

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 etablering 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 kapitalindskud 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. beboerindskud.

§ 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.

Tilskud til servicearealer

§ 17. Socialministeriet giver tilsagn om tilskud til servicearealer til friplejeboliger etableret efter § 6. Tilskuddet udgør 40.000 kr. pr. bolig, dog maksimalt 60 pct. af anskaffelsessummen for servicearealet. Tilskuddet ydes som et engangstilskud, der udbetales, når anskaffelsessummen er endeligt godkendt for såvel servicearealer som for de boliger, servicearealerne etableres i tilknytning til.

Stk. 2. Tilskud kan kun gives, hvis de arbejder, hvortil der ønskes støtte, ikke er påbegyndt.

Administration m.v.

§ 18. Til dækning af statens administrationsudgifter skal modtagere af støtte til friplejeboliger samt tilskud til servicearealer betale et gebyr på 2 promille af de inden påbegyndelsen godkendte anskaffelsessummer eksklusive gebyrer.

Stk. 2. Kommunen kan pålægge modtagere af støtte at betale et gebyr maksimalt svarende til kommunens faktiske omkostninger ved støttesagsbehandlingen.

§ 19. Socialministeren fastsætter i en bekendtgørelse regler om administration, kravene til ansøgningerne, ansøgningsproceduren, betingede tilsagn og de betingelser, der skal være opfyldt, for at få andel i kvoterne efter kapitlerne 3 og 4, herunder fastsættelse af regler om overdragelse af tilsagn, kapitaludgifter, maksimale anskaffelsessummer, realkreditbelåning og statslig ydelsesstøtte for boligerne m.v.

Støtte til beboerindskud i friplejeboliger etableret ved ombygning m.v.

§ 20. Kommunalbestyrelsen kan i stedet for at yde et lån efter § 54, stk. 4, i lov om individuel boligstøtte yde et beløb til dækning af de i §§ 4, stk. 4, og 8, stk. 1, nævnte beboerindskud, når en lejer i en udlejningsejendom, der ombygges til en friplejebolig, i forvejen bebor den ombyggede bolig.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal yde et beløb til dækning af det i stk. 1 nævnte indskud til beboere på plejehjem eller i beskyttet bolig, der nedlægges og ombygges til friplejeboliger, når beboerne genhuses i de pågældende friplejeboliger og beboere, der visiteres fra plejehjem eller beskyttet bolig til almene ældreboliger, og som i stedet vælger en friplejebolig.

Kapitel 4

Kriterier for tildeling af kvote

§ 21. Socialministeren meddeler betinget tilsagn om andel i kvote A til den ansøger, som tilbyder at levere personlig og praktisk hjælp efter § 83 i lov om social service til den laveste pris i forhold til det i § 27 angivne nationale takstsystem for plejebøvsrelaterede moduler, og hvor antallet af boliger kan rummes inden for den bevillingskvote efter § 4, stk. 2, der er til rådighed til fordeling.

Stk. 2. Ved afgørelsen af, hvilken ansøger der tilbyder at levere personlig og praktisk hjælp efter § 83 i lov om social service til den laveste pris, skal de tilbudte priser vægtes i forhold til de laveste takster i det i § 27 angivne nationale takstsystem for plejebøvsrelaterede moduler. Socialministeren fastsætter regler om beregningen af vægtningen og andre forhold i relation hertil.

Stk. 3. Hvis bevillingskvoten ikke opbruges ved fordeling efter stk. 1, meddeles betinget tilsagn til den ansøger, som tilbyder at levere personlig og praktisk hjælp efter § 83 i lov om social service til den næstlaveste pris i forhold til det i § 27 angivne nationale takstsystem for plejebøvsrelaterede moduler, og hvor antallet af boliger kan rummes inden for den resterende del af bevillingskvoten efter § 4, stk. 2, og så fremdeles, indtil bevillingskvoten er opbrugt.

Stk. 4. Hvis flere ansøgere ved fordeling efter stk. 1 og 2 tilbyder at levere personlig og praktisk hjælp efter § 83 i lov om social service til den samme pris, meddeles der betinget tilsagn til den an-

søger, hvis boliger ligger i den kommune, hvor der er etableret eller er givet tilsagn til etablering af det laveste antal friplejeboliger pr. indbygger.

Stk. 5. Hvis flere ansøgere ved fordeling efter stk. 4 er ligestillede, meddeles betinget tilsagn efter lodtrækning.

§ 22. Ansøgere, der er berettiget til tilsagn efter § 21, stk. 1, jf. stk. 2-5, meddeles betinget tilsagn svarende til det ansøgte antal friplejeboliger.

Stk. 2. Betinget tilsagn meddelt efter § 21 bliver meddelt endeligt af Socialministeriet på betingelse af:

- 1) At ansøger dokumenterer at eje den grund eller den ejendom, hvor friplejeboligerne skal etableres,
- 2) at ansøger dokumenterer at have indgået en aftale om køb af den grund eller den ejendom, hvor friplejeboligerne skal etableres,
- 3) at ansøger dokumenterer, at der ikke er tilbagekøbsklausul på den grund eller den ejendom, hvor friplejeboligerne skal etableres, og
- 4) at ansøger indsender projektmateriale svarende til et dispositionsforslag for etableringen af friplejeboligerne i form af nybyggeri eller ombygning af den eksisterende bygning.

Stk. 3. En aftale om køb af den grund eller den ejendom, hvor friplejeboligerne skal etableres, må kun være betinget af, at ansøgeren opnår andel i bevillingskvoten, og at købesummen betales.

Stk. 4. Dokumentation for ejerskab til den grund eller den ejendom, hvor friplejeboligerne skal etableres, eller aftale om køb af grunden eller ejendommen, at der ikke er tilbagekøbsklausul på grunden eller ejendommen, samt projektmateriale, skal være kommet frem til Socialministeriet senest 6 uger efter datoen for det betingede tilsagn. Ansøgere, der er berettiget til tilsagn, meddeles endeligt tilsagn svarende til det ansøgte antal boliger.

Stk. 5. Et betinget tilsagn bortfalder, hvis tilsagnsmotageren ikke opfylder betingelserne i stk. 1-4.

§ 23. Socialministeriet meddeler endeligt tilsagn om andel i kvote B til den ansøger, som tilbyder at levere personlig og praktisk hjælp efter § 83 i lov om social service til den laveste pris i forhold til det i § 27 angivne nationale takstsystem for plejebehovsrelaterede moduler, og hvor antallet af boliger kan rummes inden for den bevillingskvote efter § 7, stk. 5, der er til rådighed til fordeling.

Stk. 2. Ved afgørelsen af, hvilken ansøger der tilbyder at levere personlig og praktisk hjælp efter § 83 i lov om sociale service til den laveste pris, skal de tilbudte priser vægtes i forhold til de laveste takster i det i § 27 angivne nationale takstsystem for plejebehovsrelaterede moduler. Socialministeren fastsætter nærmere regler om beregningen af vægtingen og andre forhold i relation hertil.

Stk. 3. Hvis bevillingskvoten ikke opbruges ved fordeling efter stk. 1, meddeles endeligt tilsagn til den ansøger, som tilbyder at levere personlig og praktisk hjælp efter servicelovens § 83 til den næstlaveste pris i forhold til det i § 27 angivne nationale takstsystem for plejebehovsrelaterede moduler, og hvor antallet af boliger kan rummes inden for den resterende del af bevillingskvoten efter § 7, stk. 5, og så fremdeles, indtil bevillingskvoten er opbrugt.

Stk. 4. Hvis flere ansøgere ved fordeling efter stk. 1 og 2 tilbyder at levere personlig og praktisk hjælp efter § 83 i lov om social service til den samme pris, jf. stk. 5, meddeles der endeligt tilsagn til den ansøger, hvis boliger ligger i den kommune, hvor der er etableret eller er givet tilsagn til etablering af det laveste antal friplejeboliger pr. indbygger.

Stk. 5. Hvis flere ansøgere ved fordeling efter stk. 4 er ligestillede, meddeles endeligt tilsagn efter lodtrækning.

Stk. 6. Ansøgere, der er berettiget til tilsagn, meddeles endeligt tilsagn svarende til det ansøgte antal friplejeboliger.

§ 24. Socialministeren fastsætter i en bekendtgørelse regler om fremgangsmåden ved meddelelse af betinget og endeligt tilsagn, herunder fastsættelse af tilsagnsvilkår og den pris på service og pleje, der er afgørende for kvotetildelingen.

Kapitel 5

Service og pleje

Borgerens adgang til friplejeboliger

§ 25. Personer, som kommunalbestyrelsen har visiteret til plejeboliger eller lignende boligformer, jf. stk. 2, har ret til frit at vælge at indgå lejeaftale med en friplejeboligleverandør, der leverer service og pleje i friplejeboligerne.

Stk. 2. Ved lignende boformer i stk. 1 forstås:

- 1) Ældreboliger, jf. § 17 i lov om boliger for ældre og personer med handicap, med tilhørende servicearealer.
- 2) Ustøttede privat plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.
- 3) Længerevarende botilbud, jf. § 108 i lov om social service.
- 4) Plejehjemsboliger, jf. § 192 i lov om social service.
- 5) Andre tilsvarende boliger målrettet personer med behov for en plejebolig.

Stk. 3. Ret til frit at vælge at indgå lejeaftale med en friplejeboligleverandør er uafhængig af, om friplejeboligen ligger i opholdskommunen eller i en anden kommune. Retten er dog betinget af, at friplejeboligleverandøren er certificeret til at levere de tilbud, som er omfattet af opholdskommunens afgørelse efter § 28, stk. 1.

§ 26. Indebærer kommunalbestyrelsens afgørelse, jf. § 25, stk. 3, at personen ikke kan vælge den ønskede friplejebolig, kan personen indbringe afgørelsen for det sociale nævn, som opholdskommunen hører under.

Stk. 2. Det sociale nævn kan ikke behandle klager om friplejeboligleverandørens anvendelse af anvisningsretten.

Afregning af service mellem kommunen og friplejeboligleverandøren

§ 27. Til afregning mellem kommunen og friplejeboligleverandøren udarbejder socialministeren et landsdækkende PlejebenhovsRelateret Modulsystem (PRM-modul) til brug for konvertering af kommunalbestyrelsens afgørelse om service og pleje. Moduler og tillægsmoduler omfatter personlig og praktisk hjælp, jf. § 83 i lov om social service, socialpædagogisk bistand, jf. § 85 i lov om social service, genoptræning m.v., jf. § 86 i lov om social service, ledsagelse, jf. § 97 i lov om social service, særlige kontaktpersoner for personer, som er døvblinde, jf. § 98 i lov om social service og behandlingsmæssige tilbud, jf. § 102 i lov om social service.

Stk. 2. Til PRM-modulerne udarbejdes et nationalt takstsystem, jf. stk. 1. Takstsystemet er centralt fastsat og tager højde for strukturelle forhold på regionalt niveau.

Stk. 3. Takster fastsat efter stk. 2 er den maksimale takst, kommunalbestyrelsen kan afregne friplejeboligleverandøren efter. Taksten kan være lavere for de personer, hvor godkendelsen som friplejeboligleverandør er sket efter konkurrence på prisen for service og pleje ved udvælgelsen, jf. kapitel 4.

Stk. 4. Socialministeren fastsætter i en bekendtgørelse regler om landsdækkende PRM-moduler og tillægsmodulers indhold og anvendelse samt et tilknyttet nationalt takstsystem til afregning mellem kommune og friplejeboligleverandør for ydelser efter lov om social service, herunder principper for dataindsamling, beregning, regulering, betaling m.v. Socialministeren fastsætter ligeledes i en be-

kendtgørelse regler om takster for friplejeboligbeboeres betaling for tilbud efter kapitel 16 i lov om social service.

Landsdækkende plejebøvsrelaterede moduler

§ 28. Service og pleje efter §§ 83, 85, 86, 97, 98 og 102 i lov om social service, som kommunalbestyrelsen har truffet afgørelse om, bliver af kommunalbestyrelsen konverteret til landsdækkende plejebøvsrelaterede moduler (PRM-moduler), jf. § 27, forud for lejemålets ikrafttræden til brug for personens ophold i friplejeboligen, hvis personen vælger en friplejebolig.

Stk. 2. For en person, der bor i bolig, der omdannes eller ombygges til en friplejebolig, jf. § 7, konverterer kommunalbestyrelsen i opholdskommunen afgørelser, der vedrørende den pågældende, jf. §§ 83, 85, 86, 97, 98 og 102 i lov om social service, til PRM-moduler.

Stk. 3. En afgørelse om service og pleje efter serviceloven, der konverteres til PRM-moduler, jf. stk. 1 og 2, skal meddeles ansøgeren skriftligt af kommunalbestyrelsen og være ledsaget af en skriftlig begrundelse.

Stk. 4. § 89, stk. 2, om skemaer og § 89, stk. 3, om plan for pleje- og omsorgsindsatsen for ansøgeren i lov om social service, gælder også for afgørelser om hjælp i friplejeboliger.

Stk. 5. § 3, stk. 2, i lov om social service gælder også for afgørelser om hjælp i friplejeboliger, hvis kommunalbestyrelsen ville have anvist personen til et længerevarende botilbud, jf. § 108 i lov om social service eller en ældrebolig for personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, jf. § 115, stk. 2 og stk. 4, i lov om almene boliger m.v.

Takster for tilsyn med friplejeboliger

§ 29. Socialministeren fastsætter i en bekendtgørelse regler om den tidligere opholdskommunes betaling for tilsyn med service, jf. § 97, pkt. 3, til den kommune, hvor friplejeboligbebyggelsen ligger.

Afregning af serviceudgifter

§ 30. Kommunalbestyrelsen skal afregne serviceudgifter med friplejeboligleverandøren fra det tidspunkt, hvor lejemålet påbegyndes, og indtil det ophører.

Kapitel 6

Lejeforhold m.v.

§ 31. Forholdet mellem friplejeboligleverandøren (udlejer) og lejerer vedrørende boligen reguleres af lov om leje, med undtagelse af kapitel I, § 4, stk. 4-7, kapitel IV, § 33, stk. 4, § 34, § 37, stk. 4, § 46 c, stk. 2, § 46 j, stk. 3, kapitel VIII, VIII A, §§ 58-61, § 62 a, kapitel X A, § 66, stk. 1, litra a, §§ 69-74 a, § 98, stk. 1 og 2, kapitel XVI, § 106 og kapitel XIX.

Stk. 2. Bestemmelserne i dette kapitel kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerer.

§ 32. Friplejeboliger kan kun udlejes til personer, der er visiteret til en plejebolig eller lignende af deres kommune.

Stk. 2. Uanset lejelovens § 6 forpligter lejerer sig til at modtage tilbud af friplejeboligleverandøren efter lov om social service, herunder at betale for serviceydelser omfattet af kapitel 16 i lov om social service.

§ 33. Til boliger etableret ved nybyggeri og ombygning opkræver udlejerer ved lejemålets indgåelse et beboerindskud, jf. § 4, stk. 4, og § 8, stk. 1, til delvis dækning af finansiering af byggeriet.

Stk. 2. Til boliger etableret ved omdannelse af boliger efter § 7, stk. 2, opkræver udlejeren ved lejemålets indgåelse et beboerindskud, hvis størrelse opgøres efter § 8, stk. 2 og 3.

§ 34. Udlejer kan ved lejeforholdets begyndelse ikke kræve lejen forudbetalt. Ved forudbetalt leje forstås i denne forbindelse det beløb, der umiddelbart inden de aftalte betalingsterminer henstår som indbetalt hos udlejeren.

§ 35. Lejen for friplejeboliger kan ikke kræves betalt for mere end 1 måned ad gangen.

§ 36. Lejerens ret efter § 29 i lov om leje gælder ikke, hvis udlejeren godtgør, at installationen vil gøre boligen uegnet til den forudsatte brug.

§ 37. Udlejeren skal foretage passende henlæggelser til tekniske installationer, hovedstandsættelse, tab ved lejeledighed og fraflytninger.

Stk. 2. Til tab ved lejeledighed og fraflytninger kan højst henlægges 2 pct. af ejendommens samlede driftsudgifter. Underskud som følge af, at de faktiske udgifter hertil overstiger de henlagte beløb, kan ikke indgå i lejen.

§ 38. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige. Alle indretninger til af- løb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand.

Stk. 2. Fornyelse af tapet, maling, hvidtning eller anden istandsættelse som følge af forringelse ved slid og ælde skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter.

Stk. 3. Udlejeren skal også sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom han skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Stk. 4. Lejer kan ikke ved aftale pålægges helt eller delvist at overtage udlejerens vedligeholdelsespligt.

Lejens størrelse

§ 39. Den samlede leje for boligerne, skal til enhver tid være fastsat således, at den giver ejeren af friplejeboligerne mulighed for af lejeindtægterne at afholde de udgifter, der er forbundet med driften af boligerne, jf. dog § 37, stk. 2.

Stk. 2. Ejendommens driftsudgifter består af udgifter til skatter, afgifter, forsikringer, renholdelse, administration, passende henlæggelser til ud- og indvendig vedligeholdelse, henlæggelser efter § 37 samt af kapitaludgifter opgjort efter §§ 40-44.

Stk. 3. Lejen for boligerne fastsættes efter deres indbyrdes brugsværdi.

Stk. 4. Ved friplejeboligernes ibrugtagelse skal lejen og fordelingen heraf på de enkelte lejemål fastsættes.

Stk. 5. Ændringer i lejefordelingen kan ske, når forandringer i den indbyrdes brugsværdi tilsiger det.

§ 40. Kapitaludgifterne for friplejeboligbebyggelser, der har fået tilsagn om støtte efter kvote A, jf. § 4, består af den i § 5, stk. 1, nævnte betaling og det i § 5, stk. 2, nævnte bidrag.

§ 41. Kapitaludgifterne eksklusive bidrag for bebyggelser, der er godkendt etableret ved nybyggeri eller ombygning efter kvote B, jf. § 7, stk. 1, kan udgøre 3,4 pct. af den faktiske anskaffelsessum, dog højst 3,4 pct. af et beløb, der svarer til den maksimale anskaffelsessum for almene boliger, jf. § 115, stk. 9, i lov om støtte til almene boliger m.v.

§ 42. Kapitaludgifterne for bebyggelser, der er godkendt etableret ved omdannelse efter kvote B, jf. § 7, stk. 2, og som på omdannelsestidspunktet modtager offentlig støtte til betaling af ydelser på optagne realkreditlån til finansiering af anskaffelsessummen, udgør de faktiske ydelser, som friplejeboligleverandøren betaler på de optagne lån inklusive bidrag. Kapitaludgifterne eksklusive bidrag for andre bebyggelser, der er godkendt etableret ved omdannelse efter kvote B, jf. § 7, stk. 2, udgør de faktiske kapitaludgifter eksklusiv bidrag, dog højst 3,4 pct. af anskaffelsessummen beregnet som den maksimale anskaffelsessum for almene boliger, jf. § 115, stk. 9, i lov om almene boliger m.v.

§ 43. Kapitaludgifter eksklusive bidrag, der er omfattet af § 41 og § 42, 2. pkt., reguleres på samme måde som kapitaludgifter eksklusive bidrag, der er omfattet af § 40.

Stk. 2. Bidrag kan indgå i kapitaludgifterne efter § 41 og § 42, 2. pkt., i det omfang, der er angivet i 2. og 3. pkt. Hvis byggeriet er finansieret med realkreditlån, udgør bidraget et beløb svarende til de løbende bidrag på lånet, dog højst et beløb svarende til det bidrag, som betales på et realkreditlån optaget til finansiering af 84 pct. af den maksimale anskaffelsessum for almene boliger, jf. § 118, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. Hvis byggeriet er finansieret på anden måde, udgør bidraget et beløb svarende til det bidrag, som betales på et realkreditlån optaget til finansiering af 91 pct. af det laveste beløb af enten den seneste offentlige ejendomsvurdering forud for omdannelsestidspunktet eller den maksimale anskaffelsessum for almene boliger.

§ 44. Kapitaludgifter i bebyggelser, der er omfattet af § 42, 1. pkt., kan efter realkreditlånenes udamortisering medtages i driftsudgifterne i samme omfang som efter de regler, der var gældende for ejeren forud for omdannelsen af bebyggelsen til friplejeboliger.

Stk. 2. I andre bebyggelser end de i stk. 1 nævnte kan kapitaludgifter fra og med det 36. år efter optagelsen af realkreditlån eller efter det tidspunkt, hvor realkreditlånene kunne være optaget, medtages i driftsudgifterne efter § 39 i samme omfang som efter § 41, § 42, 2. pkt., og § 43.

Lejeforhøjelser

§ 45. Lejen fastsættes årligt på grundlag af et driftsbudget for det kommende år. Lejeforhøjelser, der er nødvendige til opfyldelse af kravet i § 39, stk. 1, samt lejeforhøjelser, der er en følge af ændringer i lejefordelingen, jf. § 39, stk. 5, kan gennemføres med 3 måneders varsel. Hvis husleje-forhøjelsen er sket med for kort varsel, er lejeren først forpligtet til at betale forhøjelsen fra det tidspunkt, hvor et tidsmæssigt korrekt afgivet varsel ville have haft virkning.

Stk. 2. Lejeforhøjelser som følge af stigninger i driftsudgifterne for boligerne skal fordeles således, at fordelingen af den samlede leje på de enkelte boliger opretholdes, jf. § 39, stk. 3.

Stk. 3. Udlejers udgifter til levering af ydelser i henhold til lejelovens kapitel VII og VII B, der på grund af udlejers forsømmelse ikke kan opkræves efter reglerne i de nævnte kapitler, kan ikke indeholdes i lejen.

Stk. 4. Har udlejer forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen.

Stk. 5. Lejeforhøjelsen skal fordeles således, at fordelingen af den samlede leje på de enkelte boliger opretholdes, forudsat at arbejderne medfører den samme relative forøgelse af brugsværdien.

§ 46. Krav om forhøjelse af lejen skal varsles skriftligt over for den enkelte lejer med det i § 45, stk. 1, omtalte varsel og indeholde oplysning om forhøjelsens beregning, grunden til forhøjelsen og forhøjelsens størrelse angivet i kr. pr. måned.

Stk. 2. Bliver udlejeren bekendt med, at varslingsskrivelsen ikke opfylder kravene i stk. 1 eller § 45, stk. 1, skal udlejeren hurtigst muligt skriftligt orientere samtlige berørte lejere herom. Orienteringen skal samtidig indeholde de påkrævede oplysninger. Hvis forhøjelsen er sket med for kort

varsel, skal lejerne oplyses om virkningen heraf. De i § 45, stk. 4 nævnte lejeforhøjelser kan først varsles til ikrafttræden fra tidspunktet for ibrugtagelsen.

§ 47. Vil lejerer ikke godkende kravet om lejeforhøjelse efter § 45, stk. 1, 2 og 4-5, og § 46, skal lejerer fremsætte skriftlig indsigelse senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem til lejerer. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejerers vegne gøre indsigelse mod kravet om lejeforhøjelse, jf. 1. pkt., dog ikke krav efter § 45, stk. 1 og 2. Udlejerer skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Stk. 2. På lejerers eller beboerrepræsentanternes begæring skal huslejenævnet, medmindre nævnet har truffet afgørelse efter stk. 1, afgøre, om udlejerer har krævet højere leje end tilladt efter stk. 1 og 2. Nedsættes lejen på baggrund af en sag indbragt af beboerrepræsentanterne, anvendes tilbagebetalingsbeløbet forlods til dækning af beboerrepræsentanternes udgifter ved sagen.

§ 48. Udgifter som følge af ændret varmfordeling efter § 37, stk. 2 og 3, i lov om leje og udgifter som følge af overgang til betaling for vand efter forbrugsmålere efter § 46 j, stk. 1, i lov om leje betragtes som forbedringer.

Stk. 2. Ved beregning, fordeling og varsling af huslejeforhøjelser som følge af de i stk. 1 nævnte forbedringer finder § 45, stk. 4-5, og § 46 tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Har udlejerer efter aftale med lejerer i henhold til reglerne herom i kapitel VII A i lov om leje etableret eller forbedret ejendommens programforsyning eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, kan udlejerer forlange, at lejerer godtgør udlejerer de etablerings- og forbedringsudgifter, der med rimelighed er afholdt. Udlejerer kan ikke beregne lejeforhøjelse efter § 45, stk. 4, for etablering og forbedring af fællesantenner.

Lejemålets ophør og lejerers fraflytning

§ 49. Dør lejerer uden at efterlade sig en ægtefælle eller andre, som lejerer har haft fælles husstand med, som anført i lov om leje § 75, stk. 2, kan opsigelsen, uanset lov om leje § 75, stk. 4, ske med 1 måneds varsel.

§ 50. Opsigelse efter § 83, stk. 2, i lov om leje kan kun ske, når udlejerer samtidig anviser lejerer en anden og passende bolig.

§ 51. Udlejer kan hæve lejeaftalen efter reglerne i § 93 i lov om leje, hvis lejerer modsætter sig at modtage den hjælp, der er konverteret efter bestemmelserne i § 27.

Stk. 2. Ophævelse efter § 93, stk. 1, i lov om leje kan kun ske, når udlejerer samtidig anviser lejerer en anden og passende bolig.

§ 52. Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningdagen.

§ 53. Det kan ikke ved fraflytning forlanges, at boligen afleveres i en bedre stand end den, hvori den blev overtaget.

Stk. 2. Lejerer skal afholde samtlige udgifter som følge af misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug eller uforsvarlig adfærd af lejerer, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejerer har givet adgang til boligen.

