

Bekendtgørelse om omdannelse af tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger til ustøttede almene eller private plejeboliger

I medfør af § 143 t i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 610 af 21. juni 2005, fastsættes:

Kapitel 1

Bekendtgørelsens anvendelsesområde

§ 1. Denne bekendtgørelse fastsætter regler for omdannelse af institutionspladser i plejehjem og beskyttede boliger, der den 31. december 2002 var omfattet af § 140 i lov om social service, jf. lovbekendtgørelse nr. 755 af 9. september 2002, til ustøttede almene plejeboliger eller ustøttede private plejeboliger.

Kapitel 2

Beslutning om omdannelse

§ 2. Kommunalbestyrelsen skal senest den 31. december 2004 træffe beslutning om, at tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger, jf. § 3, der er beliggende i kommunen, omdannes til ustøttede almene plejeboliger eller ustøttede private plejeboliger. Beslutningen træffes på baggrund af en vurdering af alle plejehjem og beskyttede boliger i kommunen.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen træffer på regionsrådets vegne beslutning om omdannelse af tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger, der ejes af regionsrådet.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde træffe beslutning om omdannelse efter udløbet af den i stk. 1 nævnte frist.

§ 3. Plejehjem og beskyttede boliger er tidssvarende, når de opfylder følgende betingelser:

- 1) boligerne skal opfylde indretningskravene i § 110 i lov om almene boliger m.v.,
- 2) bygningerne skal opfylde arbejdsmiljølovgivningens krav med hensyn til indretning og pladsbehov for hjemmepleje og døgninstitutioner m.v. for voksne,
- 3) bygningerne skal være forsvarligt vedligeholdt, og
- 4) adgangsdørene til boligen skal være forsynet med brugelige låse og nøgler.

Stk. 2. Omdannelse til ustøttede almene plejeboliger forudsætter, at kommunalbestyrelsen har vurderet, at boligerne er egnede som almene ældreboliger.

§ 4. Hvis kommunalbestyrelsen eller regionsrådet ejer og efter omdannelsen udlejer boligerne til beboerne, kan kommunalbestyrelsen eller regionsrådet vælge, om plejehjemmet eller de beskyttede boliger skal omdannes til ustøttede almene plejeboliger eller ustøttede private plejeboliger. Øvrige tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger omdannes til ustøttede private plejeboliger.

Stk. 2. Ved beslutning om omdannelse fastlægger kommunalbestyrelsen en skæringsdato for overgang fra plejehjem eller beskyttede boliger til ustøttede plejeboliger. Skæringsdatoen kan ikke fastlægges til senere end 4 måneder efter kommunalbestyrelsens beslutning om omdannelse.

Stk. 3. Beføjelser, som kommunalbestyrelsen eller amtsrådet ifølge overenskomst har overladt til en selvejende institution før den 1. juli 1998, jf. § 89, stk. 6, i lov om retssikkerhed og administration på det sociale område, bevares efter omdannelse til ustøttede private plejeboliger.

§ 5. Kommunalbestyrelsen påser, at der for tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger, jf. § 2, stk. 1, er foretaget en opmåling af

- 1) ejendommens boligarealer med angivelse af de enkelte boligers areal, herunder disses andele af fælles boligarealer,
- 2) ejendommens fælles boligarealer med angivelse af disses fordeling på de enkelte boliger, og
- 3) ejendommens servicearealer, medmindre disse allerede gennem ejerlejlighedsopdeling eller matrikulær udstykning er udskilt fra boligdelen.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen påser, at tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger omregistreres i Bygnings- og Boligregistret (BBR).

§ 6. Statusskiftet fra institution, jf. § 192 i lov om social service, til udlejningsboliger sker automatisk på skæringsdatoen, jf. § 4, stk. 2.

§ 7. Plejehjem og beskyttede boliger, der omdannes til ustøttede plejeboliger, kan ikke efterfølgende ombygges med støtte efter lov om almene boliger m.v.

