

Spørgsmål 2.2:

I hvilket omfang vil der kunne indgås en frivillig aftale mellem kommunen og regionen om udlejning af pladser til regionen i almene ældreboliger?

## 1. Frivillig aftale om udlejning af almene ældreboliger ejet af kommunen til regionen

FORUDSÆTNINGER:

Det lægges til grund, at der er tale om aflastningsboliger (pladser) i kommunale almene ældreboliger, der er ejet af kommunen (om end regnskabsmæssigt<sup>1</sup> er adskilt), og at der dermed ikke er tale om en almen boligorganisation, der juridisk er adskilt fra kommunen og udgør sit eget juridiske retssubjekt.

Det lægges til grund, at der af regnskabstekniske grunde og hensynet til at sikre, at udlejning ikke påvirker andre beboeres husleje, oprettes en lejekontrakt mellem kommunen og den del af kommunens forvaltning, der administrerer de kommunale almene boliger.

Det lægges til grund, at de pågældende aflastningsboliger udlejes til regionen i kraft af en lejekontrakt, der indgås mellem kommunen og regionen som led i delingsaftalen med virkning fra den 1. januar 2027.

Det lægges til grund, at der er tale om ældreboliger, der benyttes til midlertidige aflastningsboliger, og som udlejes til regionen til brug for den kommende regionale opgave pr. 1. januar 2027 i form af sundheds- og omsorgspladser, idet den kommunale opgave, der i dag udføres i de pågældende boliger, overføres til regionsrådet. Tilsvarende gælder, hvis en ældrebolig benyttes som aflastningsbolig til brug for andre regionale opgaver, der overføres pr. 1. januar 2027, fx i form af specialiseret rehabilitering.

Det lægges til grund, at der er tale om en frivillig aftale (lejekontrakt), der indgås mellem kommunen og regionen, idet det kun er en del af bygningen, der udelukkende eller helt overvejende benyttes til opgaver, der den 1. januar 2027 overgår til regionerne.

SVAR:

Som regelsættet er indrettet, vil den kommunalt ejede bygning i givet fald være et aktiv, der uden kompensation skal overføres til regionen efter overgangslovens § 141, stk. 1, hvis aktivet (bygningen) udelukkende eller helt overvejende benyttes til opgaver, der den 1. januar 2027 overgår til regionerne. I givet fald vil boligerne skulle nedlægges som almene ældreboliger efter de almindelige regler om afhændelse af ældreboliger. Som ministeriet har forstået spørgsmålet, er dette ikke tilfældet i de sager, spørgsmålet omhandler.

Når den kommunalt ejede bygning hverken udelukkende eller helt overvejende benyttes til opgaver, der den 1. januar 2027 overgår til regionerne, skal bygningen ikke overgå til regionen i medfør af overgangslovens § 141, stk. 1.

---

<sup>1</sup> I driftsbudgettet for almene ældreboliger, som ejes af kommuner eller regioner, der udarbejdes efter de regler, der gælder for kommuner og regioner, skal lejen være fastsat således, at der er balance mellem samtlige udgifter og indtægter i afdelingen, jf. § 79, stk. 1, jf. bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 69, stk. 2, 2. pkt. Regnskabsaflæggelsen for kommunale og regionale almene ældreboliger skal ske efter regler, der fastsættes af henholdsvis kommunalbestyrelsen og regionsrådet, jf. bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 78, stk. 1.

En lejekontrakt, der er oprettet mellem kommunen og den del af kommunens forvaltning, der administrerer de kommunale almene boliger, skal ikke i relation til overgangslovens § 141 vurderes som en selvstændig rettighed og pligt, eftersom lejekontrakten alene er oprettet af regnskabstekniske grunde inden for kommunens organisation. Derfor falder den ikke under overgangslovens § 141.

Overgangslovens § 141, stk. 4, vedrører, jf. bestemmelsens ordlyd, alene opgavehenførbare aktiver omfattet af overgangslovens § 141, stk. 1, jf. 1. pkt., eller dele af et opgavehenførbart aktiv (bygning), hvor de pågældende dele af aktivet (bygningen) er omfattet af overgangslovens § 141, stk. 1, jf. 2. pkt.

I det omfang nogle ældreboliger i bygningen, som anvendes som aflastningsboliger, ønskes udlejet til regionen til brug for den kommende regionale opgave pr. 1. januar 2027, vil kommunen og regionen i medfør af overgangslovens § 141, stk. 4, 2. pkt., kunne aftale i delingsaftalen, at kommunen overlader brugsretten til en del af et aktiv, hvor den pågældende del af aktivet udelukkende eller helt overvejende er knyttet til varetagelsen af den overførte opgave.

Hvis brugsretten til en del af bygningen overdrages, vil dette kunne gøres ved, at kommunen udlejer aflastningsboligerne til regionen.

Der er ikke i overgangsloven eller almenboliglovgivningen regler om varigheden af en sådan lejekontrakt eller om evt. opsigelsesvarsler fra begge parter, men sådanne klausuler vil kunne aftales. Når regionen ikke længere vil bruge boligerne, skal de anvendes som ældreboliger, som kommunen har anvisningsret til med tilhørende pligt til at betale tomgangsleje.

For den gode ordens skyld bemærkes, at kommunen og regionen i medfør af overgangslovens § 141, stk. 4, 2. pkt., også kunne aftale i delingsaftalen, at kommunen overlader ejendomsretten til en del af et aktiv, hvor den pågældende del af aktivet udelukkende eller helt overvejende er knyttet til varetagelsen af den overførte opgave. Hvis en del af ejendomsretten overdrages, skal dette ske ved at nedlægge de ældreboliger, der overdrages.

## **2. Frivillig aftale om udlejning af almene ældreboliger ejet af en almen boligorganisation til regionen**

### **FORUDSÆTNINGER:**

Det lægges til grund, at der er tale om aflastningsboliger (pladser), der ikke ejes af kommunen, men af en almen boligorganisation.

Det lægges til grund, at der findes en lejekontrakt mellem kommunen og boligorganisationen vedr. de ældreboliger, som af kommunen benyttes til midlertidige aflastningsboliger, og hvoraf nogle eller alle vil skulle benyttes til sundheds- og omsorgspladser.

Det lægges til grund, at der er tale om de af ældreboligerne, der benyttes til midlertidige aflastningsboliger, som udlejes til regionen til brug for den kommende regionale opgave pr. 1. januar 2027 i form af sundheds- og omsorgspladser. Tilsvarende gælder, hvis en ældrebolig benyttes som aflastningsbolig til brug for andre regionale opgaver, der overføres pr. 1. januar 2027, fx i form af specialiseret rehabilitering.

SVAR:

Da bygningen ejes af den almene boligorganisation, vil bygningen aldrig være en del af de kommunale aktiver, der i givet fald ville kunne overføres til regionen i medfør af overgangslovens § 141, stk. 1.

**Variant A.**

Hvis den lejekontrakt, der findes i forvejen mellem kommunen og boligorganisation, vedrører ældreboliger, der udelukkende eller helt overvejende benyttes til regionale opgaver pr. 1. januar 2027, vil lejekontrakten være en rettighed og pligt, der skal overføres til regionen i medfør af overgangslovens § 141, stk. 1. Boligorganisationen – nærmere den pågældende afdeling – har stadigvæk krav på, at kommunen, som har truffet beslutning om at anvende ældreboliger som aflastningspladser, fortsat betaler sin husleje, evt. at regionen påtager sig denne forpligtelse.

**Variant B.**

Hvis den lejekontrakt, der findes i forvejen mellem kommunen og boligorganisationen, vedrører ældreboliger, der samlet set hverken udelukkende eller helt overvejende benyttes til regionale opgaver pr. 1. januar 2027, vil lejekontrakten ikke skulle overføres til regionen som en rettighed eller pligt i medfør af overgangslovens § 141, stk. 1.

Kommunen og regionen vil i medfør af overgangslovens § 141, stk. 4, 2. pkt., eller dennes analogi kunne indgå en frivillig aftale om overtagelse af brugsretten til de af boligorganisationens ældreboliger i bygningen, som fremover vil skulle benyttes til sundheds- og omsorgspladser eller til andre regionale opgaver, der overføres pr. 1. januar 2027, fx i form af specialiseret rehabilitering. Boligorganisationen – nærmere den pågældende afdeling – har stadigvæk krav på, at kommunen, som har truffet beslutning om at anvende ældreboliger som aflastningspladser, fortsat betaler sin husleje, evt. at regionen påtager sig denne forpligtelse.

Der henvises i øvrigt til svaret i situation nr. 1.