

F.t.l. vedr. personer med handicap

tede boliger. Udlejning af lette kollektivboliger sker i praksis i vidt omfang i et meget nært samarbejde mellem bygherren (det almennyttige selskab eller den selvejende institution) og kommunen.

Ved lovforslagets § 1 foreslås, at den enkelte kommune sørger for det fornødne antal boliger for ældre og personer med handicap, der har behov for sådanne boliger.

Herudover påhviler det kommunen finansielt at bidrage i mærkbart omfang til tilvejebringelse af kommende ældreboliger.

For at sikre en hensigtsmæssig anvendelse af ressourcerne, foreslås det derfor, at der – uanset om bygherren er et almennyttigt selskab, en selvejende institution eller en privat, der også forestår boligernes drift – gives kommunerne en fuld, formaliseret anvisningsret til alle boliger, der tilvejebringes efter ældreboligloven.

Hvis ældreboligerne ejes af et almennyttigt boligselskab, en selvejende institution eller en privat, vil det kun være anvisningsretten til boligerne, der foreslås overført til kommunen. Den egentlige udlejning og administration tilkommer fortsat ejeren.

Ved § 17, stk. 2 foreslås, at den enkelte kommune, hvis den ønsker det, kan overlade sin anvisningsret til ejendommens ejer for en kortere eller længere periode. Ejeren vil som ved udlejningsbyggeri i øvrigt kunne lade en administrator el.lign. forestå den praktiske udlejning.

Det bemærkes, at såfremt kommunen overlader anvisningsretten til ejendommens ejer, gælder for dennes virke de samme retssikkerhedsgarantier som gælder for offentlig virksomhedsudøvelse. Således vil såvel offentlighedsloven som forvaltningsloven gælde for ejendommens eventuelle udøvelse af anvisningsret. I det omfang kommunalbestyrelsen vælger at overlade anvisningsretten til ejendommens ejer, vil kommunen have pligt til at fastsætte nærmere forskrifter for udøvelse af virksomheden.

Det bemærkes i denne forbindelse, at der ved en senere revision af lov om leje vil blive foreslået en opsigelsesbestemmelse, hvorefter personer, der overtager en ældrebolig i forbindelse med lejerens død, i lighed med boligbyggerilovens § 83 a om lette kollektivboliger vil kunne opsiges fra boligen, hvis de samtidig tilbydes en anden passende bolig. Det må dog herved forudsættes, at der ved overvejelserne i forbindelse med opsigelse tages videst muligt hensyn til den tilbageblevne ægtefælle, og at opsigelse kun finder sted, hvor det skønnes strengt nødvendigt af hensyn til udnyttelsen af de eksisterende boliger. Det samme gælder overtage-

se af et lejemål ved lejerens skilsmisse og de øvrige i lejelovens §§ 75–78 nævnte tilfælde.

Det foreslås, at der ikke i ældreboligloven fastsættes kriterier for anvisning af ældreboligerne. Den enkelte kommune kan således inden for den brede personkreds af ældre og personer med fysisk eller psykisk handicap med behov for en ældrebolig foretage anvisning efter en konkret vurdering af lokale forhold og behov.

Til § 18

Det foreslås, at lejefastsættelsen for ældreboliger – uanset bygherre – sker i form af den fulde omkostningsbestemte leje svarende til det i dag gældende for alt støttet udlejningsbyggeri efter lov om boligbyggeri, herunder lette kollektivboliger.

Lejen skal kunne dække alle nødvendige udgifter til renholdelse, forsikringer, administration, prioritetsydelse vedrørende lån (i det omfang disse ikke dækkes af rente- og afdragsbidrag), vedligeholdelse, henlæggelser til planlagte og periodiske fornyelser og andre foreskrevne bidrag. For almennyttige afdelinger vil dette omfatte bidrag til dispositionsfond, ligesom reglerne om byggefond finder anvendelse for dette byggeri. Der henvises herom nærmere til de almindelige bemærkninger, hvoraf fremgår, at lov om leje og for almennyttigt byggeri tillige lov om boligbyggeri finder supplerende anvendelse for ældreboliger.

Lejen er således i princippet indkomst-uafhængig. Beboere i ældreboliger vil uanset deres indkomst skulle betale en leje, der i princippet dækker de omkostninger ved boligernes drift, der ikke dækkes af rente- og afdragsbidrag. Der sker således ikke inddragelse af beboeres pension/indtægt eller en del heraf til dækning af boligudgiften som efter de gældende regler for plejehjem.

Beboerne vil efter reglerne i lov om individuel boligstøtte kunne opnå boligstøtte til betaling af en del af lejen.

Lejen fastsættes for hver enkelt bebyggelse forstået som boliger opført samtidig af samme bygherre.

Lejefastsættelse forudsættes at gælde det samlede bruttoetageareal inkl. evt. fælles boligareal.

Det bemærkes, at lejen efter den foreslåede lejefastsættelsesmetode i modsætning til efter lejelovens regler ikke indeholder et afkast. Såfremt en kommune udlejer ældreboliger, vil den således ikke, som hvis den optræder som »privat« udlejer af almindeligt udlejningsbyggeri, oppebære et afkast, og beboerne vil altså ikke skulle bidrage her-til.