

Spørgsmål og svar vedr. overgangsloven og almene ældreboliger

Baggrund

KL og Danske Regioner har fremsendt en række spørgsmål til besvarelse i Indenrigs- og Sundhedsministeriet og Social- og Boligministeriet vedr. overgangsloven og almene ældreboliger.

Parterne har anført, at de har forstået, at overgangslovens § 141, hvorefter regionen overtager de aktiver, passiver, rettigheder og pligter hos en kommune, der udelukkende eller helt overvejende er knyttet til varetagelsen af den overførte opgave, ikke er umiddelbart forenelig med almenboliglovens regler, hvilket giver anledning til nedenstående spørgsmål:

Social- og Boligministeriets overordnede betragtninger

Der findes i almenboliglovens systematik ikke aflastningsboliger som en særlig almenboligform.

Når en eller flere ældreboliger udlejes til kommunalbestyrelsen eller regionrådet, som anvender boligerne som aflastningsboliger, sker der ingen ændring i ejerforholdene eller boligernes status som ældreboliger. Det er således fortsat en almen boligorganisation, en kommune og i visse tilfælde regionsrådet, som ejer ejendommen. Det bemærkes, at boligerne udlejes efter ensidig beslutning truffet af kommunalbestyrelsen (eller regionsrådet).

Bestemmelsen giver alene hjemmel til at indgå en lejeaftale med kommunalbestyrelsen eller regionrådet om udlejning af ældreboliger, herunder plejeboliger. Kommunalbestyrelsen eller regionrådet råder herefter over boligerne mod betaling af huslejen svarende til den leje, som boligerne ellers vil kunne udlejes til, således at det ikke økonomisk belaster de øvrige beboere i en ældreboligbebyggelse, at en eller flere boliger anvendes som aflastningsboliger.

Ud fra kommunalbestyrelsens og regionrådets synspunkt må forholdet betragtes som en almindelig erhvervslejeaftale.

De gældende regler i almenboliglovens § 56 sammenholdt med overgangslovens § 141 giver følgende muligheder:

1. Almene ældreboliger, som ejes af en almen boligorganisation, og som udelukkende eller helt overvejende anvendes til opgaver, som overføres fra kommunerne til regionerne
 - a) Ejendommen kan ikke overdrages til regionen i medfør af overgangsloven. Hvis bygningen ønskes overdraget til regionen, skal boligerne afvikles som almene ældreboliger og overdrages til regionen efter de almindelige regler om afhændelse af almene ældreboliger. Støtte efter almenboligloven ophører og evt. gæld skal indfries.



- b) Idet boligorganisationen har lejeaftalen med kommunen, skal lejeaftalen overdrages fra kommunen til regionen. Spørgsmålet om den fremtidige håndtering af lejeaftalen skal reguleres i delingsaftalen mellem kommunen og regionen.

2. Almene ældreboliger, som ejes af en kommune, og som udelukkende eller helt overvejende anvendes til opgaver, som overføres fra kommunen til regionsrådet

- a) Kommunalbestyrelsen skal overdrage ældreboligbebyggelsen til regionen efter de regler, der gælder for overdragelse af kommunale ejendomme, herunder overgangsloven. Boligerne skal afvikles som almene ældreboliger. Støtte efter almenboligloven ophører. Overdragelsessummen fastsættes efter de regler, der gælder for overdragelse af kommunale ejendomme, herunder reglerne herom i overgangsloven.
- b) Hvis ejendomme ikke kan/skal overdrages, vil lejeaftalen - kommunen har lejeaftalen med sig selv - kunne overdrages fra kommunen til regionen. Spørgsmålet om betaling af leje skal reguleres i aftalen mellem kommunen og regionen.

Spørgsmål

1. Midlertidige pladser i bygninger, der er opført og drives efter almenboliglovens regler, som er ejet af en almen boligorganisation.

Spørgsmål 1.1

"Kan denne type af aftaler mellem kommune og boligselskab indenfor rammerne af almenboligloven overdrages fra kommune til region, således at regionen træder i ind i kommunens sted og overtager rettigheder og pligter?"