Kapitel 3

Lejefastsættelse

§ 8. Ved omdannelse til ustøttede almene plejeboliger fastsætter kommunalbestyrelsen en sammenligningsleje, der svarer til lejen for tidssvarende ældreboliger, herunder plejeboliger, i kommunen under hensyntagen til beliggenhed, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelses tilstand. Lejen skal dog mindst svare til de udgifter, der er forbundet med driften, ekskl. kapitaludgifter. Ved omdannelse af tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger, der ejes af regionsrådet, fastsætter kommunalbestyrelsen sammenligningslejen efter aftale med regionsrådet.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen fastsætter et ud ligningsbeløb, der svarer til forskellen mellem sammenligningslejen, jf. stk. 1, og de udgifter, der er forbundet med driften. I det omfang sammenligningslejen overstiger de udgifter, der er forbundet med driften, defineres forskellen som

et positivt ud ligningsbeløb. I det omfang, de udgifter, der er forbundet med driften, overstiger sammenligningslejen, defineres forskellen som et negativt ud ligningsbeløb.

Stk. 3. Et positivt ud ligningsbeløb, jf. stk. 2, tilfaller kommunalbestyrelsen og indgår i driftsregnskabet for boligerne som en udgift. Beløbet reguleres ikke. Hvis boligerne ejes af regionsrådet, tilfaller det positive ud ligningsbeløb den eller de kommunalbestyrelser, som i henhold til en rammeaftale efter § 185 b, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., har rådighed over de pågældende boliger.

Stk. 4. Et negativt ud ligningsbeløb, jf. stk. 2, dækkes af kommunen og indgår i driftsregnskabet for boligerne som en indtægt. Hvis boligerne ejes af regionsrådet, dækkes det negative ud ligningsbeløb af den eller de kommunalbestyrelser, som i henhold til en rammeaftale efter § 185 b, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., har rådighed over de pågældende boliger.

Stk. 5. Balancelejen, jf. § 45, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., svarer til de udgifter, der er forbundet med driften, efter henholdsvis tillæg af positivt ud ligningsbeløb, jf. stk. 3, og fradrag af et negativt ud ligningsbeløb, jf. stk. 4.

§ 9. Ved omdannelse til ustøttede private plejeboliger fastsættes lejen således, at den svarer til det lejedes værdi, som fastsættes ved en sammenligning med støttede ældreboliger, herunder plejeboliger, i kommunen efter reglerne i § 47 a, i lov om leje.

Stk. 2. I det omfang lejen efter stk. 1 overstiger de faktiske driftsudgifter, defineres forskellen som et positivt ud ligningsbeløb. Beløbet reguleres ikke.

Stk. 3. I det omfang de faktiske driftsudgifter overstiger lejen efter stk. 1, defineres forskellen som et negativt ud ligningsbeløb.

Stk. 4. Af aftalen om bygningsdriften mellem kommunalbestyrelsen og udlejeren skal fremgå, at et positivt ud ligningsbeløb, jf. stk. 2, tilfaller kommunalbestyrelsen, og et negativt ud ligningsbeløb, jf. stk. 3, dækkes af kommunalbestyrelsen, jf. § 143 1 i lov om almene boliger m.v. Af aftalen om bygningsdriften mellem regionsrådet og udlejeren skal fremgå, at et positivt ud ligningsbeløb eller et negativt ud ligningsbeløb henholdsvis tilfaller eller dækkes af den eller de kommunalbestyrelser, som i henhold til en rammeaftale efter § 185 b, stk. 4, i lov om almene

boliger m.v., har rådighed over de pågældende boliger.

Stk. 5. Hvis kommunalbestyrelsen ejer og efter omdannelsen udlejer boligerne til beboerne, tilfaller et positivt udligningsbeløb, jf. stk. 2, kommunalbestyrelsen. Hvis regionsrådet ejer og efter omdannelsen udlejer boligerne til beboerne, tilfaller et positivt udligningsbeløb, jf. stk. 2, den eller de kommunalbestyrelser, som i henhold til en rammeaftale efter § 185 b, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., har rådighed over de pågældende boliger.

