

Fremsat den {FREMSAT} af Eva Kjer Hansen

UDKAST Forslag

til

Lov om friplejeboliger

Kapitel 1

Friplejeboliger

Definition

§ 1. Friplejeboliger efter denne lov er udlejningsboliger, hvor der til den samlede bebyggelse hører servicearealer for personer med behov for omfattende service og pleje efter lov om social service. Friplejeboligerne er ejet og drevet af certificerede private leverandører som samme juridiske person uden for den kommunale boligforsyning.

Kapitel 2

Certificering til levering af personlig og praktisk hjælp m.v.

§ 2. Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service certificerer leverandører af service og pleje, jf. dog kapitel 3.

Stk. 2. Certificering kan meddeles til selskaber og andre juridiske personer, herunder erhvervsdrivende fonde, enkeltmandsvirksomheder, anpartsselskaber og aktieselskaber. Certificering kan ikke meddeles til selvejende institutioner og andre fonde, som ikke er erhvervsdrivende.

Stk. 3. Certificeringen omfatter levering af personlig og praktisk hjælp efter §§ 83 og 87 i lov om social service. Certificeringen kan herudover omfatte andre af de tilbud, der er nævnt i § 27, stk. 1, helt eller delvist.

Stk. 4. Leverandøren skal varetage formålet med den hjælp, kommunalbestyrelsen har truffet afgørelse om, jf. lov om social service. Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service kan meddele andre vilkår, som leverandøren skal overholde.

Stk. 5. Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service kan påbyde leverandøren at overholde betingelserne for certificering, herunder vilkår, jf. stk. 4.

§ 3. Socialministeren fastsætter i en bekendtgørelse regler om certificering til at levere service og pleje, herunder om fremgangsmåden ved meddelelse af certificering, regulering, vilkår og klageadgang.

Kapitel 3

Tilsagn om støtte og godkendelse af friplejeboliger m.v.

§ 4. Socialministeriet kan efter ansøgning meddele tilsagn til de i § 2, stk. 2, nævnte juridiske personer om ydelsesstøtte til nybyggeri af friplejeboliger og til etablering af friplejeboliger ved gennemgribende ombygning af eksisterende ejendomme, der ikke er opført med offentlig støtte.

Stk. 2. Tilsagn om støtte meddelt efter stk. 1 kan gives inden for en årlig bevillingskvote på 225 boliger (kvote A).

Stk. 3. Der kan ikke ydes statslig ydelsesstøtte til den del af anskaffelsessummen, der overstiger den maksimale anskaffelsessum for almene boliger, jf. § 115, stk. 9, i lov om almene boliger m.v.

Stk. 4. Anskaffelsessummen for de i stk. 1 nævnte boliger finansieres med et kapitalindsud ydet af friplejeboligleverandøren, svarende til den i § 118, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. nævnte kommunale grundkapital, et realkreditlån, svarende til det i § 118, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. nævnte, samt 2 pct. beboerindsud.

§ 5. Friplejeboligleverandørens betaling på det i § 4, stk. 4, nævnte realkreditlån, beregnes første gang 3 måneder efter låneoptagelsen som et beløb svarende til 3,4 pct. p.a. af byggeriets godkendte anskaffelsessum. Beløbet reguleres efter reglerne i § 129, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

Stk. 2. Ud over betaling efter stk. 1 betaler friplejeboligleverandøren løbende bidrag på realkreditlånet.

§ 6. Ydelsesstøtte efter § 4, stk. 1, beregnes i forhold til den anskaffelsessum, som kommunalbestyrelsen godkender efter byggeriets afslutning. Ydelsesstøtten udgør et beløb, som svarer til forskellen mellem de samlede ydelser på lånet og friplejeboligleverandørens betaling efter § 5.

§ 7. Socialministeriet kan efter ansøgning meddele godkendelse til de i § 2, stk. 2, nævnte juridiske personer til at etablere friplejeboliger ved nybyggeri og ombygning uden statslig ydelsesstøtte.