Svar:

Baggrund

Det følger af almenboliglovens § 56, at kommunalbestyrelsen eller regionsrådet kan beslutte, at almene ældreboliger, herunder plejeboliger, lejes af kommunen og stilles til rådighed for personer, der har brug for boligen som en midlertidig aflastningsbolig. Kommunen eller regionen betaler et beløb, som svarer til lejen for de boliger, der anvendes som aflastningsboliger. Ved lejekontraktens ophør skal boligen afleveres i samme stand som ved kontraktens indgåelse.

Bestemmelsen om aflastningsboliger blev indført ved lov nr. 249 af 25. april 1990 som en ændring af den daværende ældreboliglov.

Følgende fremgår af bemærkningerne til lovforslaget L 135 FT 1989-90:

"Ad § 1, II.

Forslaget indebærer en ændring af lovens § 17 hvorved der skabes adgang for kommunalbestyrelsen til at leje ældreboliger til aflastningsformål.

En række boligsociale hensyn taler for, at det tillades, at ældreboliger anvendes som aflastningsboliger.

I dag er der til mange plejehjem knyttet midlertidige aflastnings-/genoptræningspladser. De benyttes til funktioner som vedligeholdende genoptræning efter hospitalsophold, prøveophold i forbindelse med eventuel senere indflytning, midlertidigt ophold i en svaghedsperiode eller som aflastning for en ægtefælle.

Fælles for alle disse funktioner er, at opholdet er midlertidigt, og at den ældre opretholder en selvstændig bolig ved siden af.



Med det stigende antal ældre, der vil kunne blive i egen bolig, kan det forudses, at der vil opstå et voksende behov for midlertidige aflastnings- og genoptræningsboliger i tilknytning til ældreboligbebyggelser. At de placeres i tilknytning hertil vil i øvrigt have - den gavnlige virkning, at de ældre, som for en periode har brug for en aflastningsbolig, vil blive inddraget i et stabilt boligmiljø.”

Følgende fremgår af de specielle bemærkninger til bestemmelsen:

”Forslaget giver adgang til, at kommunalbestyrelsen kan leje ældreboliger og stille dem til rådighed for personer, der har brug for boligen som en midlertidig aflastningsbolig. Dette kan ske i det omfang, kommunalbestyrelsen efter en konkret vurdering finder, at der er behov herfor.

...

Uanset om de ældreboliger, der benyttes som aflastningsboliger, er kommunalt ejede, eller de ejes af et almennyttigt boligselskab, en selvejende institution eller en pensionskasse, er det en betingelse, at kommunen står som lejer af de pågældende boliger og således betaler den leje, der er fastsat i henhold til § 18 i ældreboligloven. Herigennem sikres, at det ikke økonomisk belaster de øvrige beboere i en ældreboligbebyggelse, at en eller flere boliger anvendes som aflastningsboliger.”

Ved lov nr. 1761 af 29. december 2025 flyttes ansvaret for patientrettet forebyggelse, akutsygeplejen samt dele af genoptræningsindsatserne efter udskrivning fra sygehus (genoptræning på specialiseret niveau og rehabilitering på specialiseret niveau) efter sundhedsloven fra kommunerne til regionerne. Ændringen gælder fra den 1. januar 2027.

Det fremgår af samme lov § 1, nr. 6, at regionsrådet tilbyder vederlagsfrit midlertidigt ophold på sundheds- og omsorgspladser til personer, der har bopæl i regionen, og som har behov for sundhedsfaglige indsatser, der tilsammen har et rehabiliterende sigte, hvis disse ikke kan tilrettelægges hensigtsmæssigt under ophold i eget hjem (sundhedslovens § 118 e, stk. 1).

Følgende fremgår af bemærkningerne til lovforslaget (L 42 FT 2025-26):

”I overensstemmelse med Aftale om sundhedsreform 2024 foreslås det, at ansvaret for ophold og indsatser for en større gruppe borgere med behov for sundhedsfaglige indsatser, som i dag varetages på kommunale akutpladser og hovedparten af øvrige midlertidige pladser, flyttes til regionerne. Forslaget vil medføre, at regionsrådet vil være ansvarligt for at tilbyde ophold og indsatser på sundheds- og omsorgspladser til personer, der vil have behov for et midlertidigt ophold for at modtage sundhedsfaglige indsatser, der tilsammen har et rehabiliterende sigte, som ikke hensigtsmæssigt kan tilrettelægges under ophold i eget hjem og heller ikke kræver sygehusindlæggelse. Målgruppen for sundheds- og omsorgspladser vil omfatte borgere med somatisk sygdom og eventuel samtidig psykisk lidelse, der vil have behov for sundhedsfaglige indsatser i tilfælde, hvor der f.eks. er akut opstået sygdom, forværring af kendt sygdom eller helbredstilstande med komplekse pleje- og/eller behandlingsbehov, f.eks. efter udskrivelse fra sygehus.

