

OMDANNELSE AF PLEJEBOLIGER - JURIDISK NOTAT

ADVOKATFIRMA

WWW.KROMANNREUMERT.COM

CVR-NR. DK 62 60 67 11

ANSVARLIG PARTNER:

JACOB MØLLER

SAGSNR. 1033481 HET/HET

DOK. NR. 22604651-8

1. PRÆAMBEL

- 1.1 Vesthimmerlands Kommune er i øjeblikket i gang med en plejeboliganalyse med henblik på at fremkomme med scenarier for fremtidens plejeboligbehov, herunder anvendelsesmuligheder for evt. overskydende plejeboligkapacitet.

Vesthimmerlands Kommune har på den baggrund anmodet Kromann Reumert om, at redegøre for kommunens retsstilling juridisk og økonomisk, herunder hvilke udfordringer kommunen står overfor i forbindelse med tre mulige og forskellige scenarier - ved nedlæggelse af hele eller dele af et plejecenter opført efter Almenboligloven, jf. afsnit 4, ved omlægning af et plejecenter til almindelig fritliggende ældreboliger efter almenboligloven, jf. afsnit 5 og/eller ved omdannelse af boligerne til afklaringspladser/midlertidige pladser/aflastningspladser, jf. afsnit 6. Indledningsvis er nedenfor i afsnit 2 indeholdt vores konklusion og anbefaling samt i afsnit 3 nogle generelle bemærkninger.

2. KONKLUSION OG ANBEFALING

Beslutningskompetencen i.f.t. nedlæggelse af kommunalt ejede plejeboliger

- 2.1 Indledningsvis - og helt centralt - kan det konkluderes, at det alene er kommunalbestyrelsen der kan træffe afgørelse om nedlæggelse af kommunalt ejede ældreboliger, herunder de omhandlede plejecentre, jf. pkt. 3.3. Som det vil fremgå af behandlingen herunder, står kommunen med en lang række muligheder, såfremt det måtte blive besluttet at nedlægge de omhandlede plejecentre. Plejecentrene kan anvendes til almene ældreboliger (blot uden serviceareal), til aflastningsboliger, nedlægges som almene boliger og/eller sælges til tredjemand.

Lejerens retsstilling

- 2.2 Såfremt et plejecenter omdannes til almene ældreboliger, vil lejeren fortsat have ret til at forblive i sit lejemål, idet kommunen ikke kan opsigte lejerne som følge af plejecentrets nedlæggelse, men lejeren kan dog ikke kræve, at servicefaciliteterne på plejecentret opretholdes. Vi anbefaler på denne baggrund, at man tidligt i processen tager skridt til at opnå en aftalemæssig løsning med lejeren, f.eks. hvor kommunen bistår med flytning til anden bolig el. lign. Såfremt der sker hel eller delvis udflytning fra plejecentret, vil kommunen fortsat være forpligtet til at afholde tomgangslejen for de omhandlede lejemål fra tidspunktet hvor lejer flytter ud, jf. pkt. 4.1.

Omdannelse af plejecenter til fritlæggende ældreboliger

- 2.3 Ved nedlæggelse af servicearealet i forbindelse med plejecentret, sker der ikke nogen ændring i forhold til støttetilsagnet fra Landsbyggefonden til selve boligerne, ligesom der ikke skal ske tilbagebetaling af allerede modtaget støtte til Landsbyggefonden. Det er derudover vores umiddelbare vurdering, at der heller ikke skal ske tilbagebetaling af et eventuelt modtaget serviceareal-tilskud. Endeligt kan de indestående prioriteter i ejendommen fortsætte uændret, idet der fortsat vil være tale om almene ældreboliger. I det flere af kommunens plejecentre er finansieret sammen, vil der f.eks. på baggrund af boligarealerne skulle ske en forholdsmæssig opdeling bl.a. til udspecificering af belåningen og den fremtidige støtteberettigelse, såfremt et plejecenter med sammenblandet finansiering nedlægges, mens et andet bevares, jf. pkt. 5.
- 2.4 Kommunen skal være opmærksom på, at når der sker udamortisering af lån i ejendommene, vil betalingsforpligtelsen ikke derved bortfalde, men der skal ske indbetaling til den særlige henlæggelseskonto, jf. pkt. 4.3.

Lukning af plejecenter samt salg af ejendommen

- 2.5 Såfremt det nedlagte plejecenter afhændes til tredjemand, bortfalder muligheden for støtte, men der skal ikke ske tilbagebetaling af allerede modtaget støtte. Såfremt plejecentret sælges med tab (i forhold til den bestående belåning), vil kommunen skulle indfri og betale differencen ved Kommunekredit, jf. pkt. 4.3.