Stk. 2. Socialministeriet kan efter ansøgning meddele godkendelse til de i § 2, stk. 2, nævnte juridiske personer til omdannelse til friplejeboliger af eksisterende ejendomme, der bebos af personer med et plejeboligbehov, hvis ejendommen er ejet og drevet af private leverandører. Der kan meddeles godkendelse af omdannelse af:

- 1) Plejehjem og beskyttede boliger, jf. § 192 i lov om social service.
- 2) Længerevarende botilbud, jf. § 108 i lov om social service.
- 3) Almene plejeboliger ejet af selvejende almene institutioner opført efter lov om almene boliger m.v.
- 4) Ældreboliger ejet af selvejende institutioner opført efter lov om boliger for ældre og personer med handicap.
- 5) Lette kollektivboliger og boliger og hjem for gamle, syge og svagelige, omfattet af bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger.
- 6) Andre tilsvarende boliger målrettet personer med behov for en plejebolig.

Stk. 3. Det kræves ved godkendelsen, at der er serviceareal i tilknytning til boligerne, eller at ansøgeren dokumenterer, at der etableres serviceareal i tilknytning til boligerne i forbindelse med etableringen eller omdannelsen.

Stk. 4. Det kræves ved godkendelsen, at de beboere, der skal være lejere i friplejeboligerne, opfylder betingelserne for at blive visiteret til en plejebolig eller lignende boligformer.

Stk. 5. Der meddeles godkendelse efter stk. 1 og 2 inden for en årlig kvote på 275 boliger. (kvote B). Kvote efter § 4, stk. 2, der ikke er udnyttet, overføres til kvote B.

Beboerindskud

§ 8. For friplejeboliger etableret ved nybyggeri og ombygning efter § 7, stk. 1, fastsættes beboerindskuddet som 2 pct. af boligernes andel af anskaffelsessummen. Beboerindskuddet for den enkelte bolig kan dog ikke overstige 2 pct. af dennes andel af den maksimale anskaffelsessum i § 115, stk. 9, i lov om almene boliger m.v.

Stk. 2. For friplejeboliger etableret ved omdannelse af boliger efter § 7, stk. 2, hvortil der ikke ydes statslig ydelsesstøtte fastsættes beboerindskuddet som 2 pct. af boligernes andel af ejendomsvurderingen på omdannelsestidspunktet. Beboerindskuddet for den enkelte bolig kan dog ikke overstige 2 pct. af dennes andel af den maksimale anskaffelsessum for almene boliger, jf. § 115, stk. 9, i lov om almene boliger m.v.

Stk. 3. For friplejeboliger etableret ved omdannelse af boliger efter § 7, stk. 2, hvortil der ydes statslig ydelsesstøtte, fastsættes beboerindskuddet som 2 pct. af boligens andel af anskaffelsessummen.

Statslige garantiforpligtelser

§ 9. Statslig garanti for realkreditlån efter § 4, stk. 4, kan ydes for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens værdi. Garantien omfatter til enhver tid så stor en del af lånets restgæld og eventuelt forfaldne terminsydelser, som det oprindelige garantibeløb udgjorde af hovedstolen. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien, har panteret forud for den garanterede del af restgælden.

§ 10. Ved omdannelse til friplejeboliger efter § 7, stk. 2, af almene plejeboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter § 115, stk. 2, eller §§ 143 a eller 143 c i lov om almene boliger m.v., og som tilhører en selvejende almen ældreboliginstitution, overtager staten på uændrede vilkår beliggenhedskommunens garantiforpligtelse efter § 127 i lov om almene boliger m.v.

Stk. 2. Ved omdannelse til friplejeboliger efter § 7, stk. 2, af almene plejeboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter §§ 143 b eller 143 d i lov om almene boliger m.v., opretholdes den statslige garantiforpligtelse efter § 143 f i lov om almene boliger m.v. på uændrede vilkår.

§ 11. Ved omdannelse til friplejeboliger efter § 7, stk. 2, af ældreboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter lov om boliger for ældre og personer med handicap i tidsrummet fra den 1. juli 1987 til den 31. december 1996, og som tilhører en selvejende institution, overtager staten på uændrede vilkår beliggenhedskommunens garantiforpligtelse efter § 6, jf. § 10, i lov om boliger for ældre og personer med handicap.

Stk. 2. Ved omdannelse til friplejeboliger efter § 7, stk. 2, af ældreboliger med tilknyttet serviceareal, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter lov om boliger for ældre og personer med handicap i tidsrummet fra den 1. januar 1996 til den 31. december 1996, og som tilhører en selvejende institution, overtager staten på uændrede vilkår beliggenhedskommunens garantiforpligtelse efter § 6, jf. § 10, i lov om boliger for ældre og personer med handicap.

§ 12. Ved omdannelse til friplejeboliger efter § 7, stk. 2, af boliger og hjem for gamle, syge og svagelige, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter § 45, stk. 1, nr. 4, eller § 49, stk. 1, i lov om boligbyggeri, og som tilhører en selvejende institution, opretholdes den statslige garantiforpligtelse efter § 46, stk. 1, i lov om boligbyggeri på uændrede vilkår.

Stk. 2. Ved omdannelse til friplejeboliger efter § 7, stk. 2, af boliger og hjem for gamle, syge og svagelige, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter § 73, stk. 1, nr. 4, eller § 75, stk. 1, i lov om boligbyggeri, og som tilhører en selvejende institution, opretholdes den statslige garantiforpligtelse efter § 74, stk. 1, i lov om boligbyggeri på uændrede vilkår.

Stk. 3. Ved omdannelse til friplejeboliger efter § 7, stk. 2, af boliger for ældre, syge og svagelige (lette kollektivboliger), der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter § 81, stk. 1, i lov om boligbyggeri, og som tilhører en selvejende institution, overtager staten på uændrede vilkår beliggenhedskommunens garantiforpligtelse efter § 85 i lov om boligbyggeri.

§ 13. Ved omdannelse til friplejeboliger efter § 7, stk. 2, af kollektive bofællesskaber efter kapitel 12 a i lov om boligbyggeri, der i tidsrummet fra den 1. januar 1994 til den 31. december 1996 har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter § 86 a, stk. 1, i lov om boligbyggeri, og som tilhører en selvejende institution, opretholdes den statslige garantiforpligtelse efter § 86 d i lov om boligbyggeri, på uændrede vilkår.

Krav til friplejeboligernes kvalitet og indretning

§ 14. Friplejeboliger etableret ved nybyggeri eller ombygning efter §§ 4 og 7 skal opfylde kravene til udstyr og udformning gældende for almene ældreboliger, jf. § 110 i lov om almene boliger m.v.

Stk. 2. Friplejeboliger etableret ved omdannelse skal være egnede som friplejeboliger. Friplejeboligbebyggelsen skal være forsvarligt vedligeholdt, og brand-, arbejdsmiljø- og veterinærkrav og lignende vilkår skal være overholdt.

Stk. 3. Socialministeren kan i en bekendtgørelse fastsætte regler om krav til byggeriets kvalitet og indretning til friplejeboliger etableret ved omdannelse, jf. § 7, stk. 2.

Krav til ansøgerne m.v.

§ 15. Ansøgere, som ønsker tilsagn om støtte efter kvote A, jf. § 4, eller godkendelse om andel i kvote B, jf. § 7, for så vidt angår nybyggeri og ombygning, skal indsende ansøgning til Socialministeriet.

Stk. 2. Ansøgningen skal indeholde oplysninger om:

- 1) Projektet,
- 2) ansøgers økonomiske forhold og
- 3) ansøgers certifikation.

Stk. 3. Hvis projektet ønskes etableret af en erhvervsdrivende fond eller et selskab, skal ansøgningen endvidere indeholde oplysning om, at fonden eller selskabet er stiftet.

§ 16. Ansøgere, som ønsker godkendelse af omdannelse efter kvote B, jf. § 7, stk. 5, skal indsende ansøgning til Socialministeriet.

Stk. 2. Ansøgningen skal indeholde oplysninger om:

- 1) Ejendommens vedligeholdelsestilstand m.v.,
- 2) de kommende lejeres behov for at bo i plejeboliger og lignende,
- 3) ansøgers certifikation,
- 4) økonomiske forhold vedrørende ejendommen og ansøgeren.

Stk. 3. Hvis ejendommen ønskes omdannet af en erhvervsdrivende fond eller et selskab, skal ansøgningen endvidere indeholde oplysning om, at fonden eller selskabet er stiftet.

Stk. 4. Ansøgningen skal indeholde dokumentation for, at der for ejendomme med offentlig støtte er indgået aftale med kommunen eller andre indskydere om, at grundkapital eller anden form for kapitalindskud, herunder de i § 94, stk. 2, nævnte beløb, bliver tilbagebetalt i forbindelse med omdannelsen. Ansøgningen skal endvidere indeholde oplysning om størrelsen af det beløb, som skal tilbagebetales.

Stk. 5. Ansøgningen skal tillige indeholde dokumentation for, at der ikke er tinglyst servitutter eller er indgået aftaler, der forhindrer, at ejendommen kan omdannes til friplejeboliger.