Det vil være regionen, f.eks. en medarbejder på sundheds- og omsorgspladsen, der tildeler ophold på en sundheds- og omsorgsplads på baggrund af en konkret sundhedsfaglig helhedsvurdering af, om den enkelte person opfylder kriterierne for ophold. Det er hensigten, at f.eks. sygehusafdelinger, den kommunale sygepleje og almenmedicinske tilbud skal kunne henvise borgere til en sundheds- og omsorgsplads.

I helhedsvurderingen vil det primære kriterium skulle være det sundhedsfaglige behov, som kan omfatte sundhedsfaglige indsatser som observation, pleje og/eller behandling og genoptræning. I mange forløb vil der desuden indgå en basal palliativ indsats. Det vil være et afgørende princip for ophold på pladserne, at borgerens sundhedsfaglige behov



fordrer adgang til lægefaglige kompetencer, herunder at borgernes behov afgør adgangen til specialistkompetence. Behovet for adgang til lægefaglige kompetencer vil desuden kunne variere inden for målgruppen. Derudover vil andre forhold, der vil kunne påvirke muligheden for tilrettelæggelsen af indsatsen under ophold i eget hjem, også skulle tages i betragtning. Det vil kunne skyldes flere forhold, når de sundhedsfaglige indsatser ikke hensigtsmæssigt kan tilrettelægges i borgerens eget hjem, f.eks. praktiske forhold eller hensynet til organisatorisk bæredygtighed, herunder også økonomisk effektivitet.

Tildelingen af ophold på sundheds- og omsorgspladser vil skulle ske uafhængigt af, hvor borgeren forudgående har haft ophold. En borger vil f.eks. kunne tildeles et ophold på en sundheds- og omsorgsplads efter udskrivelse fra et sygehus eller direkte fra eget hjem, herunder plejebolig, plejehjem m.v.”

Det fremgår af § 141, stk. 1, i overgangsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 56 af 15. januar 2026, at afgiver en kommune i henhold til lovgivningen om en ny sundhedsstruktur en opgave til en region, der er nævnt i §§ 143 og 144, overtager regionen den 1. januar 2027 mod kompensation efter stk. 6 eller 7 de aktiver, passiver, rettigheder og pligter hos en kommune inden for regionens område, der udelukkende eller helt overvejende er knyttet til varetagelsen af den overførte opgave, jf. dog stk. 2.

Med hjemmel i lovens § 141, stk. 12, er bestemmelsen om kompensation ændret i § 1, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1708 af 8. december 2025 om overførsel af aktiver, passiver, rettigheder, pligter og ansatte fra kommuner til regioner. Her er det fastsat, at overførslen efter overgangslovens § 141, stk. 1 og 2, af aktiver, passiver, rettigheder og pligter fra den kommune, hvorfra der overføres opgaver, til den region, hvortil opgaverne overføres, sker uden kompensation.

Følgende fremgår af de specielle bemærkninger til § 141 i lovforslaget (L 213 FT 2024-25):

”Bestemmelsen i stk. 1 vil finde anvendelse i den situation, hvor en kommune i henhold til lovgivningen om en ny sundhedsstruktur afgiver en opgave til en region.

...

Bestemmelsen i stk. 1 vil blandt andet medføre, at den region, som overtager en opgave, vil indtræde som ejer af bygninger og andre aktiver, der udelukkende er knyttet til varetagelsen af den pågældende opgave, og som hidtil har været ejet af den kommune, hvorfra den pågældende opgave overføres. Den region, der overtager en opgave, vil endvidere indtræde som debitor i forhold til lån og andre passiver, herunder garantiforpligtelser, der er optaget af den kommune, hvorfra opgaven overføres, hvis lånet m.v. udelukkende er optaget i forbindelse med varetagelsen af den pågældende opgave. Bestemmelsen vil således indebære, at kreditorerne i forhold til den kommune, hvorfra opgaven overføres, ikke kan opsige det pågældende mellemværende alene som følge af debitorskiftet.