Kapitel 4

Overgang til lejerstatus

§ 10. Beboere, der på skæringstidspunktet for omdannelse, jf. § 4, stk. 2, bor i en bolig, der omdannes til ustøttet plejeholig, skal på bygningsejers eller driftsherres anmodning beslutte, om de ønsker at overgå til at være lejere af boligerne, eller om de ønsker fortsat at blive boende på vilkårene for plejehjem og beskyttede boliger efter § 192 i lov om social service.

Stk. 2. Beboeren skal senest 6 uger efter modtagelsen af bygningsejers eller driftsherres anmodning, jf. stk. 1, meddele bygningsejer eller driftsherre, om den pågældende ønsker at blive boende på vilkårene for plejehjem og beskyttede boliger eller ønsker at overgå til at blive lejer. Bygningsejer eller driftsherre meddeler kommunen, hvor mange beboere der ønsker at blive boende på vilkårene for plejehjem og beskyttede boliger. Beboere, der efter udløb af fristen i 1. pkt. ikke har besvaret bygningsejers eller driftsherres anmodning efter stk. 1, bliver boende på vilkårene for plejehjem og beskyttede boliger efter § 192 i lov om social service.

Stk. 3. Ældre eller personer med handicap, der efter skæringsdatoen for omdannelse anvises bolig i en ejendom, der omdannes, overtager boligen som lejere.

§ 11. Udlejer skal indgå lejeaftaler for de enkelte boliger med overtagelsesdato svarende til skæringsdatoen, jf. bilag 1.

§ 12. Boliger, der bebos af beboere, som ønsker at blive boende på vilkårene for plejehjem og beskyttede boliger, udlejes til kommunalbestyrelsen eller regionsrådet, som stiller boligerne til rådighed for beboerne efter reglerne i § 192 i lov om social service og regler udsteds i medfør heraf. Kommunalbestyrelsen betaler leje efter

reglerne i kapitel 3 fra skæringsdatoen for omdannelse, indtil udlejning til ældre eller personer med handicap, jf. § 10, stk. 3, finder sted.

Stk. 2. Boliger, der ejes af kommunalbestyrelsen eller regionsrådet, og som bebos af beboere, som ønsker at blive boende på vilkårene for plejehjem og beskyttede boliger, stilles af kommunalbestyrelsen eller regionsrådet til rådighed for beboerne efter reglerne i § 192 i lov om social service og regler udsteds i medfør heraf. Kommunalbestyrelsen betaler et beløb, som svarer til lejen for boligerne, jf. kapitel 3.

§ 13. Senest samtidig med indgåelse af lejeaftaler, jf. § 11, med henholdsvis beboere, kommunalbestyrelsen eller regionsrådet udarbejdes statusrapport for de enkelte lejemål, jf. bilag 1. Lejeren skal have kopi af statusrapporten.

§ 14. Boliger, der omdannes til ustøttede almene plejeboliger, omfattes fra skæringsdatoen af de regler, der gælder for kommunale eller regionale almene ældreboliger, jf. lov om almene boliger m.v. og regler udsteds i medfør heraf, jf. dog lovens kapitel 9 b.

Stk. 2. I ustøttede almene plejeboliger, der helt eller delvist er udlejet til ældre og personer med handicap tager kommunalbestyrelsen eller regionsrådet inden 6 måneder efter omdannelsen initiativ til afholdelse af det første afdelingsmøde. Dagsordenen for afdelingsmødet skal omfatte valg af afdelingsbestyrelse.

Kapitel 5

Indberetning til Socialministeriet

§ 15. Samtidig med beslutning om omdannelse foretager kommunalbestyrelsen indberetning om omdannelsen til Socialministeriet. Indberetning sker på det skema, der er angivet i bilag 2, og omfatter:

- 1) Kommunenavn og –nummer.
- 2) Navn, adresse og matrikelnummer på den omdannede ejendom.
- 3) Oplysning om omdannelse sker til ustøttede almene eller ustøttede private plejeboliger.
- 4) Antal boliger, der omdannes.
- 5) Dato for kommunalbestyrelsens beslutning om omdannelse og skæringsdato.
- 6) Kommunalbestyrelsens erklæring om, at lejen i de udlejede boliger er fastsat efter reglerne i kapitel 3. Kommunalbestyrelsens erklæring herom attesteres af en statsautorise-

-
- ret eller registreret revisor eller Kommuner-
nes Revision.
- 7) Erklæring om, at kommunalbestyrelsen har
påset, at betingelserne for omdannelse i § 3
er opfyldt.

