejer og friplejeboligleverandøren er der fri lejefastsættelse. Den leje, som friplejeboligleverandøren skal betale ejeren af ejendommen kan ikke anvendes som grundlag for lejebetalingen i de øvrige lejeaftaler – altså aftalerne mellem friplejeboligleverandøren og de enkelte beboere – idet ejendommens ejer og friplejeboligleverandøren så kunne aftale en meget høj leje, som blev væltet over på beboerne.

Dette forhold indebærer, at der i friplejeboligforslaget i givet fald skulle fastsættes særlige regler om lejefastsættelsen for beboerne for at sikre lige vilkår med beboerne i ejendomme, hvor friplejeboligleverandøren er ejer.

4. Finansiering af friplejeboliger i lejede bygninger

Når der etableres friplejeboliger ved nybyggeri eller ombygning efter kvote A, ydes der ifølge det fremsatte lovforslag offentlig støtte i form af ydelsesstøtte. En friplejeboligejendom skal finansieres delvis med realkreditlån. Det er ejendommens ejer/friplejeboligleverandøren, som optager lånet. Lånet finansierer 84 pct. af anskaffelsessummen, og staten yder ydelsesstøtte til dette lån. Den offentlige støtte skal sikre, at lejen holdes på et rimeligt niveau.

Der vil ikke efter den foreliggende friplejeboligmodel kunne ydes støtte til etablering af friplejeboliger i lejede bygninger, da friplejeboligleverandøren som lejer ikke kan optage realkreditlån, og da støtten ikke kan gives til ejendommens ejer, som jo intet har med friplejeboligdriften at gøre.

Hvis der skal ydes offentlig støtte for at sikre, at lejen for beboerne holdes på et rimeligt niveau, må der udarbejdes en anden støttemodel. En sådan model vil skulle tage højde for risikoen for omgåelse/snyd i den udtrækning, støtten skulle afhænge af den leje, som ejeren af bygningen og friplejeboligleverandøren har aftalt.

Endelig kan man naturligvis også forestille sig andre modeller, hvor leverandøren af plejen og omsorgen ikke ejer boligerne. Man kunne f.eks. forestille sig en model, hvorefter beboerne bor til leje hos én leverandør (boligleverandøren), medens plejen og omsorgen leveres af en anden leverandør (serviceleverandøren). En sådan model svarer i princippet til de gældende forhold på området.

Med friplejeboligloven har regeringen til hensigt dels at skabe rammerne for, at borgerne kan vælge mellem forskellige typer plejeboliger, dels at private skal kunne etablere og drive friplejeboliger i konkurrence med de kommunale plejetilbud. Det er regeringens opfattelse, at der kan skabes den største sammenhæng mellem de ydelser, som beboerne skal have, hvis plejen og omsorgen leveres af det samme foretagende, som står for driften, herunder anvisningen, af boligerne, hvilket er baggrunden for kravet om, at det skal være én og samme fysiske eller juridiske person, der skal drive friplejebolig-

virksomheden. Det er endvidere regeringens opfattelse, at lejernes interesser bedst beskyttes, når friplejeboligleverandøren ejer boligerne.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Markussen