...

Det vil være en forudsætning for, at det pågældende aktiv, passiv, rettighed eller pligt overføres efter bestemmelsen, at overførslen fra en myndighed til en anden er i overensstemmelse med anden lovgivning. F.eks. følger det af udbudslovens §§ 178-184, at grundlæggende elementer i en kontrakt, der er indgået efter et udbud, ikke må ændres efter udbuddet uden en ny udbudsprocedure.

...

Bestemmelsen vil alene omfatte aktiver og passiver samt rettigheder og pligter, der udelukkende eller helt overvejende er knyttet til varetagelsen af den overførte opgave.

...

Der vil ikke kunne fastsættes en bestemt procentsats for, hvornår et aktiv m.v. kan siges helt overvejende at være knyttet til varetagelsen af en overført opgave. Anvendelsesgraden vil dog i et ikke ubetydeligt omfang skulle overstige halvdelen.



Der er ikke med bestemmelsen fastsat nærmere regler for, hvornår der er tale om et særskilt aktiv, hvis anvendelse skal lægges til grund for, om fordelingen skal ske efter stk. 1. Afgørelsen heraf må af de myndigheder, der medvirker ved fordelingen efter lovens kapitel 12, ske efter de almindelige principper om saglighed i forvaltningen, således at der ikke er tale om omgåelse af bestemmelsen i stk. 1.

Reglerne i § 68 i lov om kommunernes styrelse om salg af kommunens faste ejendom finder ikke anvendelse ved en kommunes overtagelse af faste ejendomme i medfør af bestemmelsen, selv om det efter stk. 6 eller 7 sker ved, at regionen godtgør kommunen for differencen mellem værdien af de overførte aktiver modsvaret værdien af de overførte passiver. Der vil således ikke være tale om et salg efter § 68 i lov om kommunernes styrelse.”

Vurdering

Almenboliglovens § 56 giver kommunalbestyrelsen og regionsrådet mulighed for at træffe beslutning om, at visse almene ældreboliger, herunder plejeboliger, skal anvendes som midlertidige aflastningspladser.

Efter bestemmelsen har kommunalbestyrelsen hhv. regionsrådet adgang til at beslutte, at de almene ældreboliger, som de hver især har anvisningsret til, i stedet skal anvendes som aflastningsboliger. Regionsrådets ældreboliger er boliger, som et regionsråd på grundlag af den årlige rammeaftale med regionens kommuner har etableret med henblik på at betjene personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne.

En almen boligorganisation kan ikke modsætte sig denne beslutning. Beslutningen giver hjemmel til at indgå en lejeaftale med boligorganisationen.

Der findes ikke nærmere regler om aftalens indhold og form. Det er dog forudsat, at kommunalbestyrelsen betaler den leje, som fastsættes efter reglerne om balanceleje.

Idet kommunalbestyrelsen har anvisningsret til alle ældreboliger, herunder plejeboliger, og hermed også pligt til at dække evt. tomgangsleje, påvirker det ikke afdelingens/bebyggelsens økonomi, om en bolig udlejes til en borger, en kommune, et regionsråd eller står tom.

Social- og Boligministeriet har ikke indblik i, hvordan aftaler om udlejning af almene ældreboliger, herunder plejeboliger, til kommunalbestyrelsen udformes i praksis.

Idet kommunalbestyrelsens beslutning om at anvende visse boliger som midlertidige aflastningspladser har til formål til at give kommunalbestyrelsen muligheden for at varetage en opgave, som i dag varetages af kommunen, indeholder almenboligloven ikke særlige regler om evt. overdragelse af brugsretten til f.eks. en region.

Social- og Boligministeriet finder, at de opgaver efter sundhedsloven, der flyttes fra kommunen til regionen efter lov nr. 1761 af 29. december 2025, vil kunne varetages i en midlertidig aflastningsbolig, jf. almenboliglovens § 56.

Med bestemmelsen i overgangslovens § 141 skabes der hjemmel til at overføre aktiver, passiver, rettigheder og pligter fra kommunerne til regionerne i henhold til en ny opgavefordeling mellem kommunerne og regionerne.