Kapitel 6
Ikrafttrædelse

§ 16. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. ja-
nuar 2007.

*Stk. 2. Samtidig opnåes bekendtgørelse nr.
1227 af 20. december 2002 om omdannelse af
tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger til
ustøttede almene eller private plejeboliger.*

Socialministeriet, den 15. juni 2006

EVA KJER HANSEN

/ Charlotte Markussen

Statusrapport for lejemålets vedligeholdelsesstand ved overgang til ustøttet plejebolig

Lejemål nr.:	Beliggenhed:			
Udlejer:				
Lejer:				
Dato for overgang til lejebolig:	Besigtigelse foretaget den:			

Skemaet nedenfor udfyldes i hver enkelt rubrik med ét eller flere af bogstaverne nævnt nedenfor:

Bogstaverne har følgende betydning:

N: Nyistandsat, **G:** God stand, **D:** Dårlig stand, **S:** Slidt men brugbar

Skema 1 (Husk at identificere hvert enkelt værelse ty- deligt)	Værelse Tilstand	Værelse Tilstand	Værelse Tilstand
Loft			
Vægge med tapet			
Vægge med maling			
Gulv			
Tæpper			
Træværk			
Vinduer			
Radiatorer/rør			
Elafbrydere			
Døre			

Skema 2	Køkken	Badeværelse	Toilet
Loft			
Vægge			
Gulve			
Vinduer			
Træværk			

Elafbrydere			
Radiatorer/rør			
WC-kumme			
Cisterne			
Vaskekumme			
Badekar			
Bruseniche/-kabine			
Vandhaner			
Fliser			
Køkkenbord			
Køkkenvask			
Køkkenskabe			
Døre			

Skema 3	Inventar
Komfur	
Emhætte	
Køleskab	
Porttelefon/ringeanlæg	
Antennestik	
Låse/nøgler	
Andet:	
Andet:	
Andet:	

Særlige bemærkninger om vedligeholdesesstand og mangler:

Statusrapporten underskrives af såvel lejeren som udlejeren eller disses repræsentanter:

Er det lejede mangelfuld ved lejeforholdets begyndelse, skal lejer for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse skriftligt meddele udlejeren, at lejeren vil gøre den gældende. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan opdages ved sædvanlig agtpågivenhed.

Parterne er enige om den vedligeholdesesstand for lejemålet, der fremgår af skemaerne og de ovenfor anførte særlige bemærkninger.

Dato:	Dato:
Lejer:	Lejer:
Dato:	
Udlejer:	
Lejer bekræfter herved at have modtaget kopi af statusrapporten.	
Dato:	
Underskrift:	

Kommunalbestyrelsens indberetning til Socialministeriet om omdannelse af tidssvarende institutionspladser i plejehjem og beskyttede boliger omfattet af servicelovens § 192 til ustøttede plejeboliger

Kommune: _____ Kommune nr.: _____

Hvis den omdannede ejendom ejes af en region anføres tillige:

Region: _____ Regions nr.: _____

Den omdannede ejendoms navn: _____

Adresse: _____

Matr. nr. : _____

Antal omdannede boliger: _____

(Sæt x)

Omdannelsen sker til ustøttede almene plejeboliger ja []

Omdannelsen sker til ustøttede private plejeboliger ja []

Dato for kommunalbestyrelsens beslutning om omdannelse: _____

Skæringsdato: _____

(Kommunalbestyrelsen erklærer, at

- lejen er fastsat efter reglerne i kapitel 3 i bekendtgørelsen,
- betingelserne for omdannelse efter § 3 i bekendtgørelsen er opfyldt)

Kommunalbestyrelsens underskrift: _____

Dato _____

(Revisor attesterer, at kommunalbestyrelsen har fastsat lejen efter reglerne i kapitel 3 i bekendtgørelsen)

Revisors underskrift: _____ Dato _____