

Folketingets Socialudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Dato: 22. januar 2007

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail sm@sm.dk

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 18. januar 2007 følger hermed socialministerens svar på spørgsmål nr. 141 til L 80.

NH/ J.nr. 2006-3709

Spørgsmål nr. 141:

”Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 18. januar 2007 fra Danmarks Lejerforeninger, jf. L 80 - bilag 21.”

Svar:

Friplejeboliger kan etableres enten ved nybyggeri eller gennemgribende ombygning af eksisterende ejendomme, der ikke er opført med offentlig støtte. Friplejeboligleverandøren kan opnå tilsagn om ydelsesstøtte efter L 80 § 10 til sådanne boliger.

Friplejeboliger kan endvidere etableres ved nybyggeri eller ombygning, uden at der ydes statslig ydelsesstøtte, jf. L 80 § 11, stk. 1.

Endelig kan friplejeboliger etableres ved omdannelse af eksisterende ejendomme, der bebos af personer med et plejebenhov, hvis ejendommen er ejet af og drevet af private, jf. L 80 § 11, stk. 2. Det er kun de ejendomme, der er nævnt i § 11, stk. 2, der kan godkendes omdannet til friplejeboliger.

Der er således forskel på omdannelse af eksisterende ejendomme til friplejeboliger, idet det kun kan ske i de tilfælde, der er nævnt i L 80 § 11, stk. 2, og etablering af friplejeboliger ved ombygning, der kan ske i andre ejendomme. Sådanne ejendomme kan være ubeboede og udlejede beboelsesejendomme eller ejendomme, der lovligt anvendes eller sidst lovligt har været anvendt til andet end beboelse.

Danmarks Lejerforeninger beder mig om at af- eller bekræfte, at det samlede handlingsforløb i eksemplet, der er angivet i henvendelsen, er muligt efter L 80, således at lejen kan fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Som præmisser er angivet, at en privat udlejningsejendom næsten udelukkende er beboet af pensionister, at udlejer søger og får certificering som friplejeboligleverandør, at udlejer søger og får offentlig støtte til en gennemgribende ombygning med henblik på anvendelse som friplejeboligejendom,

at ombygningen opfylder forbedringskravet i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, at ejendommen opnår status som friplejeboliger, men efterfølgende overgår til anden anvendelse end friplejeboliger, og at udlejning til de hidtidige beboere fortsætter på § 5, stk. 2-vilkår.

Indledningsvis skal jeg gøre opmærksom på, at det som hovedregel kun vil være muligt at foretage den gennemgribende ombygning, der er forudsætningen for at kunne opnå tilsagn om ydelsesstøtte til etableringen af friplejeboliger efter L 80 § 10, stk. 1, i en ejendom, hvor lejemålene ikke er udlejede, jf. ovenfor. I denne forbindelse bemærkes det, at lejemålene ikke vil kunne opsiges efter lejelovens § 83 med den begrundelse, at ejendommen skal ombygges til friplejeboliger, og at ombygningen nødvendiggør en fraflytning.

Jeg kan afkræfte, at det er muligt at fastsætte lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, over for de lejere, der bliver boende efter, at ejendommen overgår fra friplejeboliger til anden anvendelse. Det skyldes, at reglen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kun kan anvendes i forbindelse med genudlejning, og at ejendommens statusskifte fra friplejeboliger til privat udlejning ikke medfører, at lejlighederne genudlejes til de friplejeboliglejere, der beboede ejendommen ved statusskiftet. Statusskiftet har ikke den konsekvens, at lejerne kan opsiges og derefter blive lejere af de samme lejligheder efter lejelovgivningens regler. Lejerne fortsætter derimod som lejere på samme vilkår, som de har aftalt for friplejeboligerne, i det omfang lejernes vilkår ikke herved bliver ringere end de vilkår, de har efter lejelovningen.

Det bemærkes, at ydelsesstøtten efter L 80 § 84, stk. 2, jf. § 74, ophører fra det tidspunkt, hvor Socialministeriet har godkendt, at den ændrede anvendelse af friplejeboligbebyggelsen træder i kraft. Samtidig bortfalder statsgarantien for realkreditlånet, hvortil der ydes ydelsesstøtte. L 80 § 74 finder endvidere anvendelse ved opgørelsen af den værdi af friplejeboligerne, der skal lægges til grund ved afgørelsen af, om et overskud skal indbetales til Landsbyggefonden.

Udlejeren kan først udleje efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ved genudlejning, efter at en friplejeboliglejer er fraflyttet sin lejlighed.

Da jeg ikke kan bekræfte, at friplejeboligleverandøren efter godkendelsen af ibrugtagningen til anden anvendelse end friplejeboliger kan udleje til de hidtidige lejere på § 5, stk. 2-vilkår, kræver det supplerende spørgsmål ikke svar.

Afsluttende skal jeg bemærke, at jeg ikke finder det sandsynligt, at en udlejer – for at nå frem til at kunne udleje efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 – skulle finde det rentabelt at gøre dette ved at tømme ejendommen, ombyg-

ge til friplejeboliger, nedlægge friplejeboligerne og ved genudlejning leje ud efter § 5, stk. 2. De fleste udlejere ville nok finde det mere oplagt at gå direkte til § 5, stk. 2, når ejendommen var tømt.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Markussen