Social- og Boligministeriet finder, at denne bestemmelse giver kommunalbestyrelsen hjemmel til at overdrage en aftale om leje af visse almene ældreboliger, herunder plejeboliger, som hidtil har været anvendt til udførelse af en kommunal opgave, som nu overføres til en region.



Social- og Boligministeriet finder endvidere, at opfyldelsen af betingelserne for overdragelsen, som fremgår af overgangslovens § 141, skal vurderes efter denne bestemmelse. Det vil være en konkret vurdering af, om en ældreboligbebyggelse helt eller overvejende anvendes som aflastningsboliger.

Overdragelsen vil kun omfatte de boliger, der anvendes som aflastningsboliger. I et eksempel med en bygning, hvor der er 10 boliger, og otte anvendes til aflastningspladser i dag, overdrages der lejekontrakt(er) vedrørende disse otte boliger. De to resterende boliger, som anvendes som ældreboliger, påvirkes ikke af overdragelsen. Kommunalbestyrelsen har anvisningsret til de to boliger og hæfter for evt. tomgangsleje.

Formålet med almenboliglovens § 56 er at give kommunalbestyrelsen mulighed for at varetage en opgave. Boligorganisationens interesse, herunder afdelingens interesse, som primært handler om at sikre forsvarlig drift påvirkes ikke af, om det er kommunalbestyrelsen eller regionen, der bruger visse boliger.

Almenboliglovens § 56 regulerer ikke kommunalbestyrelsens opgaver på sundhedsområdet. Den giver kun mulighed for at organisere opgavens udførelse i et ældreboligbyggeri.

Det bemærkes i den forbindelse, at anvisningsret anvendes i almenboliglovgivningen i forbindelse med anvisning af almene boliger. Det er således kommunalbestyrelsen, der anviser almene ældreboliger, herunder plejeboliger. Anvendelse af ældreboliger, herunder plejeboliger, som anvendes som midlertidige aflastningsboliger, kan ikke sidestilles med anvisning af ældrebolig, herunder plejebolig. Der indgås ingen aftale mellem kommunalbestyrelsen og den anviste borger. Den pågældende borger betaler heller ikke husleje og i øvrigt betragtes forholdet ikke som et lejeretligt forhold.

Efter Social- og Boligministeriets opfattelse kan der ske en overdragelse af lejeaftale fra kommunalbestyrelsen til en region, uden boligorganisationens samtykke, idet denne aftale beror på kommunalbestyrelsens beslutning. Som følge heraf skal leje til de omfattede aflastningsboliger afholdes af regionen, uanset om boligerne står tomme. Dette forhold bør reguleres i delingsaftalen.

Som nævnt ovenfor er midlertidige aflastningsboliger stadigvæk ældreboliger, herunder plejeboliger. Det betyder blandt andet, at hvis regionen opsiger lejeaftalen om de pågældende almene ældreboliger, går boligerne tilbage til at blive anvendt som almene ældreboliger med kommunal anvisningsret.

Leje for aflastningsboliger betales af den, der har fået stillet det til rådighed. Ud fra boligorganisationens synspunkt (som udlejer) kan der ikke være tale om tomgangsleje, da de er udlejet til kommunen eller regionen.

Det bemærkes, at regionen ikke vil kunne beslutte, at almene ældreboliger, herunder plejeboliger, som ikke er omfattet af lejeaftalen, skal anvendes som midlertidige aflastningsboliger.

Det bemærkes endvidere, at almene ældreboliger, herunder plejeboliger, som anvendes som midlertidige aflastningsboliger, er almene boliger. Sådanne aflastningsboliger er således ikke en særlig boligform og som sådan heller ikke mærket. Det betyder blandt andet, at hvis regionen opsiger lejeaftalen om de pågældende almene ældreboliger, går boligerne tilbage til at blive anvendt som almene ældreboliger med kommunal anvisningsret. Kommunen hæfter herefter for tomgangslejen.

Hvad der skal ske, når region ikke har brug for så mange midlertidige aflastningsboliger, bør reguleres i delingsaftalen. Når boligerne ikke anvendes som aflastningsboliger, er de bare ældreboliger, som kommunalbestyrelsen har



anvisningsret og hæfter for evt. tomgangsleje. Det er ikke boligafdelingen, herunder almene lejere, der skal bære nogen udlejningsrisiko, da ældreboliger anvises af kommunalbestyrelsen.