Stk. 3. Udlejerer kan ikke gøre krav i medfør af stk. 2, gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra fraflytningdagen. Dette gælder dog ikke, hvis mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejerer har handlet svigagtigt. Såfremt udlejerer sammen med lejerer i forbindelse med fraflytning foretager gennemgang af en friplejebolig, skal udlejerer i ejen-

domme med beboerrepræsentation orientere lejerer om adgangen til at lade beboerrepræsentanter deltage i gennemgangen. På lejerens begæring skal udlejerer med en rimelig frist skriftligt indkalde beboerrepræsentanterne til at deltage i gennemgangen. Udarbejdes der på grundlag af gennemgangen en fraflytningsrapport, skal beboerrepræsentanterne have tilsendt kopi deraf.

Behandling af tvister

§ 54. Efter reglerne i kapitel VI i lov om midlertidig regulering af boligforholdene træffer huslejenævnet afgørelse i følgende tvister:

- 1) Tvister om fastsættelse af lejen efter reglerne i § 39 og lejeregulering efter reglerne i §§ 45-47.
- 2) Tvister om varsling af iværksættelsen efter § 55 i lov om leje i forbindelse med gennemførelse af forbedringer i det lejede og om lejeforhøjelse efter § 48, stk. 2.
- 3) Tvister om opfyldelse af udlejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse efter § 38.
- 4) Tvister om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning, herunder om tilbagebetaling af beboerindskud efter fraflytning.
- 5) Tvister om lejernes betaling for varme og lignende efter kapitel VII i lov om leje, herunder uenighed om a contobidrag og om udførelse af arbejder omfattet af § 46 a, stk. 2, i lov om leje antennebidrag og betaling for adgang til elektroniske kommunikationstjenester efter kapitel VII A i lov om leje og om betaling for vand m.v. efter kapitel VII B i lov om leje, herunder tilfælde, hvor udlejer modsætter sig installation af vandmålere efter § 46 j, stk. 5, i lov om leje.
- 6) Tvister om lejerens ret til at installere hjælpemidler efter § 29, stk. 9, i lov om leje, om deposita efter samme lovs § 29, stk. 4 og 5, og tvister om, hvorvidt en aftale i henhold til § 66 a i lov om leje om forbedringsarbejder er åbenbart urimelig.
- 7) Tvister om en lejers tilsidesættelse af god skik og orden efter §§ 79 a-79 c i lov om leje, som indbringes for huslejenævnet efter samme lovs § 79 c, 1. pkt.

§ 55. Tvister om lejeforhold, der er omfattet af denne lov, kan, hvis spørgsmålet ikke efter loven kan indbringes for huslejenævnet eller i Københavns Kommune for ankenævnet, i 1. instans indbringes for byretten. Retten benævnes boligretten.

Stk. 2. Retten tiltrædes af 2 lægdommere, såfremt en af parterne i retssagen begærer det, eller retten bestemmer, at lægdommere skal medvirke.

§ 56. De regler, som socialministeren har fastsat i medfør af § 115 a i lov om leje, gælder tilsvarende for friplejeboliger.

Kapitel 7

Udamortisation

§ 57. Fra og med det 36. år efter optagelsen af realkreditlån i friplejeboliger, der har fået tilsagn om offentlig støtte efter § 4, stk. 1, indbetaler friplejeboligleverandøren 2/3 af de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med lejernes betaling, til Landsbyggefonden. 1/3 af de likvide midler skal anvendes til imødegåelse af tab ved friplejeboligbebyggelsens fortsatte virksomhed.

Stk. 2. Til og med 35 år efter optagelsen af realkreditlån i friplejeboliger, der har fået tilsagn om offentlig støtte efter § 4, stk. 1, indbetaler friplejeboligleverandøren de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med, at lejernes betaling overstiger ydelser på lånet til Landsbyggefonden.

§ 58. For almene plejeboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter den 31. december 1998, og som tilhører selvejende institutioner, herunder almene plejeboliger etableret efter kapitel 9

a i lov om almene boliger m.v., og som er omdannet til friplejeboliger i medfør af § 7, stk. 2, finder § 30 a, stk. 1, og § 80 c, stk. 1 og 2, i lov om almene boliger m.v. anvendelse.

Stk. 2. For almene plejeboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte før den 1. januar 1999, og som tilhører selvejende institutioner, og som er omdannet til friplejeboliger i medfør af § 9, stk. 2, finder § 30 a, stk. 2, og § 80 d i lov om almene boliger m.v. anvendelse.

Stk. 3. For ældreboliger, herunder ældreboliger med tilknyttede servicearealer, 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 selvejende institutioner, og som er omdannet til friplejeboliger i medfør af § 7, stk. 2, finder § 30 a, stk. 3, i lov om almene boliger m.v. anvendelse.

Stk. 4. For 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, § 73, stk. 4, eller § 75, stk. 1, i lov om boligbyggeri, samt for 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 selvejende institutioner, og som er omdannet til friplejeboliger i medfør af denne lovs § 7, stk. 2, finder § 10 i bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger anvendelse.

Stk. 5. For kollektive bofællesskaber efter kapitel 12 a i lov om boligbyggeri, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte i tidsrummet fra den 1. januar 1994 til den 31. december 1996, og som tilhører selvejende institutioner, og som er omdannet til friplejeboliger i medfør af denne lovs § 7, stk. 2, finder bestemmelserne i § 10 i bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger tilsvarende anvendelse.

§ 59. Socialministeren kan i en bekendtgørelse fastsætte regler om de i §§ 57-58 nævnte forhold.

Stk. 2. Socialministeren kan endvidere i en bekendtgørelse fastsætte regler om udamortisation for andre tilsvarende boliger målrettet personer med behov for en plejebolig end de i § 58 nævnte.

Kapitel 8

Udbud og afhændelse m.v. af friplejeboligbebyggelser

§ 60. Friplejeboligleverandøren skal udsætte servicen og plejen i friplejeboligbebyggelsen for konkurrence hvert 8. år, jf. dog stk. 2. Perioden regnes fra det tidspunkt, hvor bebyggelsen er taget i brug som friplejeboligbebyggelse.

Stk. 2. Friplejeboligleverandører, som tildeles kvote til etablering af friplejeboliger i årene 2007-2009, skal først udsætte servicen og plejen for konkurrence, når der er gået 10 år fra ibrugtagelsen.

Stk. 3. Udsættelsen for konkurrence sker ved udbud.

Afhændelse efter udbud

§ 61. Hvis vinderen af et udbud efter § 60, stk. 3, er en anden certificeret leverandør end den nuværende friplejeboligleverandør, skal den nuværende friplejeboligleverandør afhænde friplejeboligbebyggelsen til den nye friplejeboligleverandør.

Stk. 2. Ved afhændelse af friplejeboligbebyggelsen skal de tilhørende servicearealer også afhændes til den nye friplejeboligleverandør. Eventuelt tilsagn om løbende støtte til etablering af servicearealerne overføres til den nye friplejeboligleverandør fra overtagelsesdagen.

Stk. 3. Socialministeren skal godkende afhændelsen efter udbud, jf. §§ 60 og 61, for at afhændelsen kan gennemføres.

§ 62. For friplejeboligbebyggelser etableret efter § 4, stk. 1, skal afhændelse efter § 61, stk. 1, ske til en pris svarende til indestående belåning med tillæg af friplejeboligleverandørens indskud efter §

4, stk. 4, reguleret efter 3. pkt. Indestående belåning omfatter kun lån til opførelsen eller ombygningen, forbedringer og vedligeholdelse. Indskuddet reguleres efter Danmarks Statistiks totale byggeomkostningsindeks for boliger.

Stk. 2. Tilsagnet om ydelsesstøtte efter § 4, stk. 1, overføres til den nye friplejeboligleverandør fra overtagelsesdagen.

§ 63. For friplejeboligbebyggelser etableret ved omdannelse efter § 7, stk. 2, og hvortil der ydes eller har været ydet offentlig støtte, skal afhændelse efter § 61, stk. 1, ske til en pris svarende til indestående belåning, jf. § 62, stk. 1, 2. pkt., med tillæg af det beløb, som friplejeboligleverandøren har tilbagebetalt ved omdannelsen, jf. § 16, stk. 4, reguleret som anført i § 62, stk. 1, sidste pkt. Hvis der oprindeligt er ydet et indskud til finansiering af anskaffessummen, tillægges endvidere indskuddet reguleret som anført i § 62, stk. 1, sidste pkt.

Stk. 2. Tilsagnet om ydelsesstøtte eller lignende støtte overføres til den nye friplejeboligleverandør fra overtagelsesdagen.

Frivillig afhændelse til fortsat anvendelse som friplejeboligbebyggelse

§ 64. Frivillig afhændelse af en friplejeboligbebyggelse til en anden certificeret leverandør kan kun ske med Socialministeriets godkendelse. Det er en betingelse for godkendelsen, at den nye friplejeboligleverandør mindst er certificeret til at yde service og pleje i samme omfang som den nuværende leverandør, og at prisen for servicen og plejen forbliver den samme.

Stk. 2. For friplejeboligbebyggelser etableret efter § 4, stk. 1, finder § 61, stk. 2, og § 65 tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. For friplejeboligbebyggelser etableret ved omdannelse efter § 7, stk. 2, og hvortil der ydes eller har været ydet offentlig støtte, finder § 63 tilsvarende anvendelse.

Afhændelse til anden anvendelse

§ 65. Afhændelse af en friplejeboligbebyggelse til anden anvendelse kan kun ske med Socialministeriets godkendelse, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Stk. 1 gælder ikke for friplejeboligbebyggelser etableret

- 1) ved nybyggeri eller ombygning efter § 7, stk. 1,
- 2) ved omdannelse efter § 7, stk. 2, nr. 1 og 2, og
- 3) ved omdannelse efter § 7, stk. 2, nr. 6, medmindre bebyggelsen er et omdannet kollektivt bofællesskab, jf. kapitel 12 a i lov om boligbyggeri, som i perioden fra den 1. januar 1994 til og med den 31. december 1996 modtog tilsagn om offentlig støtte efter § 86 a, stk. 1, i lov om boligbyggeri, jf. lov nr. 441 af 30. juni 1993, og som tilhørte en selvejende institution.

§ 66. For friplejeboligbebyggelser etableret efter § 4, stk. 1, skal afhændelse efter § 65, stk. 1, ske på baggrund af ejendommens markedspris ud fra den status, som ejendommen får efter afhændelsen.

Stk. 2. Friplejeboligleverandøren skal ved afhændelsen tilbagebetale den del af beboerindskudene efter § 4, stk. 4, som overstiger det beløb, der svarer til det maksimale depositum og den maksimale forudbetalte leje, der ville kunne være opkrævet efter lov om leje, til lejerne.

Stk. 3. Hvis markedsprisen overstiger indestående belåning, jf. § 62, stk. 1, 2. pkt., med tillæg af de tilbagebetalte beløb efter stk. 2, indbetaler friplejeboligleverandøren overskuddet til Landsbyggefonden. Friplejeboligleverandøren har dog ret til at fradrage indskuddet efter § 4, stk. 4, der reguleres efter § 62, stk. 1, 3. pkt. Et eventuelt underskud dækkes af fonden.

Stk. 4. Tilsagnet om ydelsesstøtte efter § 4, stk. 1, og statsgarantien efter § 9 bortfalder fra overtagelsesdagen.

§ 67. For friplejeboligbebyggelser etableret ved omdannelse efter § 7, stk. 2, nr. 3, skal afhændelse til en almen boligorganisation eller en selvejende almen ældreboliginstitution, hvor afhændelsen ikke sker med henblik på ombygning med støtte efter § 115 i lov om almene boliger m.v., ske til et beløb svarende til indestående belåning, jf. § 62, stk. 1, 2. pkt., med tillæg af det beløb, som friplejeboligleverandøren har tilbagebetalt ved omdannelsen, jf. § 16, stk. 4. Hvis friplejeboligbebyggelsen er en tidligere selvejende almen ældreboliginstitution, som modtog tilsagn om støtte efter kapitel 9 a i lov om almene boliger m.v., tillægges afhændelsesprisen endvidere det indskud, som institutionen betalte til finansieringen af anskaffelsessummen. Det beløb, som er nævnt i 1. pkt., og som blev tilbagebetalt ved omdannelsen, og indskuddet nævnt i 2. pkt. reguleres som anført i § 62, stk. 1, 3. pkt.

Stk. 2. Hvis afhændelse sker med henblik på ombygning som nævnt i stk. 1, og hvis erhververen medtager ejendommens værdi i anskaffelsessummen, skal afhændelsen ske til en værdi, der svarer til seneste almindelige vurdering, omvurdering efter § 3 eller vurdering efter § 4 i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Stk. 3. Hvis vurderingsprisen efter stk. 2 overstiger indestående belåning, jf. § 62, stk. 1, 2. pkt., indbetaler friplejeboligleverandøren overskuddet til Landsbyggefonden. Friplejeboligleverandøren har dog ret til at fradrage det beløb, som friplejeboligleverandøren har tilbagebetalt ved omdannelsen, jf. § 16, stk. 4. Hvis friplejeboligbebyggelsen er en tidligere selvejende almen ældreboliginstitution, som modtog tilsagn om støtte efter kapitel 9 a i lov om almene boliger m.v., har friplejeboligleverandøren også ret til at fradrage det indskud, som institutionen betalte til finansieringen af anskaffelsessummen. Beløbet nævnt i 2. pkt. og indskuddet nævnt i 3. pkt. reguleres som anført i § 62, stk. 1, 3. pkt. Et eventuelt underskud dækkes af fonden.

Stk. 4. Hvis afhændelse sker med henblik på ombygning som nævnt i stk. 1, og hvis erhververen ikke medtager ejendommens værdi i anskaffelsessummen, skal afhændelsen ske til den pris, som er nævnt i stk. 1.

Stk. 5. Tilsagn om ydelsesstøtte overføres til erhververen fra overtagelsesdagen, og garantien, som er nævnt i § 10, stk. 1, overtages af kommunen fra samme tidspunkt.

§ 68. For friplejeboligbebyggelser etableret ved omdannelse efter § 7, stk. 2, nr. 3, skal afhændelse til en kommune med henblik på anvendelse af boligerne som almene ældreboliger ske til en pris svarende til indestående belåning, jf. § 62, stk. 1, 2. pkt., med tillæg af det beløb, som friplejeboligleverandøren har tilbagebetalt ved omdannelsen, jf. § 16, stk. 4. Hvis friplejeboligbebyggelsen er en tidligere selvejende almen ældreboliginstitution, som modtog tilsagn om støtte efter kapitel 9 a i lov om almene boliger m.v., tillægges også det indskud, som institutionen betalte til finansieringen af anskaffelsessummen. Beløbet nævnt i 1. pkt. og indskuddet nævnt i 2. pkt. reguleres som anført i § 62, stk. 1, 3. pkt.

Stk. 2. Tilsagnet om ydelsesstøtte overføres til kommunen fra overtagelsesdagen, og garantien, som er nævnt i § 7, stk. 1, overtages af kommunen fra samme tidspunkt.

§ 69. For friplejeboligbebyggelser etableret ved omdannelse efter § 7, stk. 2, nr. 3, skal afhændelse til kommuner til anden anvendelse end efter § 68 og til andre end almene boligorganisationer og selvejende almene ældreboliginstitutioner ske på baggrund af ejendommens markedspris ud fra den status, som ejendommen får efter afhændelsen.

Stk. 2. Hvis markedsprisen overstiger indestående belåning, jf. § 62, stk. 1, 2. pkt., indbetaler friplejeboligleverandøren overskuddet til Landsbyggefonden. Friplejeboligleverandøren har dog ret til at fradrage det beløb, som friplejeboligleverandøren har tilbagebetalt ved omdannelsen, jf. § 16, stk. 4. Hvis friplejeboligbebyggelsen er en tidligere selvejende almen ældreboliginstitution, som modtog tilsagn om støtte efter kapitel 9 a i lov om almene boliger m.v., har friplejeboligleverandøren også ret til at fradrage det indskud, som institutionen betalte til finansieringen af anskaffelses-

summen. Beløbet nævnt i 2. pkt. og indskuddet nævnt i 3. pkt. reguleres som anført i § 62, stk. 1, 3. pkt. Et eventuelt underskud dækkes af fonden.

Stk. 3. Tilsagnet om ydelsesstøtte og garantien, som er nævnt i § 10, stk. 1, bortfalder fra overtagelsesdagen.

§ 70. For friplejeboligbebyggelser etableret ved omdannelse efter § 7, stk. 2, nr. 4, skal afhændelse til almene boligorganisationer, selvejende almene ældreboliginstitutioner og kommuner med henblik på anvendelse af boligerne som almene ældreboliger ske til en pris svarende til indestående belåning, jf. § 62, stk. 1, 2. pkt., med tillæg af det beløb, som friplejeboligleverandøren har tilbagebetalt ved omdannelsen, jf. § 16, stk. 4. Beløbet reguleres som anført i § 62, stk. 1, 3. pkt.

Stk. 2. Tilsagn om ydelsesstøtte eller lignende støtte overføres til erhververen fra overtagelsesdagen, og garantien, som er nævnt i § 11, overføres til kommunen fra samme tidspunkt.

§ 71. For friplejeboligbebyggelser etableret ved omdannelse efter § 7, stk. 2, nr. 4, skal afhændelse til anden anvendelse end nævnt i § 70, stk. 1, ske på baggrund af ejendommens markedspris ud fra den status, som ejendommen får efter afhændelsen.

Stk. 2. Hvis markedsprisen overstiger indestående belåning, jf. § 62, stk. 1, 2. pkt., indbetaler friplejeboligleverandøren overskuddet til Landsbyggefonden. Friplejeboligleverandøren har dog ret til at fradrage det beløb, som friplejeboligleverandøren har tilbagebetalt ved omdannelsen, jf. § 19, stk. 4. Beløbet reguleres som anført i § 62, stk. 1, 3. pkt. Et eventuelt underskud dækkes af fonden.

Stk. 3. Tilsagn om ydelsesstøtte eller lignende støtte og garantien, som er nævnt i § 11, bortfalder fra overtagelsesdagen.

§ 72. For friplejeboligbebyggelser etableret ved omdannelse efter § 7, stk. 2, nr. 5, skal afhændelse til anvendelse som nævnt i § 70, stk. 1, i det omfang det er muligt, ske på de vilkår, som er nævnt i denne bestemmelse. Hvis der oprindeligt er ydet et indskud til finansieringen af anskaffelsessummen, lægges indskuddet også til. Indskuddet reguleres som anført i § 62, stk. 1, 3. pkt.

Stk. 2. Eventuelt tilsagn om løbende støtte overføres til erhververen fra overtagelsesdagen. Hvis friplejeboligbebyggelsen er omdannet fra en tidligere selvejende institution som nævnt i § 12, stk. 3, overføres den garanti, som er nævnt i bestemmelsen, til kommunen fra samme tidspunkt.

§ 73. For friplejeboligbebyggelser etableret ved omdannelse efter § 7, stk. 2, nr. 5, skal afhændelse til anden anvendelse end nævnt i § 70, stk. 1, ske på de vilkår, som er nævnt i § 68, stk. 1 og 2. Hvis der oprindeligt er ydet et indskud til finansieringen af anskaffelsessummen, har friplejeboligleverandøren også ret til at fradrage indskuddet. Indskuddet reguleres som anført i § 62, stk. 1, 3. pkt.

Stk. 2. Eventuelt tilsagn om løbende støtte og garantien, som er nævnt i § 12, bortfalder fra overtagelsesdagen.

§ 74. For friplejeboligbebyggelser etableret ved omdannelse efter § 7, stk. 2, nr. 6, fra kollektive bofællesskaber, jf. kapitel 12 a i lov om boligbyggeri, som i perioden fra den 1. januar 1994 til og med den 31. december 1996 modtog tilsagn om offentlig støtte efter § 86 a, stk. 1, i lov om boligbyggeri, jf. lov nr. 441 af 30. juni 1993, og som tilhørte en selvejende institution, skal afhændelse til anvendelse som nævnt i § 70, stk. 1, ske på de vilkår, som er nævnt i denne bestemmelse. Dog tillægges et beløb svarende til det oprindeligt betalte indskud til finansieringen af anskaffelsessummen, og beløbet reguleres som anført i § 62, stk. 1, 3. pkt.

Stk. 2. Eventuelt tilsagn om løbende støtte overføres til erhververen fra overtagelsesdagen.

§ 75. For friplejeboligbebyggelser etableret ved omdannelse efter § 7, stk. 2, nr. 6, fra kollektive bofællesskaber, jf. kapitel 12 a i lov om boligbyggeri, som i perioden fra den 1. januar 1994 til og

med den 31. december 1996 modtag tilsagn om offentlig støtte efter § 86 a, stk. 1, i lov om boligbyggeri, jf. lov nr. 441 af 30. juni 1993, og som tilhørte en selvejende institution, skal afhændelse til anden anvendelse end nævnt i § 70, stk. 1, ske på de vilkår, som er nævnt i § 71, stk. 1 og 2. Fripolejeboligleverandøren har også ret til at fradrage det oprindeligt betalte indskud til finansieringen af anskaffessummen. Indskuddet reguleres som anført i § 62, stk. 1, 3. pkt.

Stk. 2. Eventuelt tilsagn om løbende støtte og garantien, som er nævnt i § 13, bortfalder fra overtagedagen.

§ 76. Fripolejeboligleverandører skal underrette beliggenhedskommunen og Socialministeriet om afhændelse til anden anvendelse for fripolejeboligbebyggelser etableret

- 1) ved nybyggeri eller ombygning efter § 7, stk. 1,
- 2) ved omdannelse efter § 7, stk. 2, nr. 1 og 2, og
- 3) ved omdannelse efter § 7, stk. 2, nr. 6, medmindre bebyggelsen er et omdannet kollektivt bofællesskab, jf. kapitel 12 a i lov om boligbyggeri, som i perioden fra den 1. januar 1994 til og med den 31. december 1996 modtog tilsagn om offentlig støtte efter § 86 a, stk. 1, i lov om boligbyggeri, jf. lov nr. 441 af 30. juni 1993, og som tilhørte en selvejende institution.

Stk. 2. Underretningen skal ske umiddelbart efter indgåelsen af købsaftalen og skal indeholde oplysning om, hvorvidt servicearealerne også afhændes.

§ 77. Ved afhændelse af fripolejeboligbebyggelser, hvor boligerne skal anvendes som almene plejeboliger, skal servicearealerne også afhændes til køberen. Eventuelt tilsagn om løbende støtte til etableringen af servicearealerne overføres til køberen fra overtagedagen.

§ 78. Ved afhændelse af fripolejeboligbebyggelser, hvor boligerne hverken skal anvendes som fripolejeboliger eller almene plejeboliger, bortfalder eventuelt tilsagn om løbende støtte til etablering af servicearealerne fra overtagedagen. Hvis der er ydet éngangstilskud til etablering af servicearealerne, skal der ved afhændelse inden år 21 efter ibrugtagelsen af servicearealerne ske tilbagebetaling af tilskuddet. Ved afhændelse efter år 20 og inden år 26 skal der ske en forholdsmæssig tilbagebetaling. Tilbagebetalingskravet nedskrives med 20 pct. årligt i hvert af de 5 år. Fripolejeboligleverandøren indbetaler det beløb, som skal tilbagebetales, til Landsbyggefonden.

Ibrugtagelse til anden anvendelse

§ 79. Fripolejeboligleverandører, som ejer fripolejeboligbebyggelser etableret efter § 4, stk. 1, kan kun tage bebyggelsen i brug til anden anvendelse med Socialministeriets godkendelse. Godkendelsen skal ske efter reglerne i § 66.

Stk. 2. Ved ibrugtagelse af fripolejeboligbebyggelsen til anden anvendelse inden år 21 efter ibrugtagelsen af servicearealerne skal éngangstilskuddet til etableringen af servicearealerne tilbagebetales. Ved ibrugtagelse til anden anvendelse efter år 20 og inden år 26 skal der ske en forholdsmæssig tilbagebetaling. Tilbagebetalingskravet nedskrives med 20 pct. årligt i hvert af de 5 år. Fripolejeboligleverandøren indbetaler det beløb, som skal tilbagebetales, til Landsbyggefonden.

Stk. 3. Fripolejeboligleverandører, der ejer fripolejeboligbebyggelser, som er etableret ved omdannelse efter § 7, stk. 2, og hvortil der ydes eller har været ydet offentlig støtte, kan ikke tage bebyggelsen i brug til anden anvendelse.

§ 80. For fripolejeboligbebyggelser som nævnt i § 76, jf. dog § 79, stk. 3, skal fripolejeboligleverandøren ved ibrugtagelse til anden anvendelse underrette kommunen og Socialministeriet herom.

Stk. 2. Underretningen skal ske senest 2 måneder før ibrugtagelsen til anden anvendelse.

Stk. 3. Eventuelt tilsagn om løbende støtte til etableringen af servicearealerne bortfalder fra det tidspunkt, hvor fripolejeboligleverandøren tager bebyggelsen i brug til anden anvendelse.

Bemyndigelse

§ 81. Socialministeren kan i en bekendtgørelse fastsætte regler om udbud af servicen og plejen, regulering af kapitalindskud m.v., godkendelse af afhændelse af friplejeboligejendomme m.v., prisen ved delvis afhændelse m.v., indbetaling til Landsbyggefonden og tilbagebetaling af støtte til etablering af servicearealer.

Kapitel 9

Tilsyn med etablering og drift af boligerne

§ 82. Under byggeriets gennemførelse fører kommunalbestyrelsen tilsyn med, at betingelserne for støttetilsagnet, jf. § 4, stk. 1, og § 17, og godkendelsen, jf. § 7, stk. 1 og 2, overholdes.