Ophør af visitation til plejecenter – ejendommen henlægger til reservekapacitet af plejeboliger

- 2.6 Kommunen kan i en periode vælge at undlade at visitere borgere til et givent plejecenter, således at dette står tomt, men bevares som boligkapacitet, såfremt behovet på ny måtte opstå. Kommunen vil herved fortsat oppebære den løbende støtte, men skal afholde den fulde tomgangsleje. Boligerne vil i denne situation også kunne udlejes til andre personer end ældre og handicappede, jf. pkt. 4.4. Det vil formentlig kræve, at kommunen med jævne mellemrum vurderer behovet for boligkapacitet, hvorefter modellen kan opretholdes lovligt, så længe der er saglige hensyn der tilsiger bevarelsen plejeboligkapaciteten.

Omdannelse af plejecenter til afklaringspladser, midlertidige pladser eller aflastningspladser

- 2.7 Kommunen kan vælge at anvende de omhandlede plejecentre til såkaldte aflastningsboliger m.v., hvor almenboliglovgivningen finder anvendelse. Lejers rettigheder såvel som forhold vedrørende støtte og belåning er identiske med det ovenfor anførte, jf. pkt. 2.3, hvor plejecentret ændres til almene ældreboliger (plejeboliger), jf. pkt. 6.

Omdannelse til andre funktioner

- 2.8 Såfremt de omhandlede plejecentre forbliver kommunens ejendom, men anvendes uden for almenboliglovgivningen, vil støtten hhv. indestående belåning skulle afklares i samarbejde med Landsbyggefonden og Kommunekredit, idet der vil skulle indledes en driftsstøttesag. Det er vores anbefaling, såfremt dette måtte blive aktuelt, at man hurtigst muligt får præsenteret de konkrete forhold for Landsbyggefonden og Kommunekredit,

hvorefter man formentlig kan finde en praktisk løsning, idet scenariet dog medfører en vis økonomisk risiko for kommunen, jf. pkt. 7.

Omdannelse til selvejende institut

- 2.9 Endelig vil kommunen kunne omdanne et plejecenter til en selvejende institution, dog således at kommunen bevarer anvisningsret og derved lejetabsforpligtelsen. Herudover vil forhold forbundet med kommunens modtagelse af bloktilskud, samt omkostningerne forbundet med løsningen f.eks. i form af tinglysningsafgift skulle nøje undersøges for at afgøre modellens rentabilitet, jf. pkt. 8.

3. GENERELT

- 3.1 Der skelnes i lovgivningen mellem støttede almene boliger, som reguleres efter Almenboligloven (Lovbekendtgørelse 2011-08-10 nr. 884 om almene boliger mv.) og støttede boliger, som er ombygget eller opført før 1997 og som ikke efterfølgende er omdannet til almene boliger. De sidstnævnte reguleres efter Ældreboligloven (lovbekendtgørelse 2010-06-17 nr. 666 om boliger for ældre og personer med handicap). Efter det oplyste, er alle de omhandlede plejecentre opført efter almenboligloven, hvilket herefter lægges til grund.
- 3.2 Alle støttede boliger, som har ældre og personer med handicap som målgruppe, betegnes som ældreboliger. Ligger sådanne ældreboliger i sammenhæng med serviceareal, som det gør sig gældende i et plejecenter, betegnes disse ældreboliger også som plejeboliger.
- 3.3 Eftersom der er tale om kommunalt ejede ældreboliger, er det alene op til kommunalbestyrelsen at træffe beslutning om opførelse eller nedlæggelse af plejeboliger (uden hensyntagen til et eventuelt beboerdemokrati) i forhold til faglige og økonomiske hensyn samt det lokale behov for sådanne boliger. Herunder hører, at de ældre i forhold til plejeboligerne sikres de nødvendige faciliteter, beliggenhed og omgivelser, der kan give dem en ordentlig livskvalitet i hverdagen. Kommunalbestyrelsens beslutning om nedlæggelse af plejeboliger skal ske under hensyntagen til opfyldelse af plejeboligarantien og at de boliger der tilbydes, er i en kvalitet og standard der kan opfylde de ældres behov.
- 3.4 Nedlæggelse af plejeboliger kan ske ved ommærkning til almene ældreboliger, familieboliger eller ungdomsboliger, salg til anden anvendelse eller nedrivning. Ved beslutning om salg eller nedrivning har eventuel vedvarende manglende efterspørgsel efter boligerne betydning i forhold til at undgå lejetab ved boligerne. Når der er tale om kommunalt ejede plejeboliger, har kommunalbestyrelsen kompetence til alene at træffe beslutning om nedlæggelse.