Spørgsmål 1.2

"Hvis ovenstående (1) ikke er i overensstemmelse med Almenboligloven. Kan der lovmedholdeligt etableres et fremlejeforhold mellem kommune og region, således at aftalen mellem kommune og det almene boligselskab videreføres, og der etableres en fremlejeaftale mellem kommune og region, der en til en afspejler vilkår i den oprindelige aftale – dvs. som indebærer at fx anvisningsret og forpligtelse til at betale tomgangsleje fuldt ud overgår til regionen?"

Svar:

Selv om spørgsmålet 1.1 er besvaret bekræftende, bemærkes det, at det efter Social- og Boligministeriets opfattelse også vil kunne etableres et fremlejeforhold mellem kommune og region. For så vidt angår overvejelserne henvises der til spørgsmål 1.1.

Spørgsmål 1.3

"Er der lovgivningsmæssige forudsætninger/forhold som kommune og region i den forbindelse bør være opmærksomme på?"

Svar:

Hvis der sker overdragelse af en lejeaftale, er det vigtigt at forholde sig til spørgsmålet, om en region kan opsigte ("tilbagelevere") boliger, som der ikke er behov for.

Tilsvarende kan man forholde sig til spørgsmålet, om en kommune vil kunne kræve at få visse boliger tilbage, f.eks. hvis der er behov for ældreboliger (plejeboliger).

2. Midlertidige pladser i bygninger, der er opført og drives efter almenboliglovens regler, som er ejet af en kommune

Spørgsmål 2.1

"Vil det være en forudsætning for overdragelse, at bygningen afvikles som almen bolig, indebærende at evt. lån indfries og erstattes med nye lån, ligesom evt. støtte qua status som almene boliger bortfalder?"

Svar:

Indenrigs- og Sundhedsministeriet har oplyst, at en vurdering af, hvornår et aktiv m.v. kan siges helt overvejende at være knyttet til varetagelsen af en overført opgave, hører under overgangsloven.

Ifølge bemærkningerne vil anvendelsesgraden dog i et ikke ubetydeligt omfang skulle overstige halvdelen.

Det er ikke forudsat i bemærkningerne til almenboliglovens § 56, at hele ældreboligbebyggelsen i helheden eller i overvejende grad anvendes som midlertidige aflastningsboliger. Dette understøttes af det forhold, at støtte efter almenboligloven i form af ydelsesstøtte og garantier for lån ikke ophører, når en bolig anvendes som en midlertidig aflastningsbolig. Boligen mister heller ikke status som ældrebolig.

I de tilfælde, hvor der i praksis er opstået den situation, at en ældreboligbebyggelse i sin helhed eller helt overvejende anvendes som



midlertidige aflastningsboliger, og derfor i henhold til overgangsloven skal overdrages til regionsrådet, skal boligerne nedlægges som almene ældreboliger, herunder plejeboliger.

Der findes i almenboligloven ikke særlige regler om afhændelse af kommunalt ejede ældreboliger, bortset fra afhændelse med henblik på fortsat anvendelse som almene boliger, jf. almenboliglovens § 27, stk. 8, som ikke er relevant i denne sammenhæng.

Som følge heraf gælder de almindelige regler for overdragelse af kommunale ejendomme. Overgangsloven må antages at være en del af disse regler.

Det bemærkes, at almenboliglovens § 27 om afhændelse af almene boliger ikke gælder for overdragelse af kommunale ældreboliger til et regionsråd, herunder heller ikke almenboliglovens § 27, stk. 3, om social- og boligministerens godkendelse. Dog skal man være opmærksom på almenboliglovens § 27 a om lejeretlige aspekter i forbindelse med overdragelsen, idet almenboliglovens § 27 a også gælder for overdragelse af almene ældreboliger, jf. almenboliglovens § 31.

Når ældreboligbebyggelsen nedlægges, ophører ydelsesstøtte og evt. garantier for lån.

Kommunen skal indberette nedlæggelsen af boligerne til Udbetaling Danmark, jf. almenboliglovens § 28, stk. 4, og de nærmere økonomiske forhold forbundet med nedlæggelsen skal afklares med Udbetaling Danmark, jf. almenboliglovens § 28, stk. 5.

Spørgsmål 2.2

"En kommune har erfaring med, at nedlæggelse af almene boliger har flere års sagsbehandlingstid i Landsbyggefonden. Er det undersøgt om nedlæggelse vil kunne ske rettidigt i forhold til fristerne i sundhedsreformen?"

Svar:

Nedlæggelse af almene ældreboliger ejet af en kommune er ikke underlagt statslig godkendelse, herunder indstilling fra Landsbyggefonden, som det er tilfældet ved afhændelse og nedrivning af almene boliger ejet af en boligorganisation.

Landsbyggefonden skal naturligvis underrettes om nedlæggelse af kommunalt ejede ældreboliger, men der burde ikke være nogen særlig sagsbehandlingstid involveret i dette. Men spørgsmålet er ikke undersøgt.

Spørgsmål 2.3

"Givet de ovenstående udfordringer knyttet til overdragelse, vil en kommune og en region kunne benytte fremlejemodellen ovenfor også for kommunalt ejede almene boliger?"

Svar:

Efter Social- og Boligministeriets opfattelse vil det under spørgsmål 1.1. og 1.2. anførte også gælde for kommunale ældreboliger.

Spørgsmål 2.4

"Hvis bygningen skal afvikles som almen bolig, er der da lovgivningsmæssige forudsætninger/forhold som kommune og region i den forbindelse bør være opmærksomme på?"



Svar:

Når ældreboligbebyggelsen nedlægges, ophører ydelsesstøtte og garantier.

Nærmere økonomiske forhold forbundet med nedlæggelse skal afklares med Udbetaling Danmark, jf. almenboliglovens § 28, stk. 4 og 5.

Det bemærkes, at såfremt enkelte af boligerne i en bygning, som overdrages til en region, er udlejet som almene ældreboliger, herunder plejeboliger, har lejerne ret til at blive boende. Udlejningen vil ske efter lejeloven i stedet for almenlejeloven og lejernes retsstilling er nærmere reguleret i almenboliglovens § 27 a. Regionsrådet vil således overtage rollen som udlejer. Kommunalbestyrelsen vil ikke længere have nogen lejeaftale med beboeren. Dog vil kommunalbestyrelsen fortsat være forpligtet til at yde evt. hjælp, som beboeren har ret til efter sociallovgivningen.

3. Generelt i forhold til begge modeller:

Spørgsmål 3.1

Indenrigs- og Sundhedsministeriet har oplyst, at overgangsloven viger for almenboligloven. Betydningen heraf er imidlertid væsentlig at få afklaret. Vil overdragelse/fremleje efter de ovenstående skitserede modeller være en forpligtelse (jf. §141 stk. 1) eller efter aftale (jf. efterfølgende stk'er)?"

Svar:

Indenrigs- og Sundhedsministeriet har oplyst, at overdragelse af lejeaftaler med boligorganisationer vedrørende almene ældreboliger eller overdragelse af kommunale ældreboliger er omfattet af overgangslovens § 141, stk. 1, såfremt lejeaftalerne udelukkende eller helt overvejende vedrører en overført opgave, eller hvis de kommunale ældreboliger er placeret i bygninger, som udelukkende eller helt overvejende har været anvendt til varetagelsen af en overført opgave. Der kan dog aftales andet mellem parterne, jf. overgangslovens § 141, stk. 2.

Ovenstående vurderes at være i overensstemmelse med almenboligloven, jf. besvarelsen af spørgsmål 1.1 og 2.1.

Spørgsmål 3.2

"Vil de ovenstående skitserede modeller give anledning til at overdragelse/fremleje skal forelægges beboere, jf. regler om beboerdemokrati?"

Svar:

Nej.

Det bemærkes, at borgere, som midlertidigt opholder sig i de midlertidige aflastningsboliger, ikke er lejere. Derfor deltager de heller ikke i de beboerdemokratiske processer.

For så vidt angår kommunalbestyrelsens beslutning om at anvende ældreboliger, herunder plejeboliger, som midlertidige aflastningspladser, er denne ordning ikke omfattet af beboerdemokratiet.

Beslutning om afhændelse af en ældreboligbebyggelse er heller ikke omfattet af beboerdemokratiske regler.