Stk. 2. Som led i sit tilsyn meddeler kommunalbestyrelsen, for så vidt angår byggerier med tilsagn efter § 4, bygherren skriftlig godkendelse af:

- 1) Byggeriets anskaffelsessum forud for byggeriets påbegyndelse,
- 2) byggeriets endelige anskaffelsessum efter byggeriets afslutning og
- 3) anskaffelsessum for servicearealer med tilsagn efter § 17.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen foretager indberetning af godkendte anskaffelsessummer efter stk. 1, nr. 1 og 2, til Socialministeriets informations- og forvaltningssystem BOSSINF.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med, at friplejeboligbebyggelsen, inkl. servicearealet, holdes forsvarligt ved lige, samt at servicearealet anvendes efter sit formål. For friplejeboligbebyggelser med under 11 boliger fører kommunalbestyrelsen endvidere tilsyn med, at brandsikkerheden er i orden.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med, at boligerne udlejes til og bebos af den berettigede personkreds, jf. § 1.

Stk. 6. Kommunalbestyrelsen kan meddele friplejeboligleverandøren påbud om at overholde betingelserne for støttetilsagnet og godkendelsen, at holde friplejeboligbebyggelsen, inkl. servicearealet forsvarligt ved lige, at sørge for at servicearealet anvendes efter sit formål og at sørge for, at boligerne udlejes til og bebos af den berettigede personkreds. Kommunalbestyrelsen skal meddele friplejeboligleverandøren, at undladelse af at efterkomme påbuddet medfører indberetning til Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service. Bringes forholdet ikke i orden inden den frist, som kommunalbestyrelsen har fastsat, skal denne straks foretage indberetning til Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service. Kommunalbestyrelsen udarbejder indstilling til brug for afgørelser, der træffes af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service efter denne bestemmelse.

§ 83. Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service kan påbyde friplejeboligleverandøren at overholde betingelserne for støttetilsagn og godkendelse. Styrelsen fastsætter en frist for efterlevelse af påbuddet.

§ 84. Socialministeren kan i en bekendtgørelse fastsætte regler om de i dette kapitel nævnte forhold.

Kapitel 10

Regnskab, revision og tilsyn med boligernes økonomi

§ 85. Friplejeboligleverandøren skal for boligerne hvert år udarbejde et årsregnskab, der skal give et retvisende billede af aktiver og passiver samt resultatet. Overskud skal anvendes til dækning af underfinansiering eller underskud fra tidligere år. Eventuelt underskud skal budgetteres afviklet over højst 3 år.

Stk. 2. Regnskabet revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor. Revisionen skal foretages i overensstemmelse med god offentlig revisionskik.

Stk. 3. Årsregnskabet skal inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning sendes til lejerne. Hvis der er beboerrepræsentation og/eller pårørenderåd i friplejeboligbebyggelsen, sendes årsregnskabet dertil. Samtidig indsendes årsregnskabet til kommunalbestyrelsen til kritisk gennemgang. Kommunalbestyrelsen kan kræve yderligere oplysninger af friplejeboligleverandøren. Hvis regnskabet ikke er korrekt, eller hvis det viser, at driften ikke er forsvarlig, kan kommunalbestyrelsen meddele påbud om at bringe forholdet i orden.

Stk. 4. Hvis friplejeboligleverandøren ikke efterkommer kommunalbestyrelsens påbud, jf. stk. 3, eller hvis kommunalbestyrelsen konstaterer uregelmæssigheder af væsentlig betydning for friplejeboligbebyggelsens drift, skal den straks foretage indberetning til Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service. Kommunalbestyrelsen udarbejder indstilling til brug for afgørelser, der træffes af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service efter denne bestemmelse.

§ 86. Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service kan Service kan meddele påbud om de i § 85, stk. 4, nævnte forhold.

Kapitel 11

Tilbagekaldelse af certificering, støttetilsagn og godkendelse

§ 87. Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service tilbagekalder certificeringen, hvis

- 1) leverandøren ikke opfylder betingelserne for certificering, jf. § 2, bestemmelserne i denne lov og forskrifter udstedt i medfør af § 3,
- 2) leverandøren groft eller gentagne gange har overtrådt vilkårene for certificeringen, jf. § 2, stk. 4,
- 3) leverandøren ikke efterkommer påbud, jf. § 2, stk. 5, § 82, stk. 6, og § 85, stk. 4,
- 4) leverandøren har optrådt svigagtigt om forhold, der har været bestemmende for meddelelse af certificeringen,
- 5) leverandøren har betydelig og forfalden gæld, der indebærer, at driftssikkerheden er i fare.

Stk. 2. Certificeringen kan tilbagekaldes delvist, hvis leverandørens misligholdelse ikke vedrører alle ydelser eller friplejeboligbebyggelser omfattet af certificeringen.

Stk. 3. Støttetilsagn og godkendelse kan tilbagekaldes, hvis friplejeboligleverandøren ikke efterkommer påbud, jf. § 82, stk. 6, og § 85, stk. 4.

§ 88. Leverandøren kan indbringe klager over afgørelser, jf. §§ 2 og 87, truffet af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service og klager over sagsbehandlingen i forbindelse med afgørelsen for Ankestyrelsen.

Stk. 2. Ved behandling af klager over afgørelser truffet af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service gælder kapitel 9 og 10 i lov om retssikkerhed og administration på det sociale område med undtagelse af §§ 57, 60-64 og §§ 72 og 73.

Stk. 3. Klage over en afgørelse om tilbagekaldelse af en certificering har opsættende virkning, medmindre Ankestyrelsen beslutter, at afgørelsen skal iværksættes straks af hensyn til beboernes sikkerhed og sundhed.

Domstolsprøvelse

§ 89. Ved henvendelse til Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service inden 4 uger efter meddelelse af afgørelsen, kan leverandøren kræve afgørelsen forelagt domstolene, når afgørelsen vedrører,

- 1) tilbagekaldelse af certificering, jf. § 87, stk. 1 og 2, og

2) tilbagekaldelse af støttetilsagn og godkendelse, jf. § 87, stk. 3.

Stk. 2. Leverandøren kan kræve Ankestyrelsens afgørelser om tilbagekaldelse forelagt for retten ved henvendelse til Ankestyrelsen inden 4 uger efter meddelelse af afgørelsen.

Stk. 3. Styrelsen anlægger sag mod leverandøren i den borgerlige retsplejes former.

Stk. 4. Rettens afgørelse kan ikke indbringes for landsretten. Procesbevillingsnævnet kan dog give tilladelse til anke eller kære af rettens afgørelse, hvis sagen har principiel karakter. Ansøgninger om tilladelse til anke eller kære skal fremsættes henholdsvis inden 6 eller 3 måneder efter afgørelsen.

Stk. 5. Anmodning om sagsanlæg har opsættende virkning, men retten kan ved kendelse bestemme, at den pågældende under sagens behandling ikke må udøve den virksomhed, certificeringen vedrører af hensyn til beboernes sikkerhed og sundhed. Hvis tilbagekaldelsen findes lovlig ved dommen, kan det i denne bestemmes, at anke ikke har opsættende virkning.

§ 90. Socialministeren fastsætter i en bekendtgørelse regler om fremgangsmåden ved tilbagekaldelse af certificering, støttetilsagn og godkendelse.

Kapitel 12

Ikrafttrædelse og overgangsbestemmelser

§ 91. Loven træder i kraft den 1. januar 2007.

§ 92. Til personer, der på omdannelsestidspunktet bor i en bolig, der omdannes til en friplejebolig uden statslig ydelsesstøtte, jf. § 7, stk. 2, og hvis nettoboligudgift forøges ved omdannelsen, udbetales en kompensation. Ved nettoboligudgift forstås boligudgiften efter fradrag af individuel boligstøtte.

Stk. 2. Kompensationen beregnes som differencen mellem den hidtidige nettoboligudgift i måneden umiddelbart forud for omdannelsen og nettoboligudgiften umiddelbart efter omdannelsen. Kompensationen udbetales månedligt, så længe den pågældende bebor den pågældende bolig. Kommunen udbetaler kompensationsbeløbet og afholder udgifterne hertil.

Stk. 3. Staten refunderer kommunens udgifter til kompensation med 75 pct. for pensionister, jf. § 2, stk. 3, i lov om individuel boligstøtte, og for personer, der er tilkendt førtidspension eller invaliditydelse efter lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v. For andre personer udgør statens refusion 50 pct. af udgifterne.

§ 93. Bestemmelsen i lov om individuel boligstøtte § 14, stk. 4 og 5, og § 23, stk. 2 og 3, som affattet ved denne lovs § 98, nr. 7-10, gælder for personer, der bor i en friplejebolig, uanset om den pågældende var anvist til boligen før lovens ikrafttræden eller før boligens omdannelse til friplejebolig efter lovens ikrafttræden.

§ 94. For friplejeboliger, der etableres ved omdannelse efter § 7, stk. 2, kan friplejeboligleverandøren ikke opkræve beboerindskud af personer, der boede i ejendommen på omdannelsestidspunktet.

Stk. 2. Til lejere, der allerede har betalt beboerindskud forud for omdannelsen eller ombygning til friplejeboliger, skal friplejeboligleverandøren tilbagebetale den andel af beboerindskuddet, der overstiger det i § 8, stk. 3, nævnte beboerindskud. Til lejere, der har betalt depositum og forudbetalt leje forud for omdannelsen eller ombygning til friplejeboliger, skal friplejeboligleverandøren kun tilbagebetale depositum og forudbetalt leje, i det omfang beløbene overstiger det i § 8, stk. 2, nævnte beboerindskud. Hvis boligtageren har modtaget lån efter lov om individuel boligstøtte til betaling af beboerindskuddet eller depositum og forudbetalt leje, udbetales lånet dog til långiver.

§ 95. For lejere, der forud for omdannelsen var omfattet af § 54, stk. 4, i lov om almene boliger m.v. og § 17, stk. 3, i lov om boliger for ældre og personer med handicap om kommunens garanti for lejerens kontraktmæssige forpligtelser over for ejendommens ejer til at istandsætte boligen ved fraflytning, fortsætter garantien efter at lejemålet er omdannet til friplejebolig.

§ 96. Lejere omfattet af lov om leje eller lov om leje af almene boliger, der bor i en ejendom, som skal omdannes til friplejeboliger, skal opsiges forud for omdannelsen. Udlejeren skal genudleje den opsagte bolig til de af 1. pkt. omfattede opsagte lejere på vilkår, der er forenelige med denne lov. Lejerne kan ikke som følge af mangler ved eller mangelfuld vedligeholdelse af boligen efter opsigelsen forud for omdannelsen pålægges at udføre eller afholde udgifter til udførelse af istandsættelsesarbejder i det lejede, som lejerne under normale omstændigheder i forbindelse med afvikling af lejeforholdet ville kunne pålægges i medfør af generelle eller individuelle vilkår.

§ 97. I lov om social service, jf. lov nr. 573 af 24. juni 2005, som ændret ved lov nr. 222 af 22. marts 2006, foretages følgende ændringer:

1. I § 92, stk. 1, indsættes efter »med handicap«: »lejere og beboere i friplejeboliger, der er omfattet af lov om friplejeboliger,«.

2. I § 139 indsættes som stk. 2:

»Stk. 2. Ydelser efter serviceloven leveret i friplejeboliger er omfattet af stk. 1«.

3. Efter § 151 indsættes:

»§ 151 a. Pligten til at følge op på enkeltsager og føre tilsyn, jf. §§ 150 og 151, stk. 1, påhviler for beboere i friplejeboliger kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor friplejeboligerne ligger.

Stk. 2. Som led i tilsynsforpligtelsen skal kommunalbestyrelsen hvert år foretage mindst ét anmeldt og ét uanmeldt tilsynsbesøg i friplejeboligerne. Tilsynet omfatter indsatsen over for de lejere og beboere, der modtager kommunale serviceydelser. Tilsynet må ikke varetages af leverandører eller personer, der udfører opgaver på området.

Stk. 3. Efter hvert tilsynsbesøg udarbejder kommunalbestyrelsen en tilsynsrapport til sikring af, at den service, der generelt leveres i friplejeboligbebyggelsen, er i overensstemmelse med certificeringen af friplejeboligleverandøren. Kommunalbestyrelsen har pligt til at offentliggøre tilsynsrapporten.

Stk. 4. Konstaterer kommunalbestyrelsen ved tilsynsbesøget, at borgeren ikke modtager den hjælp, som denne efter afgørelsen, har krav på, skal kommunalbestyrelsen orientere borgeren og den kommune, der har truffet afgørelse efter serviceloven, jf. § 28, stk. 1 og 2, i lov om friplejeboliger, hvis denne ikke er identisk med beliggenhedskommunen. Kommunalbestyrelsen kan meddele friplejeboligleverandøren påbud om, at hjælpen skal leveres i overensstemmelse med afgørelsen. Kommunalbestyrelsen skal påse, om friplejeboligleverandøren efterkommer kommunalbestyrelsens afgørelse. Kommunalbestyrelsen skal meddele friplejeboligleverandøren, at undladelse af at levere hjælpen i overensstemmelse med afgørelsen kan medføre indberetning til Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service. Bringes forholdet ikke i orden, skal kommunalbestyrelsen straks foretage indberetning til Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service. Kommunalbestyrelsen udarbejder indstilling til brug for afgørelser, der træffes af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service efter denne bestemmelse.

§ 98. I lov om individuel boligstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 75 af 19. januar 2005, som ændret ved § 108 i lov nr. 428 af 6. juni 2005, § 52 i lov nr. 430 af 6. juni 2005, § 58 i lov nr. 431 af 6. juni

2005, § 3 i lov nr. 574 af 24. juni 2005 og lov nr. 1420 af 21. december 2005, foretages følgende ændringer:

1. Overalt i loven ændres: »lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.« til: »lov om almene boliger m.v.«.

2. I § 8 a, stk. 1, udgår: »(1998-niveau)«.

3. § 9, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Boligstøtte kan ydes til følgende boliger uden selvstændigt køkken:

- 1) Boliger etableret i medfør af § 4 i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996.
- 2) Boliger etableret i medfør af § 110, stk. 2, i lov om almene boliger m.v.
- 3) Boliger i kollektive bofællesskaber, jf. kapitel 4 a.
- 4) Ustøttede almene plejeboliger, jf. § 143 i lov om almene boliger m.v.
- 5) Ustøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.
- 6) Friplejeboliger, jf. lov om friplejeboliger.«

4. I § 11, stk. 2, ophæves 2. pkt., og efter 3. pkt., som herefter bliver 2. pkt., indsættes:

»For friplejeboliger, jf. lov om friplejeboliger, kan kommunalbestyrelsen indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 54 i lov om friplejeboliger.«

5. I § 12, stk. 6, indsættes som 2. pkt.:

»Tilsvarende gælder for friplejeboliger, jf. lov om friplejeboliger, der er omdannet fra plejehjem, jf. § 192 i lov om social service, botilbud, jf. § 108 i lov om social service, eller ustøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.«

6. I § 13, stk. 1, nr. 2, indsættes efter litra c som nyt litra:

»d) ægtefællens optagelse i en friplejebolig, jf. lov om friplejeboliger«

Litra d-f bliver herefter litra e-g.

7. § 14, stk. 4, affattes således:

»Stk. 4. Den grænse, der er nævnt i stk. 1, anvendes ikke, hvor en person, der er berettiget til boligydelse, visiteres til en plejebolig af kommunalbestyrelsen og bliver lejer i en friplejebolig, jf. lov om friplejeboliger. Den grænse, der er nævnt i stk. 1, anvendes heller ikke, hvor en person, der er berettiget til boligydelse, af kommunalbestyrelsen anvises

- 1) en ældrebolig, jf. den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,
- 2) en almen bolig, jf. lov om almene boliger m.v., eller
- 3) en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.«

8. § 14, stk. 5, affattes således:

»Stk. 5. Den grænse, der er nævnt i stk. 1, anvendes ikke, hvor en person, der er stærkt bevægelseshæmmet, som følge heraf visiteres til en plejebolig af kommunalbestyrelsen og bliver lejer i en egnet friplejebolig, jf. lov om friplejeboliger. Den grænse, der er nævnt i stk. 1, anvendes heller ikke, hvor en person, der er stærkt bevægelseshæmmet, som følge heraf af kommunalbestyrelsen anvises

- 1) en egnet ældrebolig, jf. den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,
- 2) en egnet almen bolig, jf. lov om almene boliger m.v., eller

3) en egnet ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.«

9. § 23, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Den grænse, der er nævnt i stk. 1, anvendes ikke, hvor en person, der er berettiget til boligydelse, visiteres til en plejebolig af kommunalbestyrelsen og bliver lejer i en friplejebolig, jf. lov om friplejeboliger. Den grænse, der er nævnt i stk. 1, anvendes heller ikke, hvor en person, der er berettiget til boligydelse, af kommunalbestyrelsen anvises

- 1) en ældrebolig, jf. den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,
- 2) en almen bolig, jf. lov om almene boliger m.v., eller
- 3) en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.«

10. § 23, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. Den grænse, der er nævnt i stk. 1, anvendes ikke, hvor en person, der er stærkt bevægelseshæmmet, som følge heraf visiteres til en plejebolig af kommunalbestyrelsen og bliver lejer i en egnet friplejebolig, jf. lov om friplejeboliger. Den grænse, der er nævnt i stk. 1, anvendes heller ikke, hvor en person, der er stærkt bevægelseshæmmet, som følge heraf af kommunalbestyrelsen anvises

- 1) en egnet ældrebolig, jf. den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,
- 2) en egnet almen bolig, jf. lov om almene boliger m.v., eller
- 3) en egnet ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.«

11. I § 24 a, stk. 1, nr. 5, ændres: »§ 3, stk. 2-4, § 5, stk. 3-5, eller § 160 b, stk. 6, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.« til: »§ 3, stk. 2-4, eller § 5, stk. 3-5, i lov om almene boliger m.v., eller § 160 b, stk. 6, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 106 af 21. februar 2005.«.

12. I § 24 b, stk. 1, nr. 2, ændres: »§ 3, stk. 2-4, § 5, stk. 3-5, eller § 160 b, stk. 6, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.« til: »§ 3, stk. 2-4, eller § 5, stk. 3-5, i lov om almene boliger m.v., eller § 160 b, stk. 6, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 106 af 21. februar 2005.«.

13. § 39, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Lånebeløbet med påløbne renter forfalder dog først ved ejerskifte eller overdragelse af andelsbeviset, såfremt låntageren dør og ejendommen eller andelsbeviset ejes af en ægtefælle eller et husstandsmedlem. Det samme gælder, såfremt ejendommen eller andelsbeviset ejes af en ægtefælle eller et husstandsmedlem, og låntageren optages

- 1) i en plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,
- 2) i en plejebolig efter § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v.,
- 3) i en ustøttet almen plejebolig, jf. § 143 i i lov om almene boliger m.v.,
- 4) i en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje,
- 5) i en friplejebolig, jf. lov om friplejeboliger,
- 6) på plejehjem eller
- 7) i boformer efter § 108 i lov om social service.«

14. I § 39, stk. 3, nr. 4, indsættes efter litra d som nyt litra:

»e) i en friplejebolig, jf. lov om friplejeboliger,«

Litra e og f bliver herefter litra f og g.

15. § 54, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Stk. 1, 1. pkt., finder tilsvarende anvendelse på:

- 1) Ældreboliger indrettet i henhold til den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996.
- 2) Almene ældreboliger omfattet af lov om almene boliger m.v.
- 3) Boliger opført med støtte efter kapitel 12 a i lov om boligbyggeri.
- 4) Fripølseboliger, jf. lov om fripølseboliger.«

16. I § 54 indsættes som nyt stk. 4:

»Stk. 4. Stk. 1, 1. pkt., finder tilsvarende anvendelse, når en lejer i en udlejningsejendom, der ombygges til fripølseboliger, i forvejen bebor den ombyggede lejlighed.«

17. I § 56, stk. 3, ændres: »§ 54, stk. 3« til: »§ 54, stk. 3 og 4«.

18. I § 56 a, stk. 1, ændres: »§ 54, stk. 2, nr. 2« til: »§ 54, stk. 2, nr. 3«.

19. I § 59 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

»Stk. 4. Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse på fripølseboliger, jf. lov om fripølseboliger.«

Stk. 4 og 5 bliver herefter stk. 5 og 6.

20. I § 61, stk. 3, indsættes som 2. pkt.:

»1. pkt. finder ikke anvendelse ved lejemålets ophør i forbindelse med omdannelse af en bolig til en fripølsebolig, jf. lov om fripølseboliger, når lejeren fortsat bor i boligen efter omdannelsen.«

21. I § 62 ændres: »§ 71, stk. 3, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.« til: »§ 112 i lov om leje af almene boliger«.

§ 99. I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 610 af 21. juni 2005, som senest ændret ved § 1 i lov nr. 288 af 7. april 2006, foretages følgende ændringer:

1. § 89, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Halvdelen af de beløb, der efter § 80 a, stk.1, § 80 c, stk.1, og § 57, stk.1, 1. pkt., i lov om fripølseboliger, indbetales til Landsbyggefonden, overføres til landsdispositionsfonden.«

2. § 89 a, stk. 1, affattes således

»§ 89 a. Halvdelen af de beløb, der efter § 80 a, stk.1, § 80 c, stk.1, og § 57, stk.1, 1. pkt., i lov om fripølseboliger indbetales til Landsbyggefonden overføres til nybyggerifonden.«

3. § 89 a, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Beløb, der efter § 80 a, stk. 2, § 80 c, stk. 2, og § 57, stk. 2, i lov om fripølseboliger indbetales til Landsbyggefonden, overføres til nybyggerifonden.«

4. I § 89 a indsættes som nyt stk. 3:

»Stk. 3. Beløb, der efter § 66, stk. 3, § 67, stk. 3, § 69, stk. 2, § 71, stk. 2, § 78 og § 79, stk. 2, i lov om fripølseboliger, indbetales til Landsbyggefonden, overføres til nybyggerifonden. «

5. § 91, stk. 8, affattes således:

»Stk. 8. Landsbyggefonden kan efter tilsvarende regler og til samme formål som nævnt i stk. 1 yde støtte til almene ungdomsboliger ejet af en selvejende institution, til almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller region og til fripølseboliger, jf. § 1 i lov om fripølseboliger.«

6. § 92, stk. 3, affattes således:

» *Stk. 3.* Landsbyggefonden kan efter tilsvarende regler og til samme formål som nævnt i stk. 1 yde støtte til almene ungdomsboliger og til almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller region samt til friplejeboliger, jf. § 1 i lov om friplejeboliger.«.

7. I § 96, *stk. 1*, indsættes efter sidste pkt.: »Landsbyggefonden kan betinge ydelse af støtte til friplejeboliger ejet af en erhvervsdrivende fond eller et selskab, jf. § 1 og § 2, *stk. 2*, i lov om friplejeboliger i henhold til § 92, *stk. 3*, af at fonden eller selskabet medvirker til løsning af den pågældende friplejeboligbebyggelses økonomiske problemer.«.

8. Kapitel 9 a ophæves.

9. I § 151, *stk. 1*, indsættes som nr. 7 og 8:

7) Friplejeboligbebyggelser, som har modtaget tilsagn om ydelsesstøtte efter § 6, *stk. 1*, i lov om friplejeboliger.

8) Byggeri, som er godkendt omdannet til friplejeboligbebyggelser efter § 9, *stk. 2*, i lov om friplejeboliger, hvis byggeriet var omfattet af fonden på omdannelsestidspunktet.

10. I § 157, *stk. 3*, indsættes efter 1. pkt.: »For friplejeboligbebyggelser, jf. § 151, *stk. 1*, nr. 7, og for byggeri omdannet til friplejeboligbebyggelser, jf. § 151, *stk. 1*, nr. 8, kan staten påtage sig den i 1. pkt. nævnte garanti. «

§ 100. I lov om retssikkerhed og administration på det sociale område, jf. lovbekendtgørelse nr. 847 af 8. september 2005, som ændret ved bl.a. lov nr. 574 af 24. juni 2005 og senest ved lov nr. 222 af 22. marts 2006 foretages følgende ændring:

1. § 9 c, *stk. 4*, affattes således:

»*Stk. 4.* Opholdskommunen har ret til refusion efter *stk. 1*, når en person er flyttet til et tilsvarende tilbud i en anden kommune eller regionskommune efter «

1) § 108, *stk. 2*, og § 192 i lov om social service,

2) § 58 a i lov om almene boliger m.v. eller

3) lov om friplejeboliger.

§ 101. I lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., jf. lov nr. 454 af 10. juni 2003, foretages følgende ændringer:

1. I § 5, *stk. 1*, nr. 3, indsættes efter »til udlejning« : », herunder friplejeboliger«.

2. I § 9, *stk. 1*, indsættes efter »alment boligbyggeri« : »og friplejeboliger finansieret med realkreditlån med statslig ydelsesstøtte«.

3. § 10, *stk. 4*, nr. 1, affattes således:

»1) Den godkendte anskaffelsessum kan anvendes ved værdiansættelsen af ejendomme, som efter lov om almene boliger m.v. realkreditbelånes på baggrund af dette beløb og på ejendomme, som efter lov om friplejeboliger realkreditbelånes med henblik på at modtage statslig ydelsesstøtte til realkreditlånet. Anvendelsen af det nævnte beløb forudsætter, at instituttet fra offentlig myndighed opnår garantistillelser, som lov om almene boliger m.v. og lov om friplejeboliger hjemler«.