4. NEDLÆGGELSE AF HELE ELLER DELE AF ET PLEJECENTER OPFØRT EFTER ALMENBOLIGLOVEN

4.1 Lejerens retsstilling

- 4.1.1 Nedenfor er kort behandlet de væsentligste forhold forbundet med lejerne ved hel eller delvis nedlæggelse af et plejecenter. Forholdene vedrørende lejerens retsstilling er kun kort behandlet i nærværende redegørelse - og er alene med for fuldstændighedens skyld - da denne problemstilling efter det oplyste allerede er afdækket internt i kommunen.

Ret til at blive i lejemålet

- 4.1.2 Lejeren har ret til at forblive i sit lejemål, uanset at ejendommen omdannes fra alment plejecenter til anden anvendelse, og uanset om ejendommen måtte forblive kommunalt ejet eller blive afhændet til tredjemand.

Såfremt ejendommen ikke længere vil være omfattet af Almenboligloven, vil lejemålet blive omfattet af systemet i lejeloven/boligreguleringsloven, ligesom lejen ikke længere vil opgøres efter balanceprincippet, men i stedet i overensstemmelse med lejefastsættelsesmekanismerne i lejelov/boligreguleringslov.

Afhændelse af ejendommen

- 4.1.3 Lejeforholdet for almene lejere af boliger, som afhændes, og som efter afhændelsen ikke er omfattet af lov om leje af almene boliger, bliver - med de undtagelser, som følger af almenboliglovens § 27a, stk. 2-11 (vedrørende bl.a. huslejefastsættelsen, beboerindskud, vilkår vedrørende vedligeholdelse m.v.) - omfattet af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. almenboliglovens § 27a, stk. 1.
- 4.1.4 Bestemmelsen medfører, at de vilkår, som var gældende i det hidtidige almene lejeforhold, kun kan videreføres, hvis de er forenelige med den private lejelovgivning og dermed ikke i strid med ufravigelige regler heri. Lejerne kan ej heller bevare de rettigheder, de har haft som almene lejere, i det omfang en privat ejer (og udlejer) ikke vil være i stand til at opfylde rettighederne. F.eks. kan de beboerdemokratiske rettigheder for almene lejere ikke opretholdes. Endvidere indebærer det, at udlejerens inden for lejelovgivningens rammer har mulighed for at foretage forbedringer af ejendommen og det lejede og kræve lejeforhøjelse herfor.
- 4.1.5 Når der efterfølgende sker genudlejning, vil de nye lejeforhold fuldt ud kunne tilpasses den private lejelovgivning, således at der ikke længere i de enkelte lejeforhold indgår vilkår, som udspringer af det tidligere almene lejeforhold, medmindre parterne ønsker dette.

Forbedringer i lejemålet

- 4.1.6 Lejeren har ret til at udføre forbedringer af boligen og ved fraflytning få økonomisk godtgørelse for de afholdte udgifter, jf. driftsbekendtgørelsens § 81, stk. 1, 1. pkt. Lejeren skal dog - inden iværksættelse af arbejder omfattet af § 81, stk. 1 - skriftligt anmelde de pågældende arbejder til kommunen, som påser, at lejeren har ret til at udføre arbejderne.
- 4.1.7 Godtgørelsen udbetales af kommunen ved lejeren's fraflytning. Kommunen kan foretage modregning i godtgørelsen for lejeren's forpligtelser over for kommunen.

Opsigelse

- 4.1.8 Vesthimmerlands Kommune har fremsendt et eksempel på den på de omhandlede plejecentre anvendte lejekontrakt (den gældende standardblanket Typeformular B 1998). Ljekontrakten fremstår standardmæssig med enkelte fravigelser anført under lejekontraktens særlige vilkår. Foruden lejekontrakten, findes lejeren's rettigheder (og pligter) i såvel almenboligloven som almenlejeloven, hvorfor lejeren's retsstilling som følge af nedlæggelse af (hele eller dele af) et plejecenter skal afgøres på grundlag heraf.
- 4.1.9 Lejeren kan frit opsig lejeaftalen, jf. almenlejelovens § 84, stk. 1. Udlejerens mulighed for opsigelse af lejeaftalen fremgår af almenlejelovens § 85, stk. 1, hvorefter lejeren bl.a. kan opsiges når ejendommen skal nedrives, når ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes, når lejeren har tilsidesat god skik og orden eller når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejerens at blive løst fra lejeforholdet. Oplistingen er udtømmende, og det er således ikke muligt at opsiges en lejer blot som følge af nedlæggelsen af et plejecenter, hvis ejendommen i øvrigt forbliver uberørt, eftersom den omhandlede opsigelse efter

vores vurdering ikke kan indeholdes i opsamlingsbestemmelsen, da der ikke er tilstrækkelige vægtige grunde til at lejeforholdet skal bringes til ophør.

- 4.1.10 Det er vores anbefaling, at man søger en aftalemæssig løsning, såfremt nedlæggelsen af et eller flere plejecentre medfører, at beboere (lejere) skal flyttes til andre centre. Det er vores vurdering, at man med en aftalemæssig løsning ofte vil kunne opnå en tilfredsstillende løsning, idet en eventuel flytning ofte også vil være i beboerens interesse.

Kommunens adgang til at overføre depositum til ny bolig

- 4.1.11 Et depositum indbetales af lejer til sikkerhed for udlejers krav i forbindelse med lejers fraflytning af lejemålet. Når et lejemål ophører og lejer skal fraflytte lejemålet, har lejer krav på tilbagebetaling af det indbetalte depositum, i det omfang dette ikke er anvendt til at godtgøre udlejers rimelige omkostninger til istandsættelse ifølge lejeaftalen eller relevant lovgivning.
- 4.1.12 Udlejer og lejer vil frit kunne træffe aftale om, at det depositum, som lejer har til gode fra det oprindelige lejemål, overføres som (en del af) depositum for det nye lejemål. Denne aftalefrihed gælder, så længe det er *lejer*, der har udbetalingen til gode - hvis det er tredjemand (f.eks. en udlægshaver), der retmæssigt har pengene til gode, kan der kun rådes over den relevante del af det oprindelige depositum med tredjemands accept.

4.2 Eventuelle tilbageværende lejeres retsstilling, hvis dele af et plejecenter nedlægges

- 4.2.1 Forfølges et scenarie, hvor kun en del af et plejecenter nedlægges, vil de tilbageværende (ikke-nedlægningsramte) beboere - til trods for at disse fortsat bor på samme plejecenter på uændret lejeaftale - alligevel indirekte kunne blive berørt af den delvise nedlæggelse. De mest relevante forhold er behandlet i afsnittene herunder.

Lejens størrelse

- 4.2.2 Den samlede leje for plejecentret fastsættes efter balanceprincippet. Såfremt den delvise nedlæggelse af de omhandlede plejecentre medfører en forøgelse af ejendommens udgifter i forhold til antallet af tilbageværende lejere, vil det være nødvendigt og påkrævet at varsle en lejestigning, således at det tilbageværende plejecenters udgifter og indtægter på ny balancerer. Gør forholdene det påkrævet, kan kommunalbestyrelsen således varsle en forhøjelse eller nedsættelse af lejen, jf. Almenlejelovens § 10, stk. 7.
- 4.2.3 Efter Almenboliglovens § 57, stk. 1, jf. § 54, stk. 4, gælder der for kommunen en såkaldt lovbunden anvisningsret for almene ældreboliger. Det betyder, at kommunen ikke kan opsig denne ret eller på anden måde blive løst fra opgaven. Anvisningsretten medfører samtidig en betalingsforpligtelse/manglende indtjening, idet kommunen er forpligtet til at afholde 'tomgangsleje' fra lejemålet er til rådighed for kommunen til genudlejning sker. Omkostningerne forbundet med eventuelle tomme boliger på det omhandlede plejecenter vil derfor ikke medføre en forøget omkostning for de tilbageværende lejere, og afsnit 4.2.2 skal derfor læses i overensstemmelse hermed.

Nedlæggelse af servicefaciliteter

- 4.2.4 Såfremt et plejecenter delvist nedlægges - hvad enten ejendommen videreføres som fritlæggende ældreboliger eller som ikke-almene boliger - vil servicearealet udgå. Efter almenboliglovens bestemmelser kan lejer ikke kræve, at servicearealet opretholdes, og lejer må derfor tåle nedlæggelsen.
- 4.2.5 Det skal dog bemærkes, at lejer naturligvis kan være berettiget til de omhandlede servicefaciliteter efter øvrig (social) lovgivning, men i så fald kan kommunen stille en plads med de omhandlede faciliteter til rådighed andetsteds i kommunen.
- 4.2.6 Kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om tilskud til etablering af de i § 5, stk. 6 nævnte servicearealer, herunder til ombygning af de i § 5, stk. 6 nævnte servicearealer, såfremt servicearealerne herved bliver væsentlig bedre egnede til at betjene beboerne, jf. Almenboliglovens § 140, stk. 1. Tilskud efter § 140, stk. 1 kan ydes til bl.a. kommuner.
- 4.2.7 Ved nedlæggelse af servicearealet i forbindelse med plejecentret, sker der ikke nogen ændring i forhold til støttetilsagnet fra Landsbyggefonden til selve boligerne.
- 4.2.8 Reglerne vedrørende statens serviceareal-tilskud (til kommunen), herunder vedrørende en eventuel tilbagebetaling, er Landsbyggefonden uvedkommende, og det har ikke været muligt at opnå et bindende svar fra Statens Administration herpå. Det er vores umiddelbare vurdering, at der ikke vil skulle ske tilbagebetaling af et eventuelt modtaget serviceareal-tilskud; særligt ud fra, 1) at der ikke skal ske tilbagebetaling af det modtagne støttebeløb ved nedlæggelse af boliger, 2) at støttebeløbene (til boliger og til servicearealer) i øvrigt synes sammenlignelige, samt 3) at almenboliglovgivningen er tavs om en tilbagebetaling af et eventuelt serviceareal-tilskud. Statens Administration er fremkommet med deres umiddelbare vurdering i overensstemmelse med vores vurdering, men endelig bekræftelse herpå vil nødvendigvis indhente et bindende svar.
- 4.2.9 Såfremt ovennævnte serviceareal nedlægges, vil det i teorien være muligt at omdanne det til fællesareal for beboerne. Modellen kan formentlig udelukkende gennemføres gennem ejerlejlighedsopdeling (en ejerlejlighed indeholdende ældreboligerne og en ejerlejlighed indeholdende øvrige arealer), og det nye fællesareal vil som udgangspunkt have status af ustøttede almene boliger. Konsekvenserne for beboerne må i øvrigt vurderes nærmere i det konkrete tilfælde, idet det kan medføre øgede boligkvadratmeter, samt et forandret lejeniveau.

4.3 Indestående prioriteter i ejendommen

- 4.3.1 Behandlingen af de indestående prioriteter i det enkelte plejecenter afhænger af, hvorvidt plejecentret efter nedlæggelsen forbliver kommunens ejendom hhv. afhændes til tredjemand, samt hvorvidt ejendommen forbliver underlagt Almenboligloven, f.eks. som almindelige fritlæggende ældreboliger (behandlet nedenfor under pkt. 5.4) eller benyttes til anden anvendelse (f.eks. som afklaringspladser/midlertidige pladser/aflastningspladser), hvor Almenboligloven ikke finder anvendelse som følge af Almenboliglovens udtømmende opstilling af kategorier af almene boliger (behandlet nedenfor under pkt. 6.3).
- 4.3.2 Kommunalbestyrelsen indberetter afhændelse og forandring af ejendomme, herunder nedlæggelse af boliger, hvori indestår statslån eller statsgaranterede lån, eller hvortil der ydes statslig driftsstøtte, til Økonomistyrelsen, jf. Almenboliglovens § 28, stk. 3. Denne funktion administreres nu af Statens Administration. Økonomistyrelsen afgør, om forudsætningerne for støtten er ændret, således at den helt eller delvis skal bortfalde for

fremtiden, hvorvidt belåning kan forblive indestående, samt hvorvidt og i hvilket omfang et nettoresultat skal indbetales som ekstraordinært afdrag på statslån, statsgaranterede lån eller foranstående lån.

Udamortiserede lån

- 4.3.3 Når lån til at finansiere opførelsen af almene ejendomme er færdigbetalt (udamortiseret), nedsættes huslejen ikke til trods for balanceløseprincipperne beskrevet ovenfor under pkt. 4.2.2, idet beboerydelsen overføres til en særlig henlæggelseskonto, jf. driftsbekendtgørelsens § 45, stk. 1, jf. § 43, stk. 1. Med eventuelle midler på henlæggelseskontoen dækkes tab ved driften, som skyldes lejeledighed. Med midlerne dækkes også tab ved driften som skyldes fraflyttede lejeres manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen. Henlæggelseskontoen dækker ikke tab, som skyldes lejeledighed eller fraflyttede lejeres manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen, hvis tabet dækkes af kommunen, jf. driftsbekendtgørelsens § 43, stk. 8.
- 4.3.4 Ovennævnte indbetalingsforpligtelse bortfalder kun ved salg til tredjemand, jf. behandlingen netop herunder. Ved overgang til anden anvendelse i kommunens regi - uden for Almenboliglovens anvendelsesområde - skal der rejses en driftsstøttesag over for Landsbygefonden, jf. behandlingen nedenfor under pkt. 7.1.

Ejendommen afhændes til tredjemand

- 4.3.5 Såfremt det nedlagte plejecenter afhændes til tredjemand, vil de amortiserede lån skulle indfries i overensstemmelse med det ovenfor anførte. Samtidig bortfalder muligheden for at modtage støtte. Det skal hertil bemærkes, at belåning optaget i perioden 1987 til 1997 samt under den dagældende lovs overgangsbestemmelser er inkonvertibel, hvorefter obligationslånet kun kan indfries mod levering af de underliggende obligationer, dvs. til markedskursen. Obligationen har således ingen øvre grænse for kursen, og det må derfor forventes, at indfrielse skal ske til en betragtelig overkurs.
- 4.3.6 Den fremsendte oversigt over de omhandlede plejecentre viser, at flere af plejecentrene er opført/ombygget i årene 1997 til 1999, og vi vil anbefale, at belåningerne for disse gennemgås og vurderes ud fra ovennævnte perspektiv. Belåning optaget efter 1997 udgør ingen særlig udfordring, da denne i overensstemmelse med retningslinjer fra Kommunegaranti skal være optaget konvertibelt.
- 4.3.7 For god ordens skyld bemærkes det, at der ikke skal ske en tilbagebetaling af det hidtil modtagne støttebeløb - der er udelukkende tale om et ophør fremadrettet, hvilket Landsbygefonden har bekræftet telefonisk ved klientanonym henvendelse.
- 4.3.8 Såfremt de omhandlede plejecentre måtte blive solgt med tab (idet indfrielsen af de eksisterende indestående prioriteter potentielt overstiger salgsprisen), udgør det ikke nogen almenboligretlig udfordring (ud over at kommunen blot må dække underskuddet af egne midler), idet bygningsejer i udgangspunktet må dække et eventuelt tab. Kommunen har mulighed for at rejse en driftsstøttesag ved Landsbygefonden, men så spiller Landsbygefondens vurderinger også ind i sagen, ligesom minimum 3/5 af beløbet alligevel ender hos kommunen (på baggrund af bygningsejers (kommunens) bidrag, kommunens bidrag og Kommunekredits bidrag).
- 4.3.9 I et kommunalretligt perspektiv, er kommunen forpligtet til at udøve en forsvarlig økonomisk forvaltning. Det er vores vurdering, at kommunen - uden tilsynets samtykke - kan vælge hvilke plejecentre der skal nedlægges og hvilke der fortsætter. Dog bør ét af de (saglige) forhold der indgår i vurderingen/udvælgelsen af, hvilke plejecentre der berøres, være hensynet til at generere det mindst mulige underskud, sammen med bl.a. hensynet

til kommunens borgere (hvilke plejecentre er der mindst søgning til), samt de løbende driftsomkostninger (hvor kan kommunen på den lange bane spare mest).

Sammenblandet finansiering mellem flere plejecentre

- 4.3.10 Efter det oplyste, er visse af de plejecentre, der påtænkes nedlagt, finansieret sammen med øvrige plejecentre, dvs. der er lån som vedrører flere matrikler.
- 4.3.11 Såfremt ét plejecenter nedlægges (med indfrielse af de indestående prioriteter til følge), mens ét andet plejecenter forsætter, og de to plejecentre har en sammenblandet finansiering, vil indfrielsen skulle ske forholdsmæssigt. Der eksisterer ikke i lovgivningen regler for den forholdsmæssige fordeling, da det beror på en konkret vurdering, men i overensstemmelse med almindelige offentligretlige principper, skal fordelingen bero på en saglig vurdering. Fordelingen kan f.eks. bero på en forholdsmæssig fordeling mellem de to plejecentres anskaffelsessummer, de to plejecentres boligareal, lejegrundlag el. lign.
- 4.3.12 Vi anbefaler - såfremt man overvejer at nedlægge et eller flere af plejecentrene med en sammenblandet finansiering - at der rettes henvendelse til Statens Administration med en redegørelse for de påtænkte ændringer, samt et forslag til en forholdsmæssig fordeling af den omhandlede belåning, hvorefter der - efter en dialog med Statens Administration - typisk vil kunne opnås klarhed over muligheder og udfordringer forbundet hermed.

4.4 Øvrige relevante forhold i relation til problemstillingen

- 4.4.1 Kommunen har bedt om belysning af, om det er muligt at stoppe visitation til et/flere plejecentre uden en egentlig lukning af plejecentret. Det vil sige at selve bygningsmassen bevares som "reservekapacitet", hvis der senere måtte opstå et øget behov for plejeboliger eller andre boligformer under almenboligloven.
- 4.4.2 Det vil ikke være i strid med lovgivningen - og kommunen vil forsat kunne oppebære den løbende støtte, idet den løbende statsstøtte er en finansieringsstøtte - såfremt kommunen vælger at "lukke" et plejecenter, jf. netop ovenfor under pkt. 4.4.1, forstået på den måde, at der de facto ikke visiteres borgere til plejecentret, men kommunen blot lader det stå tomt og på den måde reserverer plejeboligkapaciteten og løbende vurderer, om det tjener noget formål forsat at reservere plejeboligkapaciteten eller om der skal træffes anden beslutning om det omhandlede plejecenter. Kommunen er i den omhandlede situation forpligtet til at afholde tomgangslejen, jf. pkt. 4.2.3 ovenfor. Kommunalretlige vil kommunen på den ene side skulle varetage en saglig og forsvarlig økonomisk forvaltning, og på den anden side er det i den forbindelse næppe hensigten, at kommunen kan opbygge og bevare en permanent overskudskapacitet. Løsningen af dette skisma er ikke eksakt viden, men vil bero på kommunens løbende, saglige vurderinger af økonomi og behov.
- 4.4.3 Endvidere skal det bemærkes, at såfremt der ikke er personer fra den berettigede personkreds (ældre og handicappede), der efterspørger de omhandlede boliger (dog ikke almene ældreboliger, der er indrettet med henblik på at betjene personer med vidtgående fysiske eller psykiske handicap), kan kommunen udleje de almene ældreboliger til andre boligsøgende, jf. Udlejningsbekendtgørelsens § 14, stk. 3. Når boligerne igen bliver ledige, skal de søges udlejet til den berettigede personkreds. Kommunen kan på denne måde begrænse sine tab ved tomgangslejen.

5. OMLÆGNING AF ET PLEJECENTER TIL ALMINDELIG FRITLIGGENDE ÆLDREBOLIGER EFTER ALMENBOLIGLOVEN

- 5.1 Ved fritliggende ældreboliger forstås ældreboliger opført efter almenboligloven, hvor der ikke er døgn dækning, men hvor beboerne betjenes af hjemmeplejen ud fra visiteret behov. Ældreboligerne er som anført ovenfor under pkt. 3 omfattet af den almene boliglovgivning, jf. Almenboliglovens § 5, stk. 1.
- 5.2 Eftersom ejendommen fortsat vil være omfattet af Almenboligloven, og eftersom lejerne på de berørte plejecentre ikke kan kræve, at servicefaciliteterne opretholdes, jf. pkt. 4.2.3 ovenfor, såfremt kommunalbestyrelsen måtte træffe beslutning om nedlæggelse heraf, vil lejerens retsstilling - ud over det væsentlige ophør af servicefaciliteterne/døgn dækningen - ikke berøres nævneværdigt.
- 5.3 For alle praktiske formål bør kommunen imidlertid søge berørte plejecenterbeboere flyttet til andre plejecentre i kommunen på frivillig basis.
- 5.4 For så vidt angår de indestående prioriteter i ejendommen, vil der ikke ske nogen ændring som følge af ændringen fra plejeboliger til ældreboliger, idet begge dele er omfattet af Almenboligloven, herunder mulighederne for finansiering, og eksisterende belåning bør således uændret kunne videreføres.

6. OMDANNELSE AF BOLIGERNE TIL AFKLARINGSPLADSER/MIDLERTIDIGE PLADSER/AFLASTNINGSPLADSER

- 6.1 Ved afklaringspladser forstås boliger, hvor borgere der f.eks. udskrives fra sygehuset kan bo i en periode på op til en ca. 3 måneder med henblik på at få afklaret, om borgeren via et rehabiliteringsforløb er i stand til at genvinde et sådan funktionsniveau, at borgeren kan flytte tilbage til egen bolig. Borgerne får altså ikke lejekontrakt på boligen og betaler ikke husleje, men alene en døgn taksat til dækning af mad og forbrugsafgifter. Ved midlertidige pladser/aflastningspladser forstås boliger, der anvendes til borgere, som blot har behov for en anden bolig i en kortvarig periode. Det kan f.eks. være demente, som er på aflastning, mens familien er bortrejst på ferie m.v.
- 6.2 Der kan både ske omdannelse af et helt plejecenter til aflastningsboliger, eller kun af en del af det omhandlede plejecenter, og behandlingen i nærværende afsnit finder anvendelse på begge scenarier, så længe boligerne forbliver omfattet af almenboliglovgivningen.
- 6.3 Almenboligloven indeholder bestemmelser om såkaldte midlertidig aflastningsboliger, jf. Almenboliglovens § 56, hvor boliger - *ejet af en almen boligorganisation* - lejes af kommunen og stilles til rådighed for personer, der har brug for boligen. Bestemmelserne vedrørende disse boligformer finder som udgangspunkt tilsvarende anvendelse på boliger ejet af en kommune. De omhandlede afklaringspladser/midlertidige pladser/aflastningspladser er dermed ligeledes omfattet af Almenboligloven, og for den nedlagte del af plejecentret vil der således være tale om overgang til almindelige ældreboliger, jf. gennemgangen ovenfor under pkt. 5.
- 6.4 Eksisterende plejecenterbeboere har de rettigheder, som er omtalt ovenfor, herunder til at blive boende som lejere. Hvis plejecentret imidlertid nedlægges helt, bør kommunen for alle praktiske formål imidlertid søge berørte plejecenterbeboere flyttet til andre plejecentre i kommunen på frivillig basis.
- 6.5 Ved anvendelse af et plejecenter til aflastningsboliger, jf. almenboliglovens § 56, vil ejendommen fortsat være støtteberettiget. Der skal efter vores vurdering og i overensstemmelse med oplysninger på baggrund af klient-anonyme henvendelser til Landsbyggefonden, Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter samt Statens Administration hverken ske tilbagebetaling af allerede modtaget støtte, indbetaling til Landsbyggefonden; ligesom der heller ikke (nødvendigvis) vil skulle ske nogen ændring af de indestående prioriteter i ejendommen som følge af ændringen fra plejeboliger, jf. pkt. 5.4 ovenfor.

7. OMDANNELSE AF PLEJECENTER TIL ANDEN ANVENDELSE UDEN FOR ALMENBOLIGLOVEN

- 7.1 Såfremt et nedlagt plejecenter forbliver kommunens ejendom, blot med en ændret anvendelse uden for Almenboliglovens bestemmelser, vil der skulle indledes en driftsstøttesag ved Landsbyggefonden, som indledes med en redegørelse til Landsbyggefonden, samt Landsbyggefondens besigtigelse af den eller de omhandlede ejendomme for at afdække en eventuel indfrielse af de indestående prioriteter i ejendommen. I øvrigt vil Landsbyggefonden hhv. Kommunekredit skulle inddrages for at fastlægge mulighederne for den fremtidige belåning af ejendommen, henset til at ejendommen helt eller delvist udgår af det almene system efter Almenboligloven.
- 7.2 Landsbyggefonden har ikke hjemmel til at undtage for kravet om indbetaling efter f.eks. driftsbekendtgørelsens § 43, da der ikke eksisterer en fritagelsesadgang. Landsbyggefonden har imidlertid telefonisk oplyst - på baggrund af en klientanonym henvendelse - at man finder det overvejende sandsynligt, at man i den konkrete situation vil kunne finde en praktisk løsning på denne problemstilling. Det er vores vurdering, at der består en vis økonomisk risiko forbundet hermed, om end Landsbyggefondens tilkendegivelser må tages til indtægt for, at kommunen og Landsbyggefonden som hovedregel finder en fornuftig løsning i fællesskab, uden at kommunen berøres nævneværdigt.

8. OMDANNELSE TIL EN SELVEJENDE INSTITUTION

- 8.1 Det er muligt for kommunalbestyrelsen at beslutte, at et antal af de omhandlede plejecentre omdannes til fritliggende selvejede ældreboliger ("ollekoller"), idet støttede boliger kan videreføres som selvejende almene ældreboliginstitutioner. Det er imidlertid efter vores vurdering ikke muligt for kommunen herved at unddrage sig en kommunal forpligtelse, idet kommunen "bevarer" anvisningsretten og lejetabsforpligtelsen, hvilket gælder for alle støttede ældreboliger. Vores vurdering er telefonisk blevet bekræftet på klientanonymt grundlag af Landsbyggefonden.

---o0o---

Aarhus den 22. juni 2015
Kromann Reumert

Jacob Møller