§ 102. I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 920 af 10. september 2004, som senest ændret ved lov nr. 606 af 24. juni 2005 foretages følgende ændring:

1. I § 76 indsættes efter »jf. § 1, *stk. 5*, «: »eller i en friplejebolig, jf. lov om friplejeboliger«.

§ 103. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslagets formål og baggrund

Det følger af regeringsgrundlaget Nye Mål fra februar 2005, at regeringen ønsker at skabe mulighed for frit valg mellem kommunale plejehjem, plejeboliger m.v., selvejende institutioner og private plejehjem. Lovforslagets formål er dels at etablere rammerne for mere valgfrihed for borgeren, dels at give private adgang til at etablere og drive friplejeboliger i konkurrence med de kommunale plejeboligtilbud.

Lovforslaget åbner for, at selvejende institutioner eller andre private kan levere service og udleje plejeboliger uden at have en driftsoverenskomst med kommunen. For at sikre kvalitet og sikkerhed i forhold til borgeren er det kun friplejeboligleverandører, der er certificerede af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service, der kan etablere og drive disse boliger.

Lovforslaget viderefører regeringens linie om at give borgerne flere valgmuligheder, når det gælder leveringen af sociale ydelser, som det offentlige har ansvaret for. Med forslaget får borgeren mulighed for at kunne vælge mellem en kommunal eller en privat plejebolig. Forslaget er en udbygning af den øgede valgfrihed på plejeboligområdet, der var en realitet med indførelsen af det frie valg over kommunegrænser pr. 1. juli 2002.

Målgruppen for friplejeboliger er personer, der har behov for en bolig, hvortil der er knyttet omsorgs- og servicefunktioner med tilhørende personale svarende til de pågældende beboeres behov. Målgruppen er derfor identisk med den, der i dag visiteres til plejeboliger m.v., dvs. ældre, handicappede m.fl., med et intensivt plejebøvhov – og deres ægtefæller o.a. Regeringen ønsker med forslaget at styrke denne gruppes valgmuligheder med hensyn til boform.

Med forslaget udvides borgerens adgang til at vælge plejebolig. Borgere, der er visiteret til en plejebolig, er ikke længere begrænset af at få tilbudt en plejebolig, der hører under den kommunale boligforsyning. En borger, der opfylder visitationskravene til en plejebolig i sin bopælskommune, får således en ret til at vælge en friplejebolig, der er ejet og drevet af en certificeret privat leverandør, der ikke hører under kommunens boligforsyning. Dette gælder, uanset om friplejeboligen ligger i borgerens opholdskommune eller i en anden kommune.

Lovforslagets indhold

Lovforslagets indeholder følgende elementer:

1. Certificering af friplejeboligleverandører

For at sikre kvalitet i plejetilbuddene vil det kun være friplejeboligleverandører, der er certificerede af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service, der kan eje og drive friplejeboliger. Friplejeboligleverandøren skal som minimum være certificeret til at levere personlig og praktisk hjælp efter servicelovens § 83 og § 87. Socialministeren udarbejder et plejemodulsystem, som modsvarer borgerens behov for personlig og praktisk hjælp m.v., jf. pkt. 12 nedenfor. Nogle personer i målgruppen for friplejeboliger har behov for andre tilbud end personlig og praktisk hjælp. Det kan f.eks. være genoptræning. Mennesker med handicap, der visiteres til en plejebolig, vil typisk have behov for tilbud ud over personlig og praktisk hjælp, bl.a. socialpædagogisk bistand til at vedligeholde og udvikle færdigheder og til at opbygge sociale netværk, ledsagelse m.v.

Efter forslaget skabes der derfor mulighed for, at friplejeboligleverandøren udover personlig og praktisk hjælp også kan certificeres til at levere:

- 1) Socialpædagogisk bistand og træning, jf. servicelovens § 85, dvs. hjælp, omsorg eller støtte samt optræning og hjælp til udvikling af færdigheder til personer, der har behov herfor på grund af betydelig nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.

- 2) Genoptræning og vedligeholdelsestræning, jf. servicelovens § 86, stk. 1, dvs. afhjælpning af fysisk funktionsnedsættelse forårsaget af sygdom, der ikke behandles i tilknytning til en sygehusindlæggelse, og § 86, stk. 2, dvs. hjælp til at vedligeholde fysiske eller psykiske færdigheder til personer, som på grund af nedsat fysisk funktionsevne eller særlige sociale problemer har behov herfor.
- 3) Ledsagelse, jf. servicelovens § 97, dvs. 15 timers ledsagelse om måneden til personer under 67 år, der ikke kan færdes alene på grund af betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne.
- 4) Særlig kontaktpersonordning for personer, som er døvblinde, jf. servicelovens 98.
- 5) Tilbud af behandlingsmæssig karakter, jf. servicelovens § 102.

Friplejeboligleverandøren skal levere borgeren de ydelser, der er omfattet af den konkrete afgørelse. Betalingen for disse ydelser sker efter takster på grundlag af borgerens behov, opgjort i moduler, som er beskrevet i pkt. 12 om tillægsmoduler og PRM-takster.

2. Hvem kan etablere og drive friplejeboliger

Friplejeboliger kan etableres og drives af selskaber og andre juridiske personer. For at skabe lige konkurrencemæssige vilkår kan certificering ikke meddeles til selvejende institutioner og andre fonde, der ikke er erhvervsdrivende. Ved omdannelse til erhvervsdrivende fonde bliver leverandørerne omfattet af reglerne om fondsbeskatning og de regnskabs- og revisionskrav, der gælder for erhvervsdrivende fonde. Kun en serviceleverandør, der som minimum er certificeret til at kunne levere personlig og praktisk hjælp, jf. servicelovens § 83 og § 87, kan få status som friplejeboligleverandør.

3. Indførelse af kvote, som regulerer adgangen til etablering og drift af friplejeboliger

Det foreslås, at der etableres et kvotesystem, som regulerer adgangen til at etablere og drive friplejeboliger. Kvoten vil omfatte i alt 500 boliger årligt, der vil blive fordelt i to delkvoter, på henholdsvis 225 boliger, benævnt kvote A-boliger, og 275 boliger, benævnt kvote B-boliger.

Kvoten fastsættes og administreres af Socialministeriet og fordeles via en årlig ansøgningsrunde. Kvote A omfatter friplejeboliger med statslig ydelsesstøtte til nedbringelse af huslejen til friplejeboliger etableret ved nybyggeri og gennemgribende ombygning. Kvote B omfatter friplejeboliger etableret ved omdannelse af plejehjem, plejeboliger og lignende boliger for personer med plejeboligbehov eller nybyggeri og ombygning uden statslig ydelsesstøtte til nedbringelse af huslejen. Det forudsættes, at kvote B primært vil blive anvendt til omdannelse af eksisterende utidssvarende plejehjem eller tidssvarende almene plejeboliger til friplejeboliger.

Kapitel 9 a i almenboligloven har hidtil haft til formål at yde statslig ydelsesstøtte til selvejende ældreboliginstitutioner med bedre vilkår. Denne mulighed etableres nu ved loven om friplejeboliger, hvorfor der ikke længere er behov for kapitel 9 a i lov om almene boliger m.v. Det foreslås derfor at overføre den gældende kvote i kapitel 9 a i lov om almene boliger m.v. til den nye boligtype for så vidt angår kvote A-boliger, og samtidig ophæve kapitlet. Ydelsesstøtten til nybyggeri og ombygning under kvote A finansieres inden for en afsat økonomisk ramme, mens fortsættelsen af ydelsesstøtten i friplejeboliger etableret ved omdannelse ikke medfører yderligere udgifter til ydelsesstøtte.

4. Statslig ydelsesstøtte til friplejeboliger etableret via kvote A

For at sikre den samme støtteintensitet samt for at sikre ensartede udgifter til statslig ydelsesstøtte til almene boliger, henholdsvis til friplejeboliger, foreslås friplejeboliger med statslig ydelsesstøtte etableret ved nybyggeri og gennemgribende ombygning finansieret efter principper svarende til finansieringen af almene boliger, dog således at friplejeboligleverandøren betaler et kapitalindskud, der træder i stedet for den kommunale grundkapital, jf. § 118, stk. 1, i almenboligloven. Indtil den 31. december 2006 finansieres anskaffelsessummen for almene boliger med 7 pct. kommunal grundkapital, 91 pct. offentligt støttet realkreditlån og 2 pct. beboerindskud, almenboliglovens § 118 a. Det fremgår af almenboliglovens § 118, stk. 1, at anskaffelsessummen for almene boliger finansieres med 14 pct. kommunal grundkapital, 84 pct. offentligt støttet realkreditlån og 2 pct. beboerindskud. Beboerne betaler et beboerindskud på 2 pct., mens den resterende del af anskaffelsessummen finansieres ved friplejeboligleverandørens kapitalindskud samt optagelse af et realkreditlån, hvortil der ydes statslig ydelsesstøtte.

Den statslige ydelsesstøtte udgør et beløb, som svarer til forskellen mellem de samlede ydelser på lånet, der har finansieret byggeriet, og låntagers betaling. Låntagers betaling beregnes initialt som 3,4 pct. af byggeriets anskaffelsessum. Denne udgift kan udlejer opkræve hos lejerne via huslejen. Beløbet reguleres en gang årligt med 75 pct. af stigningen i nettoprisindekset eller lønindekset for den private sektor, hvis dette er steget mindre. Ydelsesstøtten udbetales direkte af staten til det långivende realkreditinstitut med henblik på at nedsætte huslejen og udbetales, uanset om friplejeboligerne er udlejet eller ej. De bindende maksimumsbeløb, som gælder for alment byggeri, foreslås tilsvarende at gælde for friplejeboliger.

Det er en målsætning, at friplejeboliger med statslig ydelsesstøtte skal finansieres med realkreditlån, der sikrer så lave langsigtede finansieringsomkostninger som muligt. Derfor er der i § 19 en bemyndigelse til socialministeren om at fastsætte regler om realkreditbelåning.

Hvis friplejeboligleverandøren sælger ejendommen til en ejer, der ikke skal drive boligerne videre som støttede boliger, bortfalder ydelsesstøtten med virkning fra overtagelsesdagen, mens støtten fortsætter, hvis en køber driver friplejeboligerne videre som friplejeboliger eller almene boliger. Hvis der sker frasalgs eller reduktioner i boligernes antal og kapacitet, skal ydelsesstøtten nedsættes forholdsmæssigt.

Det foreslås, at staten får en garantiforpligtelse for den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 65 pct. af anskaffelsessummen. For friplejeboliger etableret ved omdannelse af boliger, der er finansieret med statslig ydelsesstøtte, overtager staten den hidtidige kommunale garantiforpligtelse.

5. Statsstøtte til servicearealer i tilknytning til friplejeboliger etableret efter kvote A

For boliger, der får del i kvote A ovenfor, kan der ydes et tilskud til nybyggeri og ombygning af servicearealer på 40.000 kr. pr. bolig, som servicearealet betjener. Der ydes dog maksimalt et beløb svarende til 60 pct. af anskaffelsessummen for servicearealet. Friplejeboligleverandøren finansierer den resterende del af udgiften til etablering af servicearealet. Tilskuddets størrelse er identisk med støtten til etablering af servicearealer i tilknytning til almene ældreboliger efter almenboligloven.

6. Tilsyn med etablering af friplejeboliger via kvote A ved nybyggeri og ombygning

Ved projekter efter kvote A meddeler Socialministeriet tilsagn om offentlig støtte på nærmere angivne vilkår/betingelser og underretter i den forbindelse kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen om det meddelte endelige tilsagn og de tilknyttede vilkår/betingelser (skema 1). Socialministeriet indberetter projektet i ministeriets kombinerede datafangst- og administrationssystem BOSSINF.

Når friplejeboligleverandøren før byggeriets påbegyndelse sender ansøgning om godkendelse af hovedprojekt (skema 2), påser kommunalbestyrelsen, at projektet er i overensstemmelse med det meddelte støttetilsagn fra Socialministeriet, og at de tilknyttede vilkår/betingelser er overholdt.

Kommunalbestyrelsen meddeler herefter bygherren godkendelse af byggeriets anskaffelsessum forinden byggeriets påbegyndelse (skema 2). Det forudsættes i den forbindelse, at kommunalbestyrelsen for friplejeboligprojekter efter kvote A påser, at det bindende maksimumbeløb for almene boliger i det pågældende område ikke overstiges. Kommunalbestyrelsen foretager indberetning i BOSSINF.

I forbindelse med meddelelse af byggetilladelse påser kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen, at friplejeboligerne opfylder indretningskravene i forslagens § 14, svarende til indretningskravene i almenboliglovens § 110 til almene ældreboliger. Efter byggeriets afslutning sender friplejeboligleverandøren en ansøgning om godkendelse af det færdige byggeri (skema 3) til kommunalbestyrelsen, der påser, at byggeriet er etableret i overensstemmelse med vilkårene/betingelserne i støttetilsagnet fra Socialministeriet. Kommunalbestyrelsen meddeler bygherren godkendelse af det færdige byggeri og foretager indberetning i BOSSINF.

7. Friplejeboliger etableret via kvote B ved omdannelse af eksisterende boliger og ved nybyggeri og ombygning

Kvote B omfatter etablering af friplejeboliger ved omdannelse af f.eks.:

- 1) Plejehjem omfattet af § 192 i lov nr. 573 af 24. juni 2006 om social service, der ejes og drives af private leverandører. De plejehjem, der efter de gældende regler drives efter § 1, stk. 2-7, i bekendtgørelse nr. 1310 af 14. december 2004 om ændring af bekendtgørelse om plejehjem og beskyttede boliger, vil have mulighed for at kunne omdanne sig til friplejeboliger frem til 1. januar 2010, via del i kvoten.
- 2) Længerevarende botilbud efter § 108 i lov nr. 573 af 24. juni 2006 om social service, der ejes og drives af private leverandører.
- 3) Ustøttede private plejeboliger efter lejelovens § 1, stk. 5, i bekendtgørelse nr. 920 af 10. september 2004 af lov om leje, der ejes og drives af private leverandører, dvs. plejehjem og beskyttede boliger, der omdannet til udlejningsboliger, i medfør af lov nr. 402 af 6. juni 2002 om overførsel af tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger til boliglovgivningen.
- 4) 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, jf. lov nr. 245 af 8. juni 1967 med senere ændringer.
- 5) Boliger og hjem for gamle syge og svagelige, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter § 73, stk. 4, eller § 75, stk. 1, i lov om boligbyggeri, jf. lov nr. 83 af 19. marts 1975 med senere ændringer.
- 6) Boliger for ældre, syge og svagelige (lette kollektivboliger), der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter § 81, stk. 1, i lov om boligbyggeri, jf. lov nr. 532 af 16. november 1983 med senere ændringer.
- 7) Selvejende almene plejeboliger, herunder plejeboliger etableret efter kapitel 9 a i lov om almene boliger m.v.
- 8) Selvejende ældreboliger opført med støtte efter lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lov nr. 378 af 10. juni 1987 med senere ændringer, som ikke er omdannet til selvejende almene plejeboliger.
- 9) Kollektive bofællesskaber, jf. kapitel 12 a, i lov om boligbyggeri, jf. lov nr. 441 af 30. juni 1993. Da målgruppen for kollektive bofællesskaber ikke er fuldt ud sammenfaldende med målgruppen for friplejeboliger, som er plejekrævende borgere, skal en ansøgning om omdannelse af kollektive bofællesskaber ledsages af oplysninger om, hvorvidt bofællesskabets beboere er plejekrævende.

Tilsagn om statslig ydelsesstøtte til boliger nævnt under punkterne 6-9 fortsætter uændret efter omdannelsen og medfører derfor ikke træk på rammen til kvote A-boliger.

I forbindelse med ansøgningen om godkendelse af omdannelse af eksisterende boliger til friplejeboliger skal ansøgeren dokumentere, at der er indgået aftale med kommunen eller andre indskydere om, at grundkapitalen eller andre kapitalindskud tilbagebetales. Kapitalindskuddene skal tilbagebetales dels fordi friplejeboligerne etableres uden for den kommunale boligforsyning, dels fordi friplejeboligleverandøren overtager anvisningsretten. Det er endvidere et krav, at boligerne er købt fri for kommunernes tilgodehavender, og at de frigøres for eventuelle andre bindinger, der kan hindre en omdannelse til friplejeboliger, f.eks. forkøbsretigheder. Samtidig må der ikke være gæld, som bevirker, at kapitaludgifterne kommer til at overstige, hvad der plads til i huslejen. Efter forslaget § 19 bemyndiges socialministeren til at fastsætte regler om de anskaffelsessummer, der ligger til grund for beregningen af kapitaludgifterne for friplejeboliger etableret ved omdannelse af plejehjem, jf. servicelovens § 192, og længerevarende botilbud, jf. servicelovens § 108, og lignende boliger, der ikke har opført med statslig ydelsesstøtte.

For friplejeboliger, der etableres ved omdannelse, kan friplejeboligleverandøren ikke opkræve beboerindskud af personer, der boede i ejendommen på omdannelsesstartspunktet. For lejere, der allerede har betalt beboerindskud eller lignende forud for omdannelsen til friplejeboliger, skal friplejeboligleverandøren betale det beløb tilbage til lejeren, der overstiger det i § 8, stk. 2 og 3, nævnte beboerindskud. Det vil f.eks. være aktuelt for friplejeboliger etableret ved omdannelse af lette kollektivboliger, hvor beboerindskuddet udgør op til 10 pct. af anskaffelsessummen. For lejere, der har betalt depositum og forudbetalt leje forud for omdannelsen eller ombygning til friplejeboliger, skal friplejeboligleverandøren kun tilbagebetale depositum og forudbetalt leje, i det omfang beløbene overstiger det i § 8, stk. 2, nævnte beboerindskud.

Plejehjemsbeboere og beboere i længerevarende botilbud efter serviceloven er ikke lejere på omdannelsesstartspunktet. I forbindelse med omdannelsen bliver beboerne lejere, og der skal derfor udarbejdes lejeaftaler mellem dem og friplejeboligleverandøren. Med henblik på at sikre dokumentation for lejemålets vedligeholdelsesstand i forbindelse med overgangen til lejebolig, skal friplejeboligleverandøren udarbejde en statusrapport over boligens vedligeholdelsesstand i forbindelse med overgangen til lejebolig.

For personer, der er lejere på omdannelsestidspunktet, skal der udarbejdes nye lejeaftaler, fordi reguleringen af deres lejevilkår overgår til et andet regelsæt end det, der var gældende for reguleringen af lejevilkårene forud for omdannelsen.

Der foreslås en overgangsordning, der sikrer, at personer, der bor i en bolig, der omdannes eller ombygges til en friplejebolig uden statslig ydelsesstøtte, på det tidspunkt, hvor boligen omdannes til friplejebolig, ikke oplever en øget beboerbetaling som følge af overførslen. For lejere, der forud for omdannelsen var omfattet af kommunal garanti for kontraktmæssige forpligtelser over for ejendommens ejer til at istandsætte lejemålet ved fraflytning, fortsætter garantien efter, at lejemålet er omdannet til friplejebolig.

I lighed med hvad der gælder for almene plejeboliger, betaler beboerne i friplejeboliger etableret ved nybyggeri og ombygning uden offentlig ydelsesstøtte et beboerindskud på 2 pct. af boligernes andel af anskaffelsessummen. For at undgå at lejerne må fravælge friplejeboligen, fordi beboerindskuddet kunne være højere end for de kommunale plejeboliger, beregnes beboerindskuddet dog af den anskaffelsessum, der maksimalt ville kunne godkendes for alment byggeri, hvis anskaffelsessummen ligger over den maksimale anskaffelsessum, jf. § 115, stk. 9, i almenboligloven og kapitel 4 i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

Der kan i forbindelse med overdragelse af bygninger med henblik på omdannelse til friplejeboliger indgås aftale om overdragelse af det løse med videre, der ejes af overdrageren.

8. Indretningskrav

Friplejeboliger etableret ved nybyggeri eller ombygning skal opfylde almenboliglovens indretningskrav og skal derfor med hensyn til udstyr og udformning være særligt indrettet til brug for ældre og personer med handicap, herunder kørestolsbrugere. Det er bl.a. et ufravigeligt krav, at alle boliger har selvstændigt toilet og bad, og at der fra hver bolig skal kunne tilkaldes hurtig bistand på ethvert tidspunkt af døgnet. Det krav gælder både for friplejeboliger etableret ved nybyggeri og gennemgribende ombygning med statslig ydelsesstøtte og for friplejeboliger etableret ved nybyggeri og ombygning uden statslig ydelsesstøtte.

Friplejeboliger etableret ved omdannelse uden statslig ydelsesstøtte skal ikke opfylde bestemte indretningskrav, men der stilles krav om, at de skal være egnede som friplejeboliger, at der er serviceareal i tilknytning til boligerne, at bygningerne er forsvarligt vedligeholdt, og at brand-, arbejdsmiljø- og veterinærkrav skal være opfyldt. Der henvises til bemærkningerne til § 14.

9. Kriterier for tildeling af kvote

I kapitel 4 beskrives de udvælgelseskriterier, der skal sikre gennemsigthed og konkurrence mellem ansøgerne i forbindelse med kvotetildelingen. Prisen på personlig og praktisk hjælp, jf. servicelovens § 83, er det primære udvælgelseskriterium.

For begge kvoter gælder, at tildelingen af kvote skal ske efter indbyrdes konkurrence mellem certificerede ansøgere inden for den enkelte kvote. Det er den kommende friplejeboligleverandør, som tager initiativet til at ansøge om del i kvoten.

Det foreslås, at socialministeren fastsætter regler om administration, kravene til ansøgningerne og de betingelser, der skal være opfyldt for at få andel i kvoterne. Der vil blive fastsat regler om, at tildeling af kvote sker ved én årlig ansøgningsrunde. Der henvises til bemærkningerne til § 19. Reglerne vil bl.a. stille en række grundlæggende betingelser, som skal være opfyldt hos ansøgeren for at denne er ansøgningsberettiget. Der vil endvidere blive stillet en række krav til projektet.

10. Visitation

Når kommunen visiterer borgeren til en plejebolig og lignende omfattet af den kommunale boligforsyning, skal denne som led sin rådgivnings- og vejledningsforpligtelse, jf. retssikkerhedslovens § 5, give borgeren oplysning om, at denne kan vælge mellem en kommunal plejebolig og en friplejebolig.

Er den friplejeboligleverandør, som borgeren ønsker, ikke certificeret til at levere de ydelser, som opholdskommunen har truffet afgørelse om, skal kommunen træffe afgørelse om, at borgeren ikke kan tilbydes den pågældende friplejebolig. Borgeren vil kunne klage over afgørelsen til det sociale nævn.

Friplejeboligleverandøren har selv anvisningsretten til friplejeboligerne. Borgeren skal derfor dokumentere, at friplejeboligleverandøren indgår lejeaftale med den pågældende.

Den hjælp, borgeren har krav på i friplejeboligerne, er omfattet af servicelovens bestemmelser. Lovforslaget bygger derfor på en forudsætning om, at serviceloven normerer indhold og omfang af den hjælp, borgeren har krav på.

§ 1 i bekendtgørelse nr. 1127 af 25. november 2005 om retssikkerhed og administration på det sociale område vil blive ændret, sådan at bekendtgørelsen også kommer til at omfatte sagsbehandling og afgørelser af sager efter lov om friplejeboliger.

11. Opfølgning og tilsyn med service

Ændrer borgerens tilstand sig efter indgåelsen af lejemålet i friplejeboligen sådan, at borgeren får behov for tilbud, som ikke er omfattet af den oprindelige afgørelse om hjælp, og som friplejeboligleverandøren ikke er certificeret til at levere, f.eks. genoptræning eller socialpædagogisk bistand, har borgeren krav på, at kommunalbestyrelsen leverer denne service. Kommunen vil få forsyningsforpligtelsen i disse tilfælde og kan ikke stille krav om, at borgeren skal flytte til en anden plejebolig for at modtage den nødvendige hjælp. Hvis friplejeboligen ligger i en anden kommune end den kommune, som visiterede borgeren til en plejebolig, vil beliggenhedskommunen få forsyningsforpligtelsen og kan ikke stille krav om, at borgeren skal flytte til en anden bolig for at få den nødvendige hjælp. Beliggenhedskommunen kan kræve refusion fra den tidligere opholdskommune, jf. reglerne om mellemkommunal refusion. Hvis der opstår uenighed mellem kommunerne om deres forpligtelser, kan sagen indbringes for det sociale nævn.

Borgerens behov kan også ændre sig i boperioden sådan, at borgeren får behov for at modtage mere personlig og praktisk hjælp efter servicelovens § 83, end denne var visiteret til ved indflytningen. Der vil derfor være behov for en løbende tilpasning af personlig og praktisk hjælp til borgeren. Det kan nødvendiggøre en revisitation til sikring af, at borgeren modtager den hjælp, som den pågældende efter serviceloven har krav på.

Beliggenhedskommunen får dermed forsyningsvaret for de tilbud, der ligger ud over, de i § 28, stk. 1 og 2, truffne afgørelser, uanset om borgeren har behov for mere personlig og praktisk hjælp eller yderligere tilbud ud over personlig og praktisk hjælp.

Med lovforslaget får beliggenhedskommunen ansvaret for at føre tilsyn med, at friplejeboligleverandøren leverer hjælpen i overensstemmelse med kommunens afgørelser, jf. § 28, stk. 1 og 2, i forhold til de enkelte beboere. Beliggenhedskommunen får ligeledes ansvar for at foretage mindst ét anmeldt og ét uanmeldt tilsynsbesøg i friplejeboligerne. Tilsynet med friplejeboliger svarer således til tilsynet med de kommunale plejeboliger m.v. Hvis hjælpen ikke leveres i overensstemmelse med afgørelsen, jf. § 28, stk. 1 og 2, kan kommunalbestyrelsen give friplejeboligleverandøren påbud om, at hjælpen skal leveres i overensstemmelse med afgørelsen. Hvis friplejeboligleverandøren ikke bringer forholdet i orden, skal den foretage indberetning til Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service, der kan tilbagekalde certificationen.

12. Etablering af et takstbaseret modulsystem til afregning af serviceudgifter mellem friplejeboligleverandøren og kommunen

Efter de gældende regler leveres servicen til beboere i plejeboliger med udgangspunkt i de driftsaftaler, som kommunalbestyrelsen har indgået med serviceleverandøren på baggrund af serviceniveauet i kommunen, og serviceleverandøren modtager betaling fra kommunen på baggrund deraf. Indførelsen af friplejeboliger uden for den kommunale boligforsyning nødvendiggør en anden afregningsmodel, fordi prisen på service ikke vil være omfattet af en driftsaftale mellem kommunen og serviceleverandøren. Det foreslås derfor, at der etableres et nationalt takstsystem til brug for placering af de borgere, der vælger at benytte en friplejebolig, i "plejehovsrelaterede moduler" (PRM-moduler).

Med lovforslaget gives en bemyndigelse til socialministeren til at fastsætte regler om etablering af en afregningsmodel mellem kommunen og friplejeboligleverandøren, der tager højde for, at der ikke er en driftsaftale mellem kommunen og serviceleverandøren. Reglerne skal omfatte oprettelsen og driften af et nationalt

takstsystem baseret på PRM-moduler, der dels vil afspejle, hvor plejekrævende borgeren er, dvs. plejemængden, dels specialiseringsgraden, dvs. plejearten.

Taksterne bliver et udtryk for omkostningerne forbundet med plejen m.v. baseret på nationale takster. Modulsystemet ændrer ikke på, at borgeren skal have den hjælp, der er truffet afgørelse om. Friplejeboligleverandørerne skal derfor levere tilbuddene til borgerne på en sådan måde, at formålet varetages med den hjælp, som kommunalbestyrelsen har truffet afgørelse om. Der påhviler friplejeboligleverandøren samme forpligtelse til at yde borgeren den nødvendige hjælp, som gælder i en kommunal plejebolig.

Taksterne vil blive udtryk for landsgennemsnitsomkostningen forbundet med et givet plejebestand korrigeret centralt for strukturelle forhold af betydning for det regionale omkostningsniveau, f.eks. lønniveau. Beliggenhedskommunens eget valg af serviceniveau kan ikke ligge til grund for en takstkorrektion. Formålet med takstkorrektionen er et led i at sikre lige vilkår for offentlige og private plejeboligleverandører.

Takstfastsættelsen ud fra et landsgennemsnit kan medføre, at taksterne kan afvige fra kommunens udgift i forbindelse med at levere en tilsvarende ydelse på baggrund af kommunens serviceniveau. Denne konsekvens afviger ikke fra konsekvenserne af de gældende regler om frit boligvalg, hvor borgeren kan vælge et dyrere eller billigere tilbud i en anden kommune.

Indførelsen af en takstmodel vil bidrage til en øget gennemsigtighed af prisfastsættelsen, som kan inspirere kommunerne til at benchmarke serviceydelser for målgruppen. Det forbedrer mulighederne for økonomistyring og ledelse på området, jf. erfaringerne med frit valg på hjemmehjælpsområdet.

Da der ikke forudsættes egenbetaling for servicen for borgerne, medmindre der er hjemmel hertil i lovgivningen, f.eks. betaling for mad og vask, vil friplejeboligleverandøren alene kunne konkurrere på andre faktorer, f.eks. kvalitet, effektivitet, beliggenhed og borgerens mulighed for tilkøbsydelser.

Socialministeren bemyndiges til at fastsætte regler om betaling for mad, vask og linned m.v. i friplejeboliger. Det er ydelser, som beboerne er visiteret til af kommunalbestyrelsen.

Det foreslås, at retssikkerhedsloven ændres, sådan at de mellemkommunale refusionsregler i retssikkerhedslovens § 9 c også kommer til at omfatte friplejeboliger. Hvis en person vælger en friplejebolig i en anden kommune end den hidtidige opholdskommune, vil den hidtidige kommune skulle refundere den nye kommunes udgifter til service, boligstøtte m.v.

13. Lejeforhold m.v.

Friplejeboliger er private udlejningsboliger. Det foreslås derfor, at lejelovgivningen for privat udlejningsbyggeri med de nødvendige tilpasninger skal gælde for aftaleforholdet mellem friplejeboligleverandøren som udlejer af boligdelen og den enkelte beboer som lejer.

Fordi der skal tages hensyn til en række særlige forhold, når der er tale om friplejeboliger, skønnes det mest hensigtsmæssigt at undtage flere af lejelovens regler. I lovens kapitel 6 foreslås indsat en bestemmelse, hvoraf det fremgår, i hvilket omfang lejelovens regler ikke anvendes i forholdet mellem udlejer og lejer. I det omfang lejelovens regler er undtaget, er der i friplejeboligloven i vid udstrækning indsat særlig regler i stedet for.

Det foreslås, at ingen af boligreguleringslovens regler skal anvendes i forholdet mellem udlejer og lejer. Disse regler vedrører primært fastsættelse og regulering af lejen, herunder som følge af gennemførte forbedringer, samt særlige regler om afsætning til vedligeholdelse. Forslaget er begrundet i, at der for friplejeboliger indføres særlige lejefastsættelsesregler, regler for at kræve forbedringsforhøjelser og regler om udlejerens vedligeholdelsespligt.

Det bemærkes, at det i overgangsbestemmelserne er foreslået, at de hidtidige lejeforhold skal afvikles i forbindelse med omdannelsen af boliger omfattet af enten den almene eller private lejelov. Det foreslås i denne sammenhæng også, at udlejer skal være forpligtet til at indgå individuelle lejeaftaler om friplejeboligerne med de hidtidige lejere. I forbindelse med afviklingen af det hidtidige lejeforhold kan lejerne ikke tilpligtes at udføre eller afholde udgifter til istandsættelse som følge af manglende vedligeholdelse eller misligholdelse. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 96 i overgangsbestemmelserne.

13.1. Lejens størrelse og andre forhold der foreslås reguleret i friplejeboligloven

Da friplejeboliger er en valgmulighed som alternativ til for eksempel en almen plejebolig, er det foreslået, at lejen for boligerne skal fastsættes ud fra et balancelejeprincip, for herved at understrege, at lejebetalingen i de forskellige former for plejeboliger ikke skal være afgørende for borgernes mulighed for frit at kunne vælge mellem forskellige typer af plejeboliger. Det indebærer, at den samlede leje for friplejeboligbebyggelsens boliger skal fastsættes sådan, at den giver ejeren af friplejeboligerne mulighed for af sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med driften af boligerne. Udover de løbende driftsudgifter til f.eks. renholdelse, forsikringer og skatter kan udlejer opkræve kapitaludgifter, herunder til betaling af lån i ejendommen.

Det foreslås i § 19 i lovforslaget at socialministeren bemyndiges til at fastsætte regler om kapitaludgifter. For friplejeboliger med statslig ydelsesstøtte vil bemyndigelsesbestemmelsen blive anvendt til at fastsætte regler, der ligger tæt op ad reglerne om finansiering af almene boliger.

Baggrunden herfor er at sikre et privat alternativ for borgerne på lejevilkår, der kan sammenlignes med lejevilkårene i de kommunale plejeboliger, sådan at friplejeboligerne kan blive et reelt alternativ for borgerne. Disse regler vil danne grundlag for fastsættelsen af regler om friplejeboligernes finansieringsvilkår, i det omfang, der ikke er særlige forhold vedrørende friplejeboliger, der kan begrunde andre regler end de regler, som gælder for almene boliger. For de friplejeboliger, der efter forslaget vil blive finansieret med statslig ydelsesstøtte, vil kapitaludgifterne udgøre 3,4 pct. af anskaffelsessummen. Hvis denne procentsats skal ændres, vil det kræve ændringer af lov om friplejeboliger.

Der er for at sikre ens vilkår mellem de forskellige udbydere af plejetilbud lagt vægt på, at friplejeboligleverandøren ikke skal kunne opnå overskud ved selve udlejningen af friplejeboligerne. Det er hensigten, at beboernes lejebetaling kun skal dække de udgifter, der er forbundet med at drive friplejeboligerne, og til betaling af kapitaludgifter. Der foreslås fastsat særlige regler om beregning af kapitaludgifter, for så vidt muligt at opnå ensartede vilkår for lejefastsættelse i henholdsvis almene boliger og friplejeboliger. Lejen fastsættes årligt på baggrund af et budget. Overskud og underskud på udgifter til driften og kapitaludgifter kan reguleres ved varsling af ændring af balancelejen. Herved kommer lejefastsættelsen til at svare til lejefastsættelsen i almene plejeboliger.

På grundlag heraf er det foreslået, at lejelovens og boligreguleringslovens regler om lejefastsættelse og -regulering efter det lejedes værdi henholdsvis omkostningsbestemt leje ikke skal gælde for friplejeboliger. Heller ikke lejelovens og boligreguleringslovens regler om gennemførelse af forbedringer og lejeforhøjelser herfor og boligreguleringslovens regler om vedligeholdelseshensættelser, kontoføring og binding af hensættelser skal gælde for friplejeboliger. Der foreslås således i friplejeboligloven indsat regler om beregning og varsling af forbedringsforhøjelser.

Der foreslås i friplejeboligloven indsat bestemmelser, der nærmere regulerer udlejerens henlæggelser til tekniske installationer, hovedstandsættelse m.v. Det foreslås ligeledes, at det er udlejer, der skal have hele vedligeholdelsespligten, dvs. pligten til såvel udvendig som indvendig vedligeholdelse, og at den ikke ved aftale kan pålægges lejeren. Udlejer overtager således efter forslaget også den vedligeholdelsespligt, som lejeren har vedrørende låse og nøgler, ligesom den indvendige vedligeholdelsespligt for udlejer ikke vil være begrænset til bestemte beløb. Forslaget hindrer, at det kan aftales, at lejeren helt eller delvist overtager udlejerens vedligeholdelsespligt, således som det ellers er muligt efter lejeloven. Ved fraflytning kan lejeren således kun komme til at hæfte for misligholdelse af lejemålet. I friplejeboligloven foreslås også indsat regler for beregning og varsling af forbedringsforhøjelser.

Endvidere skal lejelovens regler om depositum ikke gælde, da der i stedet i loven foreslås fastsat regler om beboerindskud, der indgår som en del af finansieringen, og som samtidig indestår til sikkerhed for lejeren opfyldelse af forpligtelserne over for udlejer.

Endelig er der i forslaget givet huslejenævnet kompetence til at behandle tvister mellem lejere af friplejeboliger og udlejer om en række forhold, herunder specielt forhold vedrørende lejens størrelse og regulering og betaling for forbrugsydelse vedrørende vand, varme og antennesignaler.

Huslejenævnet kommer herved bl.a. til at tage stilling til, om balancelejens størrelse er korrekt, og kommer til - i det omfang lejeren klager over lejens størrelse - at fungere som et supplement til den tilsynsforpligtelse

beliggenhedskommunen har til at påse, om friplejeboligleverandøren overholder pligten til at drive boligdelen som en non profit-virksomhed.

Det bemærkes, at lejelovens § 7 om beskyttelse af lejerens rettigheder efter loven over for enhver, uden at kravet tinglyses, efter forslaget også skal gælde for lejere af friplejeboliger. Friplejeboligleverandørens afhændelse af ejendommen til en ny ejer medfører derfor ikke nogen forringelse af lejerens retsstilling, uanset om erhververen vil drive friplejeboligbebyggelsen videre eller anvende ejendommen til andet formål.

13.2. Forhold der foreslås reguleret i lejeloven

Beboerne i friplejeboliger er i hovedtræk omfattet af lejelovens almindelige regler bl.a. om indgåelse af lejeaftaler, installationsret, mangler ved det lejede, hvordan og hvornår lejen skal betales, brugen af det lejede, betaling for forbrug af vand, varme og antennesignaler m.v., udlejerens adgang til det lejede og fraflytning m.v.

Som konsekvens af, at beboerne i videst muligt omfang skal sidestilles med andre lejere, er det foreslået, at beboerne skal kunne vælge beboerrepræsentanter til at repræsentere lejerne over for udlejeren. Med forslaget opnår lejerne i vidt omfang samme rettigheder som i andre private udlejningsejendomme til at få varetaget deres interesser over for udlejeren efter det særlige regelsæt, der gælder for ejendomme med beboerrepræsentation, f.eks. i forbindelse med varsling af lejeforhøjelser. Det er derfor også foreslået, at lejerne skal kunne indbringe sager vedrørende lejeforholdet for huslejenævnet, f.eks. om lejeforhøjelser, betaling for varme og varmt vand og antennebidrag.

Forhold mellem udlejeren og lejerne, der er reguleret af lejelovens regler, kan indbringes for huslejenævnet i overensstemmelse med lejelovens regler herom.

Det skal særligt understreges, at lejere af friplejeboliger som andre lejere principielt er beskyttede mod opsigelse fra udlejerens side, således at udlejeren kun kan opsige lejerne, hvor der er udtrykkelig hjemmel i lovgivningen til opsigelse. Det er en betingelse for at blive anvist en friplejebolig, at lejerne samtidig forpligter sig til at aftage de tilbud efter serviceloven, som kommunen har visiteret den pågældende til.

13.3. Forhold der foreslås undtaget fra lejeloven, uden at der indføres særregler i friplejeboligloven

Det er ikke skønnet hensigtsmæssigt af hensyn til friplejeboligleverandørens leverance af sociale serviceydelser at give lejerne ret til at fremleje eller bytte boligen, da fremlejetagerne ikke nødvendigvis vil have et plejebestov. Tilsvarende er der ikke givet lejerne i friplejeboliger råderet. Lejerne har dog som udgangspunkt ret til at foretage sædvanlige installationer i lejemålet og til at sikre sig adgang til radio- og tv-signaler enten via antenne- eller kabelforbindelse i overensstemmelse med lejelovens regler herom.

Udlejerens pligt til at tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis ved afhændelse af ejendommen skal efter forslaget heller ikke gælde for friplejeboliger. Det skønnes ikke at være hensigtsmæssigt, at lejerne eksempelvis skal have en sådan ret i forbindelse med et gennudbud af friplejeboligleverancerne.

Endvidere er udlejerens mulighed for at kræve forudbetalt leje undtaget.

Det bemærkes, at omdannelse af eksisterende boliger til friplejeboliger rent teknisk medfører ophør af en tidligere aftale om bovilkår. For at undgå, at der herved udløses en pligt til istandsættelse af det, teknisk set, ophørte lejemål, foreslås en overgangsbestemmelse, der sikrer, at lejerne ikke skal gennemføre istandsættelse som ved fraflytning af de boliger, der omdannes, men først i forbindelse med ophør af det omdannede lejemål. Udlejer kan på det tidspunkt kun kræve istandsættelse i forhold til lejemålets stand på det tidspunkt, hvor den blev overtaget af lejerne som friplejebolig.

I dette lovforslag foretages der kun én ændring i lejeloven, jf. § 99, hvor det foreslås, at lejelovens § 76 udover lejerens fraflytning til plejehjem, beskyttet bolig eller lignende også skal omfatte lejerens fraflytning til en friplejebolig. Bestemmelsen vedrører de tilfælde, hvor lejerne af en beboelseslejlighed i forbindelse med fraflytning på grund af alder eller sygdom giver en anden person i husstanden ret til at fortsætte lejemålet.

14. Statslige garantiforpligtelser

Friplejeboliger etableret ved nybyggeri eller ombygning efter de foreslåede bestemmelser i § 4, stk. 1, eller § 7, stk. 1, eller etableret ved omdannelse efter den foreslåede bestemmelse i § 7, stk. 2, indgår ikke i beliggenhedskommunens boligforsyning. Det foreslås derfor, at der for realkreditlån, der optages til finansiering af friplejeboliger etableret ved nybyggeri eller ombygning efter den foreslåede bestemmelse i § 4, stk. 1, ydes statslig garanti for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens værdi.

Tilsvarende foreslås det, at staten på uændrede vilkår overtager eksisterende kommunale garantiforpligtelser for indestående realkreditlån optaget i forbindelse med tilsagn om offentlig støtte til etablering af almene plejeboliger efter § 115, stk. 2, eller §§ 143 a eller 143 c i lov om almene boliger m.v., der tilhører selvejende institutioner, 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 selvejende institutioner, ældreboliger med tilknyttede servicearealer, 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 selvejende institutioner, og boliger for ældre, syge og svagelige (lette kollektivboliger), der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter § 81, stk. 1, i lov om boligbyggeri, jf. lov nr. 532 af 16. november 1983 med senere ændringer, og som tilhører selvejende institutioner, der omdannes til friplejeboliger efter den foreslåede bestemmelse i § 7, stk. 2.

Ligeledes foreslås det, at eksisterende statslige garantiforpligtelser for indestående realkreditlån optaget i forbindelse med tilsagn om offentlig støtte til etablering 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, jf. lov nr. 245 af 8. juni 1967 med senere ændringer, der tilhører selvejende institutioner, 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, jf. lov nr. 83 af 19. marts 1975 med senere ændringer, der tilhører selvejende institutioner, og 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, jf. lov nr. 441 af 30. juni 1993, og som tilhører selvejende institutioner, der omdannes til friplejeboliger efter den foreslåede bestemmelse i § 7, stk. 2, opretholdes på uændrede vilkår.

15. Kapitalisering og afhændelse m.v.

Retten til at drive friplejeboliger vil være tidsbegrænset som led i det udbudsretlige krav om markedsprøving. Det foreslås derfor, at der indføres krav om genudbud. Da bygningens ejer og serviceleverandøren er samme juridiske person, vil et genudbud indebære, at en friplejeboligleverandør, der taber udbuddet, må sælge friplejeboligbebyggelsen. Baggrunden for kravet om genudbud er, at en kontrakts længde ifølge de udbudsretlige principper skal fastsættes sådan, at den ikke indskrænker den frie konkurrence mere end nødvendigt for at sikre afskrivningen på investeringerne og et rimeligt afkast af den investerede kapital og den med driften forbundne risiko. Normalt er den maksimale løbetid 5 år for offentlige kontrakter. Løbetiden kan dog udvides, hvis særlige forhold gør sig gældende. Opgaverne i forslaget har imidlertid en karakter, der begrunder, at kontraktens længde foreslås fastsat til 8 år for at sikre et rimeligt afkast af den investerede kapital. For at minimere risikoen for friplejeboligleverandøren i forbindelse med at gå ind på et nyt marked for friplejeboliger, foreslås det, at kontraktlængden udvides til 10 år for de friplejeboligbebyggelser, som meddeles tilsagn eller godkendelse i de 3 første tilsagnsår.

Som anført må en friplejeboligleverandør, som ikke vinder retten til fortsat at levere pleje og omsorg til lejerne, sælge sin ejendom. I kapitel 8 er der foreslået regler, som regulerer salgsvilkårene. Der foreslås også regler gældende for den situation, hvor en friplejeboligleverandør ikke længere ønsker at drive ejendommen videre som friplejeboligejendom. Der foreslås således regler, som regulerer vilkårene ved frivillig afhændelse til en anden friplejeboligleverandør, salg til andet formål og ibrugtagelse til andet formål.

Ved fastsættelsen af disse regler har udgangspunktet været, at da boligdriften skal foregå på non-profit grundlag, skal der heller ikke kunne opnås fortjeneste ved at sælge ejendommen eller ved at tage den i brug til anden anvendelse. Derved bliver det ikke muligt at kapitalisere den offentlige støtte, der ydes til etablerin-

gen. For de omdannede ejendomme, hvortil der ydes eller har været ydet offentlig støtte, bliver det heller ikke muligt at kapitalisere støtten.

Disse regler sikrer således, at det først og fremmest er servicen, der bliver afgørende for, hvem der er interesseret i at etablere friplejeboliger, og det sikres ligeledes, at friplejeboligleverandørerne ikke får en konkurrencemæssig fordel på bekostning af de selvejende ældreboliger og de selvejende almene plejeboliger. Salgsprisen kan derfor ses som en slags kompensation, der foreslås fastsat på en sådan måde, at friplejeboligleverandøren får tilbagebetalt de kapitalindskud, som betales ved etableringen, og – for de omdannede ejendomme - beløb som måtte være betalt ved omdannelsen og eventuelt ved den oprindelige finansiering af anskaffessummen. Disse beløb opreguleres til prisniveauet på salgstidspunktet.

Udgangspunktet har også været, at den løbende støtte fortsætter ved fortsat anvendelse som støttede boliger, og at den eventuelle offentlige garanti for realkreditlånet opretholdes. Omvendt foreslås det, at den løbende støtte og den eventuelle garanti bortfalder ved salg, hvor boligerne ikke fremover skal fungere som støttede boliger, og ved ibrugtagelse til anden anvendelse.

Ved salg til anden anvendelse vil lejerne kunne blive boende, og deres retsstilling vil ikke blive forringet som følge af salget. Sådanne salg får imidlertid den konsekvens, at kommunen fremover må overtage ansvaret for plejen og omsorgen til lejerne, og det samme vil gælde ved ibrugtagelse til anden anvendelse.

Da friplejeboliger kan etableres på flere forskellige måder – ved nybyggeri og ombygning med og uden støtte og ved omdannelse – er der i øvrigt foreslået forskellige regler for de forskellige typer.

Endelig indeholder kapitlet regler om, hvad der skal ske med de tilhørende servicearealer i de forskellige situationer.

16. Tilbagebetalte lån til ejendommens finansiering, hvortil der har været ydet statslig ydelsesstøtte

For almene plejeboliger modsvares den offentlige støtte af en pligt til at indbetale en del af de likvide midler, der fremkommer, når de lån, der optages til finansiering af byggeriet, er tilbagebetalt helt og fuldt, til en særlig nybyggerifond under Landsbyggefonden. Midlerne vil herfra blive anvendt til støtte af nyt byggeri.

Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er stiftet af almene boligorganisationer og oprettet i henhold til den tidligere lov om boligbyggeri. Landsbyggefonden er omfattet af almenboligloven og har til formål at fremme det almene byggeris selvfinansiering. Med virkning fra den 1. januar 2000 har en andel af indbetalingerne til de almene boligorganisationers dispositionsfonde i forbindelse med udamortisering af lån vedrørende almene boligafdelingers oprindelige finansiering skullet indbetales til landsdispositionsfonden under Landsbyggefonden. Denne indbetalingspligt omfatter tillige almene ældreboliger ejet af kommuner, regioner og selvejende institutioner.

Herudover er der med virkning fra den 1. januar 1999 med henblik på styrkelse af den almene sektors selvfinansiering blevet etableret en nybyggerifond under Landsbyggefonden, der skal yde støtte til ydelser på lån optaget til finansiering af nyt alment boligbyggeri. I nybyggerifonden indgår den del af beboerbetalingen til dækning af kapitaludgifterne, der måtte overstige ydelserne på lånet, inden det udamortiseres, samt hele beboerbetalingen vedrørende kapitaludgifterne efter lånet er udamortiseret og frem til det 35 år. Herefter indgår 1/3 af den nævnte beboerbetalning til fonden. Kun nye almene byggerier med tilsagn efter den 31. december 1998 er omfattet af reglerne om bidrag til nybyggerifonden.

Det foreslås, at der for friplejeboliger etableret efter den foreslåede kvote A etableres et tilsvarende system. Herved sikres ensartede konkurrencevilkår for friplejeboliger, almene plejeboliger, ældreboliger med tilknyttede servicearealer etableret med offentlig støtte efter tidligere love om boliger for ældre og personer med handicap, boliger og hjem for gamle, syge og svagelige, lette kollektivboliger og kollektive bofællesskaber etableret med offentlig støtte efter tidligere love om boligbyggeri, der indgår i beliggenhedskommunens boligforsyning, hvor beboerbetalingen ikke nedsættes i forbindelse med udamortisation, ville blive udsat for en urimelig konkurrence fra friplejeboliger med et lavere lejeniveau.

Med det foreslåede kapitel 7 tages der højde herfor, idet det foreslås, at beboerbetalingen i friplejeboliger etableret efter kvote A fastfryses efter udamortisation, og at de likvide midler, der fremkommer i den forbindelse, anvendes på samme måde, som det er tilfældet med almene plejeboliger ejet af selvejende institutio-

ner, dvs. at 1/3 af beboerbetalingen anvendes til formål, der svarer til dispositionsfondenes formål, mens 2/3 af beboerbetalingen tilgår Landsbyggefonden.

Eksisterende almene plejeboliger, ældreboliger med tilknyttede servicearealer etableret med offentlig støtte efter tidligere love om boliger for ældre og personer med handicap, boliger og hjem for gamle, syge og svagelige, lette kollektivboliger og kollektive bofællesskaber etableret med offentlig støtte efter tidligere love om boligbyggeri tilhørende selvejende institutioner vil efter den foreslåede kvote B kunne omdannes til friplejeboliger uden ombygning. Disse boliger vil på omdannelsestidspunktet allerede være omfattet af regler om anvendelse af likvide midler, der fremkommer i forbindelse med udamortisation, jf. §§ 30 a, 80 c og 80 d i lov om almene boliger m.v. og § 10 i bekendtgørelse nr. 918 af 10. december 1999 om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger. Det foreslås, at disse boliger efter omdannelse til friplejeboliger fortsat skal være omfattet af disse regler. Det foreslås således ikke for disse boliger nogen ændring i de vilkår, der blev givet i forbindelse med det oprindelige støttetilsagn.

17. Regnskab, revision og tilsyn med boligerne

Da boligerne etableres og drives uden for den kommunale boligforsyning og samtidig huser borgere med et omfattende plejebestand, finder regeringen, at det er nødvendigt at indføre regler om regnskab og revision, sådan at beboerne sikres kontrol med, at ejendommens regnskaber vedrørende boligerne er i orden. Der skønnes ikke at være tilsvarende behov for regler herom fsv. angår service, fordi friplejeboligleverandøren afregner disse udgifter direkte med kommunen som myndighed. Det foreslås derfor, at friplejeboligleverandøren for boligerne hvert år skal udarbejde et årsregnskab, der skal give et retvisende billede af aktiver og passiver samt resultatet, der skal revideres af en statsautoriseret eller en registreret revisor. Årsregnskabet skal sendes til kommunen til kritisk gennemgang. Kommunalbestyrelsen kan kræve yderligere oplysninger af friplejeboligleverandøren. Hvis regnskabet ikke er korrekt, eller hvis det viser, at driften ikke er forsvarlig, kan kommunalbestyrelsen meddele de påbud, som skønnes nødvendige for at regnskabet bliver korrekt og for at sikre en forsvarlig drift i overensstemmelse med de regler der er fastsat herfor.

Efterkommer friplejeboligleverandøren ikke kommunalbestyrelsens påbud, kan Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service meddele friplejeboligleverandøren påbud om at bringe forholdet i orden. Bringes forholdet ikke i orden, kan styrelsen tilbagekalde friplejeboligleverandørens certifikation.

18. Belysning af lovens effekter

Da lovforslaget skaber nye rammer for borgerens valg af plejeboliger med tilhørende service uden for den kommunale boligforsyning, foreslås det, at effekterne af loven for så vidt angår borgerens anvendelse af det frie valg mellem kommunale plejehjem, plejeboliger m.v., selvejende institutioner og private plejehjem, og muligheden for at selvejende institutioner og andre private kan levere service og udleje plejeboliger uden at have en driftsaftale med kommunen belyses. Lovens effekter belyses, når der gået 3 år fra lovens ikrafttræden.

19. Lovovervågning

Lovforslaget er omfattet af lovovervågning. Lovovervågningen vil fokusere på effekterne af loven om friplejeboliger, jf. pkt. 18. Dette vil ske med udgangspunkt i omfanget af dels meddelte certificeringer til leverandører af service og pleje, dels omfanget af tilsagn om etablering af friplejeboliger efter kvote A og B. Effekterne vil blive belyst, når der er gået 3 år fra lovens ikrafttræden. Socialministeriet vil udarbejde en redegørelse til Folketinget herom.

Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

I lovforslaget forudsættes friplejeboliger oprettet ud af en årlig kvote på 500 boliger, fordelt på ca. 225 boliger, der er berettiget til offentlig støtte til nybyggeri og gennemgribende ombygning, (kvote A), og ca. 275 boliger, der ikke er berettiget til statslig ydelsesstøtte efter denne lov, (kvote B). Sidstnævnte kvote giver dog mulighed for, at ældreboliger og plejeboliger med statslig ydelsesstøtte omdannes uden at miste den hidtidige ydelsesstøtte.

Ydelsesstøtten til nybyggeri og ombygning under kvote A finansieres inden for en afsat økonomisk ramme, mens fortsættelsen af ydelsesstøtten i friplejeboliger etableret ved omdannelse ikke medfører yderligere udgifter til ydelsesstøtte og dermed heller ikke træk på rammen.

Kapitel 9 a i almenboligloven har oprindeligt haft som formål at yde støtte til selvejende ældreboliginstitutioner. Den gældende kvote i kapitel 9 a overføres til den nye boligtype, og samtidig ophæves kapitel 9 a. Den overførte kvote omfatter 225 boliger om året, svarende til en udgiftsramme på 68,8 mio. kr. ifølge seneste skøn.

Udgifterne for det offentlige til etablering og løbende evaluering af ordningen skønnes til at udgøre 5,0 mio. kr. i 2007, 2,3 mio. kr. i 2008, 2,5 mio. kr. i 2009 og 2,3 mio. kr. i 2010. Herefter vil udgifterne udgøre i størrelsesordenen 0,3 mio. kr. årligt. Etableringsudgifterne omfatter bl.a. udgifter til etablering og udvikling af takstsystemet og etableringen af en certificeringsordning for friplejeboligleverandører.

Udgifterne for det offentlige forbundet med den løbende administration af ordningen omfatter løbende indsamling af data til takstfastsættelse, behandling af ansøgninger, indplacering i PRM-systemet af visiterede borgere, der vælger en friplejebolig, information til borgerne om ordningen og tilsynet med friplejeboligerne drift og service. Udgifterne til tilretning af BOSSINF-systemet skønnes at andrage 900.000 kr. i 2007. Disse omkostninger afholdes inden for de eksisterende rammer og påvirker således ikke økonomien i dette lovforslag. De årlige driftsudgifter forbundet med friplejeboliger i BOSSINF udgør 90.000 kr., og disse afholdes indenfor lovforslagets ramme. De samlede udgifter forbundet med løbende administration skønnes at udgøre 3,0 mio. kr. i 2007, 2,8 mio. kr. i 2008, 2,3 mio. kr. i 2009, 2,4 mio. kr. i 2010, og herefter 2,5 mio. kr. årligt.

Den større gennemsigtighed, som systemet vil give anledning til, vil give kommunerne mulighed for at benchmarke deres arbejdstilrettelæggelse med friplejeboligleverandørernes, hvilket på længere sigt vil give mulighed for effektivisering af kommunal pleje i institutioner og plejeboliger. Dette vil give en langsigtet besparelse på de offentlige udgifter.

De offentlige udgifter til andre boligrelaterede udgifter forbundet med ordningen skønnes at udgøre 2,4 mio. kr. i 2007, 6,0 mio. kr. i 2008, 7,3 mio. kr. i 2009 og 5,9 mio. kr. i 2010. Efterfølgende vil udgifterne udgøre 4,3 mio. kr. årligt. Disse udgifter omfatter udgifter til beboerindskudslån og depositum, udgifter til kompensation for huslejestigning i forbindelse med lovforslagets overgangsbestemmelse samt udgifter til individuel boligstøtte m.v.

Da huslejen i nyetablerede friplejeboliger under kvote A ikke ventes at være anderledes end huslejen i boliger etableret efter den gældende kapitel 9 a i almenboligloven, vil overførslen af kvoten til friplejeboliger som udgangspunkt være uden boligstøttemæssige konsekvenser. Dog vil de foreslåede kvoter i årene 2007 og 2008 medføre statslige og kommunale mindreudgifter til individuel boligstøtte. Disse mindreudgifter ventes at indtræffe fra 2009.

Omdannelse af selvejende almene ældreboliger til friplejeboliger under kvote B ventes at være uden konsekvenser for huslejen og for de offentlige udgifter til individuel boligstøtte.

Omdannelse af selvejende botilbud til friplejeboliger under kvote B vil medføre kommunale mindreudgifter til driften af boligdelen samt kommunale mindreindtægter fra beboerbetalinger. Kommuner vil kunne høste en kapitalgevinst ved deres afhændelse af bygningerne. Der vil være kommunale og statslige merudgifter til individuel boligstøtte, idet beboerne efter omdannelsen er boligstøtteberettigede lejere.

De samlede udgifter, jf. ovenstående, vil i 2011 stabilisere sig på 7,0 mio. kr. årligt. Hertil kommer den årlige udgift i forbindelse med kvoteordningen. Som led i ordningens indfasning forudsættes, at der i 2007 gives tilsagn til 125 kvote A-boliger og 375 kvote B-boliger. I 2008 forudsættes tilsagn til 150 kvote A-boliger og 350 kvote B-boliger. Herefter forudsættes ordningen fuldt indfaset med en årlig fordeling på 225 kvote A-boliger og 275 kvote B-boliger. Den årlige udgift hertil er 38,2 mio. kr. i 2007, 45,8 mio. kr. i 2008, og efterfølgende 68,8 mio. kr. årligt.

De samlede offentlige udgifter, herunder fordeling på stat og kommuner fremgår af tabel 1.

Tabel 1. De samlede offentlige udgifter fordelt på stat og kommuner, mio. kr. (afrundet) 2006-pl.

	2007	2008	2009	2010	2011
Etablering	5,0	2,3	2,5	2,3	0,3
Administration	3,0	2,8	2,3	2,4	2,5
Boligrelaterede udgifter	2,4	6,0	7,3	5,9	4,3
Støtte til kvoteordning A	38,2	45,8	68,8	68,8	68,8
Offentlige udgifter i alt	48,7	57,0	80,9	79,4	75,8
Heraf:					
Kommunale udgifter i alt	2,4	3,1	3,5	3,3	2,9
Statslige udgifter i alt	46,3	53,9	77,4	76,1	72,9

De årlige puljemidler til det gældende kapitel 9 a i almenboligloven på 68,8 mio. kr. anvendes til finansiering af den foreslåede friplejeboligordning. Frem til 2012 finansieres de offentlige udgifter til friplejeordningen ved en løbende videreførelse på finansloven af ubrugte midler fra ansøgningspuljen i ordningens første år.

De økonomiske konsekvenser af lovforslaget skal forhandles med kommunerne.

Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Forslaget har været sendt til Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering med henblik på en vurdering af, om forslaget skal forelægges Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspanel. Styrelsen vurderer, at forslaget ikke indeholder administrative konsekvenser for erhvervslivet i et omfang, der berettiger, at det bliver forelagt virksomhedspanelet.

Miljømæssige konsekvenser

Forslaget skønnes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

Administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

Forholdet til EU-retten

Regeringen vurderer, at forslagets karakter af en social ordning indebærer, at der ikke er grundlag for anmeldelse heraf til EU-Kommissionen efter reglerne om statsstøtte.

Høring

Lovforslaget har været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Administratorforeningen, Advokatrådet, Alzheimerforeningen, Amsrådsforeningen, Ankestyrelsen, Arbejdsdirektoratet, Arbejdsmarkedets Tillægspension, Arbejdsmarkedsstyrelsen, Beredskabsstyrelsen, Beskæftigelsesministeriet, Boligselskabernes Landsforening, Bosam, Byggesocietetet, Center for Ligebehandling af Handicappede, Center for Små Handicapgrupper, Civilstyrelsen, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Arbejdsgiverforening, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk ErhvervsFremme, Dansk Handel og Service, Dansk Industri, Dansk Socialrådgiverforening, Dansk Sygeplejeråd, Danske Entreprenører

rer, Datatilsynet, De Samvirkende Invalideorganisationer, Den Danske Dommerforening, Den Danske Pårørendeforening af 1998, Den Sociale Sikringsstyrelse, Den Uvildige Konsulentordning på Handicapområdet, Det Centrale Handicapråd, Det Kommunale Kartel, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, Finansministeriet, Finansrådet, Finanstilsynet, FOA, Foreningen af Firmapensionskasser, Foreningen af Socialchefer i Danmark, Foreningen af Statsamtmand, Foreningen af Statsamtjurister, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen Registrerede Revisorer, Forsikring & Pension, Funktionærernes og Tjenestemændenes Fællesråd (FTF), Grundejernes Investeringsfond, Huslejenævnsforeningen, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, InvesteringsForeningsRådet, Justitsministeriet, Jyske Grundejerforeninger, KL, Kommunale Tjenestemænd og Overenskomstansatte (KTO), Konkurrencestyrelsen, Kontaktudvalget for Mindre Sygdoms- og Handicapforeninger, Kontaktudvalget for offentlig revision, Landsbyggefonden, Landsforeningen SIND, Landsforeningen for Socialpædagoger, Landsforeningen Ældre Sagen, Landsorganisationen i Danmark LO, Lejernes Landsorganisation, Lønmodtagernes Dyrtidsfond, Miljøministeriet, Ministeriet for Familie- og Forbrugeranliggender, Ministeriet for Flygtninge, Indvandrere og Integration, Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri, OK-Fonden, Organisationen af Selvejende Institutioner, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Pårørendegruppen for Svage Ældre, Rigsrevisionen, Rådet for Frivilligt Socialt Arbejde, Rådet for Socialt Udsatte, Sammenslutningen af Ældreråd, Skattechefforeningen, Skatteministeriet, Skatterevisorforeningen, Socialpædagogernes Landsforbund, Told/Skat, Transport og Serviceerhvervene, Udviklings- og Formidlingscentret på Handicapområdet, Videntcenter for Autisme, Videntcenter for Bevægelseshandicap, Videntcenter for Døvblindblevne, Videntcenter for Epilepsi, Videntcenter for Hjerneskader, Videntcenter for Socialpsykiatri, Videntcenter for Synshandicap, Videntcenter om Kommunikation og Multiple Funktionsnedsættelser hos Børn og Unge uden et Talesprog, Videntcenter på Ældreområdet, Ældrebo-ligrådet, Ældremobiliseringen og Økonomi- og Erhvervsministeriet.

Samlet vurdering af konsekvenserne

	Positive konsekvenser/ Mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Forslaget forventes at medføre udgifter for 7,4 mio. kr. i 2007 fordelt på udgifter til etablering og boligrelaterede udgifter 8,3 mio. kr. i 2008, 9,8 mio. kr. i 2009 og 8,2 mio. kr. i 2010. Herefter forventes udgifterne at udgøre 4,6 mio. kr. årligt. Hertil kommer ydelsesstøtte på 38,2 mio. kr. i 2007, 45,8 mio. kr. i 2008, og herefter 68,8 mio. kr. årligt. Den finansieres ved den samtidige ophævelse af almenboliglovens kapitel 9 a til 2012.
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Forslaget forventes at medføre administrative udgifter for 3,0 mio. kr. i 2007, 2,8 mio. kr. i 2008, 2,3 mio. kr. i 2009 og 2,4 mio. kr. i 2010. Herefter

		forventes udgifterne at udgøre 2,5 mio. kr. årligt.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet		
Administrative konsekvenser for erhvervslivet		
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Regeringen vurderer, at forslagets karakter af en social ordning indebærer, at der ikke er grundlag for anmeldelse heraf til EU-Kommissionen.	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til kapitel 1

Friplejeboliger

Definition

Til § 1

Bestemmelsen fastslår, at friplejeboliger er et privat alternativ for borgeren til de eksisterende plejehjem, plejeboliger m.v. efter serviceloven, ældreboligloven og almenboligloven, hvor kommunen har anvisningsretten. Friplejeboliger står uden for den kommunale boligforsyning og er dermed ikke omfattet af reglerne om dobbeltvisitation ved flytning over kommunegrænser, jf. reglerne om frit valg af ældreboliger, jf. § 58 a i almenboligloven, § 17, stk. 5, i ældreboligloven og § 108, stk. 2, i serviceloven. Denne dobbeltvisitation indebærer, at såvel opholdskommune som tilflytningskommune vurderer, at ansøgeren har behov for en plejebolig eller lignende. Med forslaget skal borgeren alene opfylde visitationskriterierne for plejeboliger eller lignende i opholdskommunen.

Det følger af bestemmelsen, at friplejeboliger er udlejningsboliger, hvor der til den samlede bebyggelse hører servicearealer. Disse arealer anvendes til funktioner, som normalt ikke foregår i en bolig. Serviceareal kan f.eks. være kontorer til administration af pleje og omsorg, mødelokaler, vagtstue, personalelokaler, cafeteria, centralkøkken, lokaler til genoptræning, lokaler til frisør og fodpleje, kiosk, rengørings- og depotrum vedrørende service og gangarealer, der forbinder serviceaktiviteterne. Servicearealer er ikke boligarealer og indgår derfor ikke i grundlaget for lejefastsættelsen for lejerne af friplejeboligerne. En del af boligernes areal kan være fælles boligareal for bebyggelsens beboere. Det fælles boligareal indgår i legeberegningen for bebyggelsens beboere.

Det følger ligeledes af bestemmelsen, at det er samme juridiske person, der står for levering af service og pleje efter serviceloven og er ejer af boligerne og servicearealerne.

Endelig fremgår det af bestemmelsen, at friplejeboliger kun kan ejes og drives af certificerede leverandører. Loven regulerer ikke friplejeboligleverandørernes anvendelse af underleverandører.

Hvis friplejeboligleverandøren udlejer servicearealer, f.eks. til en underleverandør eller til kommunalbestyrelsen, vil dette lejeforhold være omfattet lov om leje af erhvervslokaler m.v. - (erhvervslejeloven).

Til kapitel 2

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

Til § 2

Til stk. 1

Bestemmelsen fastsætter, at Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service har kompetence til at certificere leverandører af service og pleje i friplejeboliger. Virksomhederne kan ikke levere service og pleje i friplejeboliger før end styrelsen har certificeret leverandøren. Certificeringen skal foreligge, før ansøgeren kan søge om at blive omfattet af kvoterne, jf. kapitel 3.

Ansøgning om certificering behandles af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service, der træffer afgørelse om certificering af leverandøren. Ansøgningerne behandles løbende. Der er således ikke tale om en årlig ansøgningsrunde.

Når Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service behandler ansøgninger om certificering, påser styrelsen for det første, at ansøgeren opfylder kriterierne for at levere som minimum service og pleje efter serviceloven og for det andet, at ansøgeren kan godtgøre, at betingelser efter anden lovgivning er opfyldt. Det kan f.eks. for ansøgere, der er erhvervsdrivende fonde eller selskaber være et vilkår om, at fonden eller selskabet er stiftet lovligt, at vedtægterne er i overensstemmelse med lovgivningen, og at der er udpeget en bestyrelse.

Styrelsen behandler ansøgningerne om certificering i overensstemmelse med de regler, som socialministeren foreslås bemyndiget til at udstede, jf. § 3. Der vil være tale om faglige krav i forbindelse med levering af service og pleje. Kravene fastsættes svarende til de krav, som kommunerne normalt stiller i forbindelse med indgåelse af driftsaftaler med private leverandører af de service- og plejeydelser i plejeboliger og lignende, som ansøgeren ønsker at blive certificeret til. Der vil f.eks. blive fastsat retningslinier for (kommende) medarbejdere om bl.a. deres faglige profil, herunder uddannelsesmæssige baggrund (social- og sundhedsassistent, sygeplejerske og lignende). Der vil også være tale om regler for kontrol, dvs. krav om, at virksomheden har systematiserede kontrolsystemer og opfylder krav om registrering, journalføring m.v. af hensyn til borgernes retssikkerhed og sikring af grundlaget for det kommunale tilsyn med hjælpen og adgangen til at vurdere hjælpens omfang på ny. Desuden vil der være tale om krav om stamdata, dvs. virksomhedens adresse, CVR-nummer m.v.

Styrelsen vil også vurdere, om leverandøren opfylder de krav til økonomi, som vil blive fastsat af socialministeren, herunder krav om, at virksomheden m.v. ikke er under konkurs, ikke er dømt for strafbare forhold, ikke har gæld til det offentlige, oplysninger om soliditet og oplysninger om forsikringsforhold.

Det følger af certificeringens karakter, at den ikke kan overdrages til andre, fordi afgørelsen herom er knyttet til den konkrete ansøger, dvs. den juridiske person.

Reglerne i forvaltningsloven og offentlighedsloven finder anvendelse på sagsbehandlingen i Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service.

Certificeringens gyldighed gøres betinget af, at den anvendes til etablering/omdannelse af friplejeboliger inden for en rimelig frist. Der henvises til kapitel 8 for så vidt angår udbud, salg og andre overdragelser af friplejeboligbebyggelsen.

Certificeringen giver leverandøren en landsdækkende mulighed for at levere service og pleje i friplejeboliger. Certificeringen giver ikke leverandøren mulighed for at levere service og pleje i andre boliger eller boformer.

Til stk. 2

Certificering kan meddeles til selskaber og andre juridiske personer, herunder erhvervsdrivende fonde, enkeltmandsvirksomheder, anpartsselskaber og aktieselskaber. For at blive certificeret skal en selvejende insti-

tution omdannes til enten en erhvervsdrivende fond og dermed blive omfattet af fondsbeskatning og de regnskabs- og revisionskrav, der gælder for erhvervsdrivende fonde, eller til en anden juridisk person, der er skattepligtig. Formålet er at sikre lige konkurrencevilkår.

Juridiske personer registreret i andre EU-lande eller EØS-lande vil kunne certificeres, hvis de øvrige betingelser i loven er opfyldt. Udenlandske leverandører kan dog kun certificeres til at levere service og pleje i friplejeboliger, der ligger i Danmark.

Til stk. 3

Bestemmelsen regulerer, hvilke former for service og pleje en certificering kan omfatte. En certificering skal som minimum omfatte tilbud efter § 83 i lov om social service, dvs. personlig hjælp og pleje samt hjælp eller støtte til nødvendige praktiske opgaver i hjemmet. Hjælpen skal kunne leveres døgnet rundt, jf. § 87 i lov om social service. Det indebærer, at ansøgeren skal være i stand til at varetage personlig og praktisk hjælp, dvs. rengøring, madservice, bad, toiletbesøg, pleje etc. Dette minimumskrav gælder, uanset om friplejeboligerne etableres ved nybyggeri, ombygning eller omdannelse af eksisterende boliger for målgruppen.

Friplejeboligleverandøren kan endvidere søge om at blive certificeret til at levere de ydelser, der er nævnt i § 27, dvs. socialpædagogisk bistand, jf. § 85 i serviceloven, genoptræning m.v., jf. § 86 i serviceloven, ledsagelse, jf. § 97 i serviceloven, særlig kontaktpersonordning, jf. § 98 i serviceloven, og behandlingsmæssige tilbud, jf. § 102 i serviceloven.

Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service har ikke kompetence til at certificere leverandører til at levere andre ydelser end de ydelser, som er nævnt i § 27.

Til stk. 4

Bestemmelsen fastslår, at friplejeboligleverandøren skal varetage formålet med den hjælp, kommunalbestyrelsen har truffet afgørelse om efter serviceloven. Heri ligger dels, at leverandøren skal udføre opgaven med at levere personlig og praktisk hjælp og anden hjælp, som kommunalbestyrelsen har truffet afgørelse om, og at hjælpen skal leveres i overensstemmelse med serviceloven i øvrigt, herunder kapitel 24 om magt-anvendelse og andre indgreb i selvbestemmelsesretten. Det er et standardvilkår for alle leverandører, at de skal levere ydelser i overensstemmelse med serviceloven.

En certificering til en leverandør kan indeholde forskellige vilkår. Det kan være vilkår om at sikre, at alle andre relevante tilladelser til at levere serviceydelser fortsat er til stede, f.eks. vilkår om fortsat at overholde den gældende lovgivning om personalets sikkerhed og sundhed. Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service skal ikke vurdere, om leverandøren fortsat opfylder krav i anden lovgivning – f.eks. veterinærkrav. Styrelsen skal dog forud for udstedelsen af en certificering sikre sig dokumentation for, at leverandøren opfylder alle relevante krav.

Certificeringen kan også indeholde et vilkår om en pligt for leverandøren til at tilvejebringe det fornødne grundlag for beliggenhedskommunens tilsyn og eventuelle revisitation af personer i friplejeboliger. En sådan pligt vil blive fastsat i de regler, som socialministerens bemyndiges til at fastsætte efter § 3.

Til stk. 5

Bestemmelsen giver Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service mulighed for at udstede påbud til den certificerede leverandør. Påbud efter § 2, stk. 5, kan gå ud på at bringe et bestemt forhold i overensstemmelse med grundlaget for certificeringen. Det kan f.eks. være, at personalets faglige profil ikke lever op til grundlaget for certificeringen. I dette tilfælde kan påbudet gå ud på at påbyde leverandøren at sørge for, at personalets faglige profil bliver i overensstemmelse med grundlaget for certificeringen. Et påbud til leverandøren kan også meddeles om, at personlig og praktisk hjælp skal være til rådighed døgnet rundt. Styrelsen skal give leverandøren en rimelig frist til at bringe forholdene i orden. Efterkommer leverandøren ikke påbuddet inden for den frist, som Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service har fastsat, kan denne tilbagekalde certificeringen efter § 87, stk. 1 og 2.

Til § 3

Det foreslås, at socialministeren bemyndiges til at fastsætte regler om certificering til at levere service og pleje, herunder om fremgangsmåden ved meddelelse af certificering, regulering og vilkår.

Til kapitel 3

Tilsagn om støtte og godkendelse af etablering af friplejeboliger m.v.

Til § 4

Til stk. 1

Socialministeriet kan meddele tilsagn om ydelsesstøtte til nybyggeri af friplejeboliger og til etablering af friplejeboliger ved gennemgribende ombygning af eksisterende ejendomme, der ikke er opført med offentlig støtte. Tilsagn kan meddeles til de i § 2, stk. 2, nævnte juridiske personer. Der kan kun gives offentlig støtte til ombygningsprojekter, der indebærer en gennemgribende ombygning, idet mindre ombygninger bør kunne finansieres uden offentlig støtte. Reglen svarer til § 32 i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. om støtte til ældreboliger etableret ved ombygning. For at sikre lige konkurrencevilkår skal en selvejende institution, der ønsker at søge del i kvoten, etablere sig som en erhvervsdrivende fond eller en anden juridisk person, jf. § 2, stk. 2. Der henvises til bemærkningerne til § 18 om kravene til ansøgeren.

Til stk. 2

Tilsagn om støtte til nybyggeri af friplejeboliger og til etablering af friplejeboliger ved gennemgribende ombygning efter § 4, stk. 1, kan gives inden for en årlig bevillingskvote på 225 boliger. I forbindelse med administration af puljen vil kvoten blive betegnet med et A. Kvoten svarer til kapitel 9 a i lov om almene boliger m.v. om selvejende ældreboliginstitutioner med bedre vilkår, som foreslås ophævet med dette lovforslag, fordi muligheden nu videreføres med dette lovforslag. Der henvises til § 100, pkt. 7.

Til stk. 3

Det foreslås, at der ikke skal kunne ydes ydelsesstøtte til den del af byggeriets anskaffelsessum, der overstiger den maksimale anskaffelsessum for almene boliger. Ved byggeriets anskaffelsessum forstås summen af samtlige udgifter til byggeriets opførelse, herunder udgifter til erhvervelse af ejendommen, håndværkerudgifter samt omkostninger.

Til stk. 4

Det foreslås, at den del af boligernes anskaffelsessum, der ikke overstiger den maksimale anskaffelsessum for almene boliger, skal finansieres efter principper svarende til finansieringen af almene boliger, dog således at friplejeboligleverandøren yder et kapitalindskud, der træder i stedet for den i § 118, stk. 1, i almenboligloven nævnte kommunale grundkapital. Beboerindskud er et éngangsbeløb, som lejerne betaler i forbindelse med indgåelsen af lejeaftalen. Hvis førstegangsudlejningen sker inden byggeregnskabet afslutning, skal beboerindskuddet først fastsættes endeligt efter byggeregnskabet afslutning. Beboerindskuddet fordeles på boligerne efter deres indbyrdes brugsværdi.

Til § 5

Til stk. 1

Det foreslås i § 4, stk. 4, at anskaffelsessummen for friplejeboliger, som modtager tilsagn om statslig ydelsesstøtte til etableringen af friplejeboliger efter kvote A, finansieres med 2 pct. beboerindskud, mens den resterende del finansieres efter de regler, der i § 118, stk. 1, i almenboligloven er fastsat for finansiering af almene boliger, dog således, at det kommunale grundkapitalindskud i stedet betales af friplejeboligleveran-

døren. I § 7, stk. 1, foreslås, at friplejeboligleverandørens betaling på dette lån skal være den samme, som betales på realkreditlån optaget til finansiering af almene boliger, det vil sige 3,4 pct. af anskaffelsessummen. Dette beløb foreslås også reguleret på samme måde som efter de almene regler, jf. henvisningen til § 129, stk. 1, i almenboligloven. Heri ligger, at beløbet vil blive reguleret én gang årligt med 75 pct. af udviklingen i det laveste af enten pris- eller lønindekset til og med det 35. år efter låneoptagelsen.

Da lejerne i friplejeboliger skal betale balanceleje, jf. de almindelige bemærkninger under pkt. 13 om leje-forhold m.v., er det de i § 5, stk. 1 og 2, omhandlede udgifter, som friplejeboligleverandøren kan opkræve i kapitaludgifter, jf. § 39, stk. 2, og § 40.

Til stk. 2

I stk. 2 foreslås, at friplejeboligleverandøren herudover skal betale løbende bidrag på det optagne realkreditlån, ligesom almene ejere betaler bidrag på realkreditlån optaget til finansiering af almene boliger.

Da lejerne i friplejeboliger skal betale balanceleje, jf. de almindelige bemærkninger under pkt. 13 om leje-forhold m.v., er det de i § 5, stk. 1 og 2, omhandlede udgifter, som friplejeboligleverandøren kan opkræve i kapitaludgifter, jf. § 39, stk. 2, og § 40.

Til § 6

Det foreslås, at ydelsesstøtten skal beregnes i forhold til den anskaffelsessum, som kommunalbestyrelsen godkender efter byggeriet afslutning. Det foreslås endvidere, at ydelsesstøtten i lighed med, hvad der gælder efter almenboligloven, skal udgøre forskellen mellem de samlede ydelser på realkreditlånet og det beløb, som friplejeboligleverandøren skal betale efter § 5. Det foreslås, at friplejeboliger etableret under kvote A får samme statslige støtte som boliger opført efter det gældende kapitel 9 a i almenboligloven. Friplejeboligleverandøren bliver ikke involveret i betalingen af ydelsesstøtten, idet støtten bliver udbetalt direkte fra staten til det långivende realkreditinstitut.

Til § 7

Til stk. 1

Socialministeriet kan meddele godkendelse til etablering af friplejeboliger ved nybyggeri og ombygning uden statslig ydelsesstøtte. Der kan ikke gives støtte til ombygning af eksisterende ejendomme, der er opført med offentlig støtte. Det indebærer, at f.eks. ældreboliger, der er etableret med statslig ydelsesstøtte efter ældreboligloven, ikke kan modtage tilsagn om ny støtte efter lov om friplejeboliger. Der henvises til pkt. 7 i de almindelige bemærkninger.

Til stk. 2

Socialministeriet kan meddele godkendelse af omdannelse af eksisterende ejendomme til friplejeboliger. Der kan meddeles godkendelse af omdannelse af plejehjem og beskyttede boliger omfattet af servicelovens § 192 og længerevarende botilbud omfattet af servicelovens § 108 ejet og drevet af private, almene plejeboliger ejet af selvejende almene institutioner opført efter almenboligloven, ældreboliger ejet af selvejende institutioner opført efter ældreboligloven, lette kollektivboliger og boliger og hjem for gamle, syge og svagelige omfattet af bekendtgørelse nr. 918 af 10. december 1999 om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger og lignende boliger målrettet personer med plejeboligbehov.

Det er en forudsætning for godkendelsen, at de beboere, der skal være lejere i friplejeboligerne, opfylder betingelserne for at blive visiteret til en plejebolig. I denne vurdering regnes husstandsmedlemmer, der bor sammen med lejeren ikke med.

Til stk. 3

Det fremgår af forslaget § 1, at friplejeboliger pr. definition skal have tilknyttede servicearealer til den samlede bebyggelse. De boliger, der kan omdannes til friplejeboliger efter § 7, stk. 2, vil oftest allerede have tilknyttede servicearealer, men der kan være boliger, der kan omdannes til friplejeboliger efter denne bestemmelse, der ikke allerede har tilknyttede servicearealer. Hvis det blev krævet, at der allerede skulle være tilknyttede servicearealer til de boliger, der kan omdannes efter § 7, stk. 2, på ansøgningstidspunktet kunne det have en u hensigtsmæssig begrænsende effekt på antallet af ansøgere. Det foreslås derfor, at det er tilstrækkeligt i forbindelse med godkendelsen, jf. § 7, stk. 2, at ansøgeren dokumenterer, at der etableres serviceareal i tilknytning til boligerne i forbindelse med omdannelsen. Tilskuddet til servicearealer, jf. § 17, omfatter ikke friplejeboliger etableret efter § 7.

Til stk. 4

Det følger af forslaget § 1, at friplejeboliger er målrettet personer med behov for omfattende service og pleje. Bestemmelsen sikrer, at de boliger, der omdannes efter § 7, stk. 2, udlejes til personer med behov for omfattende service og pleje.

Til stk. 5

Socialministeriet meddeler godkendelse efter § 7, stk. 1 og 2, inden for en årlig kvote på i alt 275 boliger. Der henvises til bemærkningerne til § 16 om kravene til ansøgningerne m.v. og § 14 om krav til byggeriets indretning og kvalitet. I forbindelse med administration af kvoten vil tilsagn efter § 7 blive betegnet med et B. Den samlede årlige kvote udgør 500 boliger, fordelt med 225 boliger efter § 4, stk. 2 (kvote A) og 275 boliger efter § 7, stk. 5, (kvote B). Hvis kvote A ikke udnyttes fuldt ud, overføres den uudnyttede del til kvote B.

Beboerindskud

Til § 8

Til stk. 1

For friplejeboliger etableret ved nybyggeri og ombygning efter § 7, stk. 1, fastsættes beboerindskuddet som 2 pct. af anskaffelsessummen. For at sikre at beboerindskuddet svarer til beboerindskuddet for andre tilsvarende plejeboliger, foreslås det, at beboerindskuddet ikke kan overstige 2 pct. af det bindende maksimumbeløb, jf. § 115, stk. 9, i almenboligloven og kapitel 4 i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

Til stk. 2

For friplejeboliger etableret ved omdannelse af boliger, hvortil der ikke ydes statslig ydelsesstøtte, f.eks. friplejeboliger etableret ved omdannelse af plejehjem omfattet af § 192 i serviceloven, foreslås, at beboerindskuddet fastsættes som 2 pct. af boligens andel af ejendomsvurderingen. Beboerindskuddet kan dog ikke overstige 2 pct. af boligens andel af en endelig godkendt anskaffelsessum, svarende til det bindende maksimumbeløb på omdannelsestidspunktet, jf. § 115, stk. 9, i almenboligloven og kapitel 4 i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

Til stk. 3

For friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 7, stk. 2, af boliger, hvortil der ydes statslig ydelsesstøtte, f.eks. friplejeboliger etableret ved omdannelse af selvejende plejeboliger, foreslås, at beboerindskuddet fastsættes som 2 pct. af boligerne andel af anskaffelsessummen.

Statslige garantiforpligtelser

Til § 9

Det foreslås, at der for realkreditlån efter den foreslåede § 4, stk. 4, der optages til finansiering af friplejeboliger, der etableres med tilsagn efter den foreslåede § 4, stk. 1, ydes statslig garanti 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. Den foreslåede bestemmelse svarer indholdsmæssigt til bestemmelsen i § 143 f i almenboligloven.

Til § 10

Til stk. 1

Det foreslås, at staten på i øvrigt uændrede vilkår overtager eksisterende kommunale garantiforpligtelser efter § 127 i almenboligloven for indestående realkreditlån optaget i forbindelse med tilsagn om offentlig støtte til etablering af almene plejeboliger efter § 115, stk. 2, eller §§ 143 a eller 143 c i almenboligloven, der tilhører selvejende institutioner, og som omdannes til friplejeboliger efter den foreslåede bestemmelse i § 7, stk. 2.

Til stk. 2

Det foreslås, at eksisterende statslige garantiforpligtelser efter § 143 f i almenboligloven for realkreditlån optaget i forbindelse med tilsagn om offentlig støtte efter §§ 143 b eller 143 d i almenboligloven til etablering af almene plejeboliger, der omdannes til friplejeboliger efter den foreslåede bestemmelse i § 7, stk. 2, opretholdes på uændrede vilkår.

Til § 11

Til stk. 1

Det foreslås, at staten på i øvrigt uændrede vilkår overtager eksisterende kommunale garantiforpligtelser efter § 6, jf. § 10, i ældreboligloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 378 10. juni 1987 med senere ændringer, for indestående realkreditlån optaget i forbindelse med tilsagn i tidsrummet fra den 1. juli 1987 til den 31. december 1996 om offentlig støtte efter § 6 i ældreboligloven til etablering af ældreboliger, der tilhører selvejende institutioner, og som omdannes til friplejeboliger efter den foreslåede bestemmelse i § 7, stk. 2.

Til stk. 2

Det foreslås, at staten på i øvrigt uændrede vilkår overtager eksisterende kommunale garantiforpligtelser efter § 6, jf. § 10, i ældreboligloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 378 af 10. juni 1987 med senere ændringer, for indestående realkreditlån optaget i forbindelse med tilsagn i tidsrummet fra den 1. januar 1996 til den 31. december 1996 om offentlig støtte efter § 6 i ældreboligloven til etablering af ældreboliger med tilknyttede servicearealer, der tilhører selvejende institutioner, og som omdannes til friplejeboliger efter den foreslåede bestemmelse i § 7, stk. 2.

Til § 12

Til stk. 1

Det foreslås, at eksisterende statslige garantiforpligtelser efter § 46, stk. 1, i boligbyggeriloven, jf. lov nr. 245 af 8. juni 1967, for indestående realkreditlån optaget i forbindelse med tilsagn om offentlig støtte efter § 45, stk. 1, nr. 4, eller § 49, stk. 1, i boligbyggeriloven til etablering af boliger og hjem for gamle, syge og

svagelige, der tilhører selvejende institutioner, og som omdannes til friplejeboliger efter den foreslåede bestemmelse i § 7, stk. 2, opretholdes på uændrede vilkår.

Til stk. 2

Det foreslås, at eksisterende statslige garantiforpligtelser efter § 74, stk. 1, efter boligbyggeriloven, jf. lov nr. 83 af 19. marts 1975 med senere ændringer, for indestående realkreditlån optaget i forbindelse med tilsagn om offentlig støtte efter § 73, stk. 1, nr. 4, eller § 75, stk. 1, i boligbyggeriloven til etablering af boliger og hjem for gamle, syge og svagelige, der tilhører selvejende institutioner, og som omdannes til friplejeboliger efter den foreslåede bestemmelse i § 7, stk. 2, opretholdes på uændrede vilkår.

Til stk. 3

Det foreslås, at staten på i øvrigt uændrede vilkår overtager eksisterende kommunale garantiforpligtelser efter § 85 i boligbyggeriloven, jf. lov nr. 532 af 16. november 1983 med senere ændringer for indestående realkreditlån optaget i forbindelse med tilsagn om offentlig støtte efter § 81, stk. 1, i boligbyggeriloven til etablering af boliger for ældre, syge og svagelige (lette kollektivboliger), der tilhører selvejende institutioner, og som omdannes til friplejeboliger efter den foreslåede bestemmelse i § 7, stk. 2.

Til § 13

Det foreslås, at eksisterende statslige garantiforpligtelser efter § 86 d i boligbyggeriloven, jf. lov nr. 441 af 30. juni 1993, for indestående realkreditlån optaget i forbindelse med tilsagn om offentlig støtte i tidsrummet fra den 1. januar 1994 til den 31. december 1996 efter § 86 a, stk. 1, i boligbyggeriloven til etablering af kollektive bofællesskaber, der tilhører selvejende institutioner, og som omdannes til friplejeboliger efter den foreslåede bestemmelse i § 7, stk. 2, opretholdes på uændrede vilkår.

Krav til friplejeboligernes kvalitet og indretning

Til § 14

Til stk. 1

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. Det indebærer, at disse friplejeboliger med hensyn til udstyr og udformning skal være særligt indrettet til brug for ældre og personer med handicap, herunder kørestolsbrugere. Hver friplejebolig skal være forsynet med selvstændigt toilet, bad og køkken med indlagt vand og forsvarligt afløb for spildevand. Kommunalbestyrelsen kan dog i særlige tilfælde beslutte, at friplejeboligerne ikke forsynes med selvstændigt køkken. Fra hver bolig skal der kunne tilkaldes hurtig bistand på ethvert tidspunkt af døgnet. Boligens adgangsforhold skal være egnede for gangbesværede. I friplejeboligbebyggelser, der tilvejebringes ved indretning af eksisterende beboelsesejendomme, kan kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde, hvor ejendommens indretning gør det nødvendigt, tillade, at der ikke installeres elevator.

Der henvises til vejledningen "Indretning af ældreboliger for fysisk plejekrævende m.fl." (1997), som er udarbejdet i et samarbejde mellem det daværende Boligministerium, Socialministeriet, Arbejdstilsynet, KL, Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune, og som derfor er udtryk for fælles accepterede standarder.

Til stk. 2

Det foreslås, at alle friplejeboliger etableret ved omdannelse skal være egnede som friplejeboliger.

Da friplejeboliger er udlejningsboliger henledes opmærksomheden på lejelovens § 9, hvorefter udlejeren skal stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand fra det aftalte tidspunkt for lejeforholdets

begyndelse og i hele lejeperioden. På overtagelsestidspunktet skal det lejede være rengjort, ruderne skal være hele, og alle udvendige døre skal være forsynet med brugelige låse og nøgler.

Alle friplejeboligbebyggelser skal være forsvarligt vedligeholdt, og brand-, arbejdsmiljø-, og veterinærkrav skal være overholdt. Kravene indebærer, at kun ejendomme, der opfylder samtlige af disse betingelser, kan omdannes til friplejeboliger. Dermed sikres beboerne mod, at huslejen hæves alene som følge af udbedring af disse forhold efter lejemålet er indgået.

Til stk. 3

Der skal gælde forskellige krav til friplejeboligerne afhængig af, om der er tale om friplejeboliger, som etableres ved nybyggeri/ombygning eller ved omdannelse.

Friplejeboliger tilhørende den første kategori vil skulle opfylde de gældende krav i almenboliglovens § 110 til indretning og udformning af almene ældreboliger, mens friplejeboliger tilhørende den anden kategori ikke behøver at opfylde de samme krav. De skal dog være egnede som friplejeboliger. Friplejeboliger er lejeboliger, og heri ligger, at adgangsdørene til de enkelte lejemål vil skulle forsynes med låse og nøgler.

Det foreslås at bemyndige ministeren til at fastsætte nærmere regler om krav til friplejeboligbebyggelsers kvalitet og indretning for friplejeboliger etableret ved omdannelse, jf. kvote B.

Krav til ansøgerne m.v.

Til § 15

Til stk. 1

Som foreslået i § 4 er det Socialministeriet, som skal forestå tilsagnsgivningen vedrørende kvote A, der omfatter nybyggeri og gennemgribende ombygning af eksisterende ejendomme opført uden offentlig støtte.

Det foreslås, at ansøgere, som ønsker andel i kvote A, der omfatter nybyggeri og gennemgribende ombygning af eksisterende ejendomme opført uden offentlig støtte, skal indsende ansøgning herom til Socialministeriet. Det samme foreslås at skulle gælde for ansøgere, som ønsker at få ministeriets godkendelse til - uden offentlig støtte - at etablere friplejeboliger ved nybyggeri og ombygning af eksisterende ejendomme efter kvote B, jf. § 7, stk. 1.

Til stk. 2

Det foreslås, at ansøgninger efter kvote A, jf. § 4, og kvote B, for så vidt angår § 7, stk. 1, om nybyggeri og ombygning, skal indeholde oplysninger om projektet, ansøgerens økonomiske forhold og certifikation. Der vil blive fastsat nærmere regler om de præcise krav til ansøgningerne, ansøgningsproceduren og de betingelser, der skal være opfyldt for at få lov til at søge andel i kvoterne, jf. § 19 og bemærkningerne hertil. Konsekvensen af, at en ansøger ikke opfylder kravene til ansøgningen, bliver, at ansøgeren ikke kommer i betragtning ved Socialministeriets tildeling af tilsagn/meddelelse af godkendelse til etablering.

Til stk. 3

Det fremgår af bestemmelsen, at ansøgeren skal sende oplysning om, at fonden eller selskabet er stiftet, hvis ansøgeren er en erhvervsdrivende fond eller et selskab. Forslaget er et led i at sikre lige konkurrencevilkår via krav om, at leverandøren er skattepligtig.

Til § 16

Til stk. 1

Det foreslås, at ansøgere, som ønsker Socialministeriets godkendelse til at etablere friplejeboliger ved omdannelse af eksisterende ejendomme efter kvote B, jf. § 7, stk. 2, skal indsende ansøgning herom til ministeriet.

Til stk. 2

Det foreslås, at ansøgningen, jf. § 7, stk. 2, skal indeholde oplysninger om ejendommens vedligeholdelsesstand m.v., de kommende lejeres behov for at bo i plejeboliger og lignende, denne boligtype, ansøgerens certifikation, økonomiske forhold vedrørende ejendommen og ansøgeren. Der vil blive fastsat nærmere regler om de præcise krav til ansøgningerne, ansøgningsproceduren og de betingelser, der skal være opfyldt for at få lov til at søge andel i kvoterne, jf. § 19 og bemærkningerne hertil. Konsekvensen af, at en ansøger ikke opfylder kravene til ansøgningen, bliver, at ansøgeren ikke kommer i betragtning ved Socialministeriets meddelelse af godkendelse til etablering ved omdannelse.

Til stk. 3

Hvis ansøgeren er en erhvervsdrivende fond eller et selskab, skal der herudover indsendes oplysning om, at fonden eller selskabet er stiftet. Forslaget er et led i at sikre lige konkurrencevilkår.

Til stk. 4

Forslaget går ud på, at en ejer, der ønsker at omdanne en ejendom med offentlig støtte, til en friplejeboligbebyggelse, i ansøgningen skal dokumentere, at der er indgået aftale med eventuelle kapitalindskydere om, at indskuddene vil blive betalt tilbage i forbindelse med omdannelsen. Forslaget er begrundet i, at indskyderne ikke havde forudsat den ændrede anvendelse af ejendommen. For nyere ejendomme vil der være tale om, at kommunens grundkapitallån skal indfries. Der kan i denne forbindelse henvises til det forhold, at boligerne ved omdannelsen udgår af kommunale boligforsyning. Bestemmelsen omfatter ikke realkreditlån eller banklån vedrørende ejendommen.

Til stk. 5

Forslaget skal sikre dokumentation for, at friplejeboligerne kan etableres uden at komme i strid med aftaler om ejendommen.

Tilskud til servicearealer

Til § 17

Til stk. 1

Socialministeriet meddeler tilsagn om tilskud til servicearealer til friplejeboliger etableret efter § 4. Tilskuddet udgør 40.000 kr. pr. bolig, dog maksimalt 60 pct. af anskaffelsessummen for servicearealet. Tilskuddet ydes som et éngangstilskud, der udbetales, når anskaffelsessummen er endeligt godkendt for såvel servicearealer som for de boliger, servicearealerne etableres i tilknytning til. Tilsagn om tilskud kan kun bevilges, såfremt de arbejder, hvortil der ønskes støtte, ikke er påbegyndt. Tilskuddet svarer til almenboliglovens § 141, stk. 1, om tilskud til servicearealer til almene ældreboliger.

Til stk. 2

Bestemmelsen svarer til almenboliglovens § 141, stk. 2, om tilskud til servicearealer til almene ældreboliger.

Administration m.v.

Til § 18

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at der til dækning af statens administrationsudgifter hos friplejeboligleverandører, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter den foreslåede bestemmelse i § 4, stk. 2, til nybyggeri af friplejeboliger eller til etablering af friplejeboliger ved gennemgribende ombygning af eksisterende ejendom opkræves et gebyr på 2 promille af den inden byggeriets påbegyndelse godkendte anskaffelsessum for boligerne eksklusive gebyr.

Den foreslåede bestemmelse indebærer tillige, at der til dækning af statens administrationsudgifter hos friplejeboligleverandører, der har modtaget tilsagn om tilskud efter den foreslåede bestemmelse i § 17, stk. 1, til etablering af servicearealer til friplejeboliger opkræves et gebyr på 2 promille af den inden byggeriets påbegyndelse godkendte anskaffelsessum for servicearealet eksklusive gebyr.

Den foreslåede bestemmelse svarer i øvrigt til bestemmelsen i § 107, 1. pkt., i almenboligloven.

Til stk. 2

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at beliggenhedskommunen kan pålægge friplejeboligleverandører, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte/tilskud efter de foreslåede bestemmelser i § 4, stk. 2, og § 17, stk. 1, at betale et gebyr maksimalt svarende til kommunens faktiske udgifter i forbindelse med støttesagsbehandlingen.

Den foreslåede bestemmelse svarer i øvrigt til bestemmelsen i § 107, 2. pkt., i almenboligloven.

Til § 19

Det foreslås i § 19, at socialministeren fastsætter regler om administration, kravene til ansøgningerne, ansøgningsproceduren, betingede tilsagn og de betingelser, der skal være opfyldt, for at få andel i kvoterne efter kapitlerne 3 og 4, herunder fastsættelse af regler om overdragelse af tilsagn, kapitaludgifter, maksimale anskaffelsessummer, realkreditbelåning og statslig ydelsesstøtte for boligerne m.v.

Det er den kommende friplejeboligleverandør, som tager initiativet til at ansøge om del i kvoten. For begge kvoter gælder, at tildelingen skal ske efter objektive kriterier, dvs. at ansøgere, der opfylder lovens krav, konkurrerer på prisen på service mellem ansøgerne inden for den enkelte kvote.

Ansøgeren skal være berettiget til at etablere friplejeboliger og skal derfor være certificeret til at kunne levere service og pleje i friplejeboliger. Der henvises til bemærkningerne til kapitel 2. Der vil blive fastsat regler om, at ansøgningerne om støtte efter kvote A, jf. § 4, eller godkendelse om andel i kvote B, jf. § 7, stk. 1, for så vidt angår nybyggeri og ombygning skal indsendes til Socialministeriet. Der vil herunder blive lagt vægt på, at ansøgningerne skal indeholde følgende oplysninger og dokumentation:

Ad kvote A eller nybyggeri og ombygning under kvote B:

Ad krav til ansøgeren:

- 1) Dokumentation for, at ansøger er certificeret til at levere personlig og praktisk hjælp, jf. servicelovens § 83 og § 87, inden for de moduler, som omfatter denne hjælp.
- 2) Hvis ansøgeren ud over den under nr. 1) nævnte hjælp, også ønsker at levere anden hjælp, omfattet af § 18, stk. 1, herunder socialpædagogisk bistand, jf. servicelovens § 85, og genoptræning m.v., jf. servicelovens § 86, dokumentation for tillige at være certificeret til at yde denne hjælp.
- 3) En revisorerklæring som sikkerhed for, at ansøgeren økonomisk og finansielt er i stand til at gennemføre projektet. Erklæringen skal give en moderat grad af sikkerhed.
- 4) Er ansøger en erhvervsdrivende fond eller et selskab, skal ansøger dokumentere, at fonden eller selskabet er stiftet, at fondens eller selskabets vedtægter opfylder lovgivningens krav samt dokumentation for, at der er udpeget en bestyrelse.

Ad krav til projektet:

- 5) En beskrivelse af projektet, herunder oplysning om grundens/ejendommens beliggenhed, antal boliger og m²-prisen.
- 6) Oplysning om, at der vil blive knyttet serviceareal til boligerne.

Det foreslås, at ansøgeren i første omgang modtager et betinget tilsagn. Ansøgeren får herefter en frist på 6 uger til at sende supplerende oplysninger om projektet, herunder dokumentation vedrørende grund og projektmateriale. Det undgås på denne måde, at ansøgere skal afholde større udgifter uden at have vished for, om de kan opnå tilsagn om andel i kvoten. Socialministeriet meddeler herefter endeligt tilsagn til de ansøgere, som inden fristens udløb har indsendt det pågældende materiale.

Ansøgere, der får afslag på en kvote A-ansøgning, fordi denne ikke kommer i betragtning i konkurrencen, kan vælge at søge kvote B, dog uden at der følger statslig ydelsesstøtte med. Boliger, der før omdannelsen er finansieret med statslig ydelsesstøtte, bevarer dog denne efter omdannelsen.

Der vil blive fastsat regler om, at ansøgningerne om godkendelse af omdannelse efter kvote B, jf. § 7, stk. 2, skal indsendes til Socialministeriet. Der vil herunder blive lagt vægt på, at ansøgningerne skal indeholde følgende oplysninger og dokumentation:

Ad krav til ansøgeren:

- 1) Dokumentation for at være certificeret til at levere personlig og praktisk hjælp, jf. servicelovens § 83, inden for de moduler, som omfatter denne hjælp.
- 2) Hvis ansøgeren ud over den under nr. 1) nævnte hjælp, også ønsker at levere anden hjælp, f.eks. socialpædagogisk bistand, jf. servicelovens § 85, og genoptræning m.v., jf. servicelovens § 86, dokumentation for tillige at være certificeret til at yde denne hjælp.
- 3) Oplysninger om ansøgeren af betydning for projektet, f.eks. økonomiske oplysninger.
- 4) Er ansøger en erhvervsdrivende fond eller et selskab, skal ansøger dokumentere, at fonden eller selskabet er stiftet, at fondens eller selskabets vedtægter opfylder lovgivningens krav samt dokumentation for, at der er udpeget en bestyrelse.

Ad krav til projektet:

- 5) Erklæring om, at ejendommen ikke er belånt i et sådant omfang, at kapitaludgifterne kommer til at overstige de kapitaludgifter, der kan indgå i lejen, jf. § 39, stk. 2.
- 6) For ejendomme opført med statslig ydelsesstøtte til realkreditlånet en erklæring fra det långivende realkreditinstitut om, at det vil godkende, at ansøgeren overtager eksisterende lån, hvortil der er knyttet statslig ydelsesstøtte.
- 7) En beskrivelse af ejendommen, herunder oplysning om beliggenhed, vedligeholdelsestilstand og antal boliger samt oplysning om, at der hører serviceareal til boligerne, eller dokumentation for at dette vil blive etableret i forbindelse med omdannelsen.
- 8) Attestation fra kommunalbestyrelsen om, at kravene i § 14, stk. 2, er opfyldt.
- 9) Erklæring om, at de beboere, der skal være lejere i friplejeboligbebyggelsen, opfylder betingelserne for at blive visiteret til en plejebolig.
- 10) Erklæring om, at der vil blive foretaget en gennemgang af de enkelte boligvers vedligeholdelsestilstand for så vidt angår boliger, der ikke er lejeboliger.
- 11) Erklæring om, at de enkelte lejemål er eller vil blive forsynet med brugelige låse og nøgler i forbindelse med omdannelsen.

Der foreslås at skulle gælde de samme udvælgelseskriterier som nævnt ovenfor under nybyggeri og ombygning. Da det ikke forekommer relevant med betingede tilsagn, vil de tilsagn, der meddeles efter kvote B, være endelige.

Ved Socialministeriets tilsagn efter den foreslåede bestemmelse i § 4, stk. 1, til friplejeboliger under kvote A vil det være et vilkår, at friplejeboligleverandøren foretager udbud af byggearbejderne efter de regler, der gælder herom. Friplejeboligleverandøren skal til brug for udvælgelsen, herunder prækvalifikation af tilbudsgivere til udførelse af byggeopgaver i sit udbudsmateriale, bl.a. forlange, at tilbudsgivere afleverer nøgletal vedrørende tidligere udførte byggeopgaver.

I anskaffelsessummen for friplejeboliger under kvote A skal indgå samtlige udgifter i nybyggeri- eller ombygningssagen, herunder udgifter til gennemførelse af støttesagen m.v. Udgifter, hvortil der ydes tilskud

efter anden lovgivning, holdes udenfor anskaffelsessummen. Anskaffelsessummens enkelte udgiftsposter skal hver især være rimelige i forhold til projektets eller byggeriets udformning og indhold. Boligdelens anskaffelsessum skal kunne holdes inden for de bindende maksimumbeløb, der gælder på det almene område. Anskaffelsessummen opgøres inklusive moms, bidrag til Byggeskadefonden, promillegebyr til kommunen, ekspeditionsgebyr til Økonomistyrelsen, stiftelsesprovision til realkreditinstituttet til optagelse af lån og gebyr til staten i henhold til § 107 i lov om almene boliger m.v. Anskaffelsessummen fordeles på boligdel og på servicearealer efter antal kvadratmeter. Anskaffelsessummen opgøres i mio. kr. med 3 decimaler, og afrunding foretages efter sædvanlige afrundingsregler.

Kommunalbestyrelsen godkender anskaffelsessummen for boligdel og servicearealer forud for arbejdernes påbegyndelse. Arbejderne må ikke påbegyndes, før godkendelsen foreligger. Kommunalbestyrelsen meddeler godkendelsen af anskaffelsessummen skriftligt til bygherren og indberetter den til Socialministeriets elektroniske informations- og forvaltningssystem BOSSINF. Den godkendte anskaffelsessum danner grundlag for udbetaling af realkreditlån. Den ved påbegyndelsen godkendte anskaffelsessum for projektet er bindende. Kommunalbestyrelsen kan dog godkende merudgifter. Byggeregnskabet for opførelse af byggeriet opgøres pr. skæringsdag, dvs. sidste boligs færdiggørelse tillagt indtil 2 måneder til færdiggørelse af udenomsarealerne. Byggeregnskabet indsendes senest 6 måneder efter skæringsdagen. I byggeregnskabet medtages samtlige udgifter, herunder stiftelsesprovisionen vedrørende realkreditbelåningen af boligdelen frem til skæringsdagen. Eventuelle indtægter vedrørende boligdelen, herunder lejeindtægt, fratrækkes den del af anskaffelsessummen, hvortil der ydes ydelsesstøtte. Kommunalbestyrelsen meddeler bygherren en skriftlig godkendelse af den endelige anskaffelsessum for boligdel og servicearealer. Der henvises til bemærkningerne til § 82.

Friplejeboliger med statslig ydelsesstøtte skal finansieres med realkreditlån, der sikrer så lave langsigtede finansieringsomkostninger som muligt. Valget af konkret låneform vil afhænge af udviklingen i renteniveauet og rentestrukturen. Det foreslås, at socialministeren i samarbejde med finansministeren og økonomi- og erhvervsministeren, fastsætter nærmere regler for hvilke lån, der kan optages til finansiering af friplejeboliger på samme måde som det er tilfældet for almene boliger. Lånetyper vil normalt blive udmeldt for et år ad gangen. Der vil være mulighed for hurtigt justering i tilfælde af kraftige ændringer i markedsforholdene. Lånetyper vil blive offentliggjort i Statstidende.

Ydelsesstøtten til friplejeboliger beregnes på grundlag af den endeligt godkendte anskaffelsessum for boligdelen. Der ydes ikke ydelsesstøtte til udgifter til servicearealer, garager og carporte. Den statslige lånegaranti skal dog også omfatte den del af realkreditbelåningen, der vedrører servicearealer, garager og carporte. Ydelsesstøtte til friplejeboliger udbetales med virkning fra hjemtagelsen af de enkelte lån på grundlag af de af realkreditinstituttet indberettede låne- og terminsoplysninger til BOSSINF. Udbetalingen sker bagud i tilknytning til de i pantebrevene fastsatte terminer.

I friplejeboliger etableret ved omdannelse af institutioner uden støtte foreslås det, at anskaffelsessummen i forbindelse med beregningen af beboerindskud for nye beboere defineres som ejendomsvurderingen ved den seneste offentlige ejendomsvurdering forud for omdannelsen. Beløbet fordeles på boligarealet og på servicearealet efter areal.

Socialministeriet orienterer beliggenhedskommunen om støttetilsagnet henholdsvis godkendelsen med henblik på kommunalbestyrelsens tilsyn, jf. § 82.

Støtte til beboerindskud i friplejeboliger etableret ved ombygning m.v.

Til § 20

Til stk. 1

Bor lejeren i forvejen i en udlejningsejendom, der ombygges til friplejeboliger, kan kommunalbestyrelsen i stedet for at yde et lån efter § 54, stk. 4, i lov om individuel boligstøtte som affattet ved denne lov, yde et beløb til dækning af beboerindskuddet, jf. § 4, stk. 4, og § 8 i lov om friplejeboliger. Bestemmelsen svarer til § 74, stk. 1, i almenboligloven og § 16, stk. 3, i ældreboligloven. Tilskuddet svarer til den fulde udgift til beboerindskuddet.

Til stk. 2

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen skal yde et beløb til dækning af beboerindskud, jf. stk. 1, til beboere på plejehjem eller i en beskyttet bolig, der nedlægges eller ombygges til friplejeboliger og beboere, der visiteres fra plejehjem eller beskyttet bolig til almene ældreboliger, men som i stedet vælger en friplejebolig. Bestemmelsen svarer til § 74, stk. 2, i almenboligloven samt § 16, stk. 4, i ældreboligloven. Tilskuddet svarer til den fulde udgift til beboerindskuddet, jf. § 4, stk. 4, og § 8.

Til kapitel 4

Kriterier for tildeling af kvote

Til § 21

Til stk. 1

§ 21, stk. 1, vedrører fordelingen af ansøgninger vedrørende kvote A, dvs. de ansøgninger, der vedrører såvel andel i bevillingskvoten som ydelsesstøtte til nybyggeri og gennemgribende ombygning med henblik på etablering af friplejeboliger.

Det foreslås, at det første tildelingskriterium ved fordelingen af bevillingskvote A skal være prisen på den serviceydelse efter servicelovens § 83, ansøgeren er certificeret til. Efter forslaget meddeles der først tilsagn til det projekt, hvor prisen på servicen er lavest, og som kan rummes inden for den kvote, der er til rådighed.

Til stk. 2

Ved afgørelsen efter stk. 1 af, hvilken ansøger der tilbyder at levere personlig og praktisk hjælp efter servicelovens § 83 til den laveste pris, skal priserne vægtes i forhold til de laveste takster i det nationale takstsystem for plejehjemsrelaterede moduler, jf. § 27. Der fastsættes regler om takstfastsættelsen i en bekendtgørelse, herunder om vægtingen af priserne med henblik på at sikre en lige konkurrence mellem ansøgere, uanset hvor i landet der ansøges. Det er begrundet i, at taksterne i de enkelte moduler vil kunne variere i nominal størrelse, da de fastlægges korrigeret for strukturelle forhold af betydning for det regionale omkostningsniveau.

Det foreslås i § 24, at socialministeren fastsætter regler om den pris, der skal være afgørende for kvotetildelingen. Det er hensigten, at prisen bliver et gennemsnit af prisen for personlig og praktisk hjælp opgjort i moduler afhængig af plejetyngden. Der vil også blive fastsat regler om, at de priser, som der meddeles bevillingskvote på grundlag af, reguleres efter den almindelige pris- og lønudvikling, idet der kan gå flere år, før projektet er realiseret, og priserne skal træde i kraft.

Der kan ikke gives tilsagn til projekter, hvis prisen på service og pleje overstiger gennemsnitsprisen på de 3 moduler.

Til stk. 3

Det foreslås, at der meddeles tilsagn til det projekt, hvor serviceprisen er næstlavest og så fremdeles, indtil bevillingskvoten er fordelt, hvis bevillingskvoten ikke bruges op ved fordeling efter stk. 1.

Tildelingskriterierne kan medføre, at en ansøgning ikke kommer i betragtning, fordi der er givet tilsagn til andre ansøgninger med en billigere serviceydelse, og der som følge heraf ikke er tilstrækkelig bevillingskvote til rådighed til at imødekomme ansøgningen fuldt ud. Konsekvensen vil kunne være, at den herefter billigste ansøgning vil kunne være dyrere i serviceydelse, end den ansøgning, der bliver sprunget over.

Til stk. 4

Det kan ikke udelukkes, at 2 eller flere bygherrer vil levere service til den samme pris. Derfor er der behov for et yderligere tildelingskriterium, hvis der ikke er kvotekapacitet til at imødekomme alle de ligestillede

ansøgninger. Det foreslås, at kriteriet bliver beliggenheden, således at der tildeles kvote til det projekt, som ønskes placeret i den kommune, der har det laveste antal friplejeboliger pr. indbygger. Projekter, som tidligere - også i samme ansøgningsrunde - har fået meddelt kvote, men som endnu ikke er opført/ombygget, medregnes.

Til stk. 5

Projekter med samme pris kan ønskes placeret i den samme kommune, ligesom flere kommuner, hvor der er ligestillede ansøgninger, kan have det samme antal friplejeboliger. Der er derfor behov for et 3. udvælgelseskriterium. Dette kriterium foreslås at skulle være lodtrækning.

Det er nødvendigt, at der bliver tale om en lodtrækning, hvor der ikke kan rettes kritik mod den måde, den er foretaget på. I givet fald vil lodtrækningen derfor blive foretaget af notaren.

Til § 22

Til stk. 1

De ansøgere, som er berettiget til tilsagn efter § 21, stk. 1, jf. stk. 2-5, og hvis projekter, der er kvoteplads til, får et betinget tilsagn til det antal friplejeboliger, de har søgt.

Til stk. 2

Det er i stk. 2 foreslået, at det betingede tilsagn først kan blive endeligt, når ansøgerne afgiver de af bestemmelsen nævnte oplysninger. Oplysningskravene bidrager til at sikre en effektiv udnyttelse af kvoten, herunder en højere grad af vished for, at de projekter, der har fået betinget tilsagn, realiseres. Tilsagnsmotageren skal dokumentere at være ejer af grunden, hvor friplejeboligerne skal etableres, eller at være ejer af den bygning, der skal ombygges til friplejeboliger. Hvis tilsagnsmotageren ikke er ejer af grund eller bygning, skal det i stedet dokumenteres, at der er indgået aftale om køb af grund eller ejendom. Endelig er det foreslået, at tilsagnsmotageren skal indsende et projektmateriale vedrørende etableringen af friplejeboligerne, uanset om de etableres ved nybyggeri eller ved ombygning af en eksisterende bygning. Projektmateriale skal for at kunne godkendes som dokumentation svare til et dispositionsforslag, der består af en skriftlig redegørelse for projektet og tegninger heraf. Det skal bl.a. fremgå af materialet, at friplejeboligerne vil opfylde de gældende krav til arbejdsmiljø, brandkrav og krav vedrørende veterinære forhold. Kravene til projektmaterialet fastlægges i en bekendtgørelse.

Til stk. 3

For at undgå, at en ansøger køber en grund eller en ejendom med det formål at etablere friplejeboliger, får et tab, hvis denne ikke får del i kvoten, stilles der ikke krav om, at ansøgeren har købt grunden eller ejendommen på ansøgningstidspunktet, men kun at der er indgået en aftale om køb af den grund eller ejendom, hvor friplejeboligerne skal etableres. Da der samtidig er hensyn at tage til en effektiv udnyttelse af kvoten, er det nødvendigt, at der er sikkerhed for, at projektet kan realiseres, herunder at ansøgeren har en grund eller ejendom, hvor friplejeboligerne kan etableres. Bestemmelsen skal sikre vished for, at projekt ikke bortfalder, fordi købet ikke blev til noget alligevel. En aftale om køb af en grund eller ejendom til etablering af friplejeboligerne må kun være betinget af, at der opnås tilsagn om andel i bevillingskvoten efter kvote A eller B, og at købesummen betales.

Til stk. 4

Ministeriet meddeler endeligt tilsagn til de ansøgere, som inden 6 ugers fristens udløb, har indsendt de oplysninger, der fremgår af stk. 2, til Socialministeriet. Der er i § 8 foreslået indsat en bemyndigelsesbestemmelse til at fastsætte regler om, hvilke minimumskrav friplejeboligerne skal overholde med hensyn til kvalitet og indretning. I forbindelse med at der meddeles endelige tilsagn, vil det af tilsagnet komme til at fremgå, at det færdige byggeri skal overholde de fastsatte minimumsnormer.

Til stk. 5

Hvis en ansøger ikke indsender fyldestgørende materiale, bortfalder det betingede tilsagn, og der kan gives betinget tilsagn til det billigste projekt, der nu er plads til.

Til § 23

Til stk. 1

§ 26 vedrører fordelingen af ansøgninger vedrørende kvote B, dvs. de ansøgninger, der kun vedrører andel i bevillingskvoten med henblik på etablering af friplejeboliger enten ved nybyggeri, ombygning eller omdannelse af eksisterende plejetilbud. Ansøgere konkurrerer således indbyrdes inden for kvote B, uanset om ansøgeren vil etablere nye boliger ved nybyggeri eller ombygning af eksisterende bygninger, eller ved at omdanne de boliger, der er omfattet af forslaget § 7.

Der foreslås at skulle gælde de samme udvælgelseskriterier som nævnt ovenfor under kvote A vedrørende nybyggeri og ombygning. Det er ikke relevant her at operere med betingede tilsagn.

Da der ikke ydes offentlig støtte til etableringen af disse friplejeboliger, er der ikke fastsat samme bestemmelser om, at der meddeles betingede tilsagn, og at det kun meddeles endeligt tilsagn, hvis kravene om dokumentation af ejerskab til eller aftale om at kunne erhverve grund eller ejendom, hvor friplejeboligerne skal etableres, er opfyldt, og projektmateriale indsendt. Til ansøgninger vedrørende kvote B foreslås det således, at de tilsagn, der meddeles, er endelige.

Til stk. 2

Ved afgørelsen efter stk. 1 af, hvilken ansøger, der tilbyder at levere personlig og praktisk hjælp efter servicelovens § 83 til den laveste pris, skal priserne vægtes i forhold til de laveste takster i det nationale takstsystem for plejebøvsrelaterede moduler, jf. § 27. Der fastsættes regler om takstfastsættelsen i en bekendtgørelse, herunder om vægtningen af priserne med henblik på at sikre en lige konkurrence mellem ansøgere, uanset hvor i landet der ansøges. Det er begrundet i, at taksterne i de enkelte moduler vil kunne variere i nominal størrelse, da de fastlægges korrigeret for strukturelle forhold af betydning for det regionale omkostningsniveau.

Det foreslås i § 24, at socialministeren fastsætter regler om fremgangsmåden ved meddelelse af tilsagn, herunder fastsættelse af tilsagnsvilkår og den pris på service og pleje, der er afgørende for kvotetildelingen. Det er i denne forbindelse hensigten at fastsætte regler om, at den pris, der skal være afgørende for kvotetildelingen, bliver et gennemsnit af prisen for personlig og praktisk hjælp opgjort i moduler afhængig af plejetyngden. Der vil også blive fastsat regler om, at de priser, som der meddeles bevillingskvote på grundlag af, reguleres efter den almindelige pris- og lønudvikling, idet der kan gå flere år, før projektet er realiseret, og priserne skal træde i kraft.

Der kan ikke meddeles godkendelse af projekter, hvis pris på service og pleje overstiger gennemsnitsprisen på de 3 moduler.

Til stk. 3

Det foreslås, at der meddeles tilsagn til det projekt, hvor serviceprisen er næstlavest og så fremdeles, indtil bevillingskvoten er fordelt, hvis bevillingskvoten ikke bruges op ved fordeling efter stk. 1.

Tildelingskriterierne kan medføre, at en ansøgning ikke kommer i betragtning, fordi der er givet tilsagn til andre ansøgninger med en billigere serviceydelse, og der som følge heraf ikke er tilstrækkelig bevillingskvote til rådighed til at imødekomme ansøgningen fuldt ud. Konsekvensen vil kunne være, at den herefter billigste ansøgning vil kunne være dyrere i serviceydelse, end den ansøgning, der bliver sprunget over.

Til stk. 4

Det kan ikke udelukkes, at 2 eller flere bygherrer vil levere service til den samme pris. Derfor er der behov for et yderligere tildelingskriterium, hvis der ikke er kvotekapacitet til at imødekomme alle de ligestillede ansøgninger. Det foreslås, at kriteriet bliver beliggenheden, således at der tildeles kvote til det projekt, som ønskes placeret i den kommune, der har det laveste antal friplejeboliger pr. indbygger. Projekter, som tidligere - også i samme ansøgningsrunde - har fået meddelt kvote, men som endnu ikke er opført/ombygget, medregnes.

Til stk. 5

Projekter med samme pris kan ønskes placeret i den samme kommune, ligesom flere kommuner, hvor der er ligestillede ansøgninger, kan have det samme antal friplejeboliger. Der er derfor behov for et 3. udvælgelses-kriterium. Dette kriterium foreslås at skulle være lodtrækning.

Lodtrækningen vil blive foretaget af notaren.

Til stk. 6

De ansøgere, som er berettiget til tilsagn efter stk. 1 og hvis projekter, der er kvoteplads til, får endeligt tilsagn til det antal friplejeboliger, de har søgt. Der er i § 14, stk. 3, foreslået indsat en bemyndigelsesbestemmelse til at fastsætte regler om, hvilke minimumskrav friplejeboligerne skal overholde med hensyn til kvalitet og indretning. I forbindelse med at der meddeles endelige tilsagn, vil det af tilsagnet komme til at fremgå, at det færdige byggeri skal overholde de fastsatte minimumsnormer.

Til § 24

Det foreslås i § 24, at socialministeren fastsætter regler om fremgangsmåden ved meddelelsen af tilsagn. Det er i denne forbindelse hensigten at fastsætte regler om, at den pris, der skal være afgørende for kvotetildelingen, bliver et gennemsnit af prisen for de 3 moduler – modul A, B og C vedrørende personlig og praktisk hjælp.

Til kapitel 5

Service og pleje

Borgerens adgang til friplejeboliger

Til § 25

Til stk. 1

Målgruppen for friplejeboliger er ældre, sindslidende, personer med handicap o.a., der har behov for en plejebolig. Bestemmelsen sikrer, at alle personer, der er visiteret til en plejebolig eller lignende boformer, kan vælge at blive lejer i en friplejebolig frem for at tage ophold i en plejebolig, der er kommunal anvisningsret til. Visitationen til en plejebolig giver ikke et retskrav på at få en friplejebolig. Adgangen til at indgå en lejeaftale med en friplejeboligleverandør kan blive begrænset af, at denne ikke er certificeret til at levere den hjælp efter serviceloven, kommunen har visiteret til, eller friplejeboligleverandøren ikke har ledige pladser. Da der er tale om private boliger uden kommunal anvisningsret er der ingen særlige bindinger på friplejeboligleverandøren med hensyn til, hvem der skal udlejes til i forhold til andre lejere udover, at ansøgeren skal være visiteret til en plejebolig i opholdskommunen.

Til stk. 2

Det fremgår af bestemmelsen, hvilke boligformer, en borger kan være visiteret til af kommunalbestyrelsen, som giver borgen ret til frit at vælge at indgå lejeaftale med en friplejeboligleverandør i stedet for at vælge kommunens tilbud.

Til stk. 3

Det foreslås, at retten til frit at vælge at indgå lejeaftale med en friplejeboligleverandør gælder uanset friplejeboligernes beliggenhed. Retten er dog betinget af, at friplejeboligleverandøren er certificeret til at levere de tilbud, som er nævnt i § 28, som opholdskommunen har truffet afgørelse om. Forslaget er begrundet i styringsmæssige hensyn for kommunerne. Reglen omfatter borgere, der visiteres til plejeboliger eller lignende boformer, og som ønsker at flytte i friplejeboliger. Reglen omfatter ikke hidtidige beboere, der allerede bor i eksisterende ejendomme, hvor Socialministeriet meddeler godkendelse af omdannelse til friplejeboliger, jf. § 7, stk. 2.

Til § 26

Til stk. 1

Af hensyn til retssikkerheden skal en person have mulighed for at påklage en kommunal afgørelse om, at den pågældende ikke kan vælge den ønskede friplejeboligleverandør, fordi denne ikke kan levere den visiterede hjælp og pleje. Klageadgangen er begrænset til de tilfælde, hvor det alene er den kommunale afgørelse, der står i vejen for at tage ophold i en friplejebolig. For at klagen kan realitetsbehandles, er det en betingelse, at personen er visiteret til en plejebolig. Det sociale nævn skal vurdere, om friplejeboligleverandøren er certificeret til at levere den visiterede hjælp og pleje.

Til stk. 2

Det er kommunalbestyrelsen, der vurderer, om borgeren opfylder betingelserne for at blive visiteret til en plejebolig. Hvis borgeren opfylder disse betingelser, kan den pågældende gøre brug af retten til at vælge at indgå lejeaftale med en friplejeboligleverandør, jf. § 25, stk. 1. Friplejeboligerne er etableret uden for den kommunale boligforsyning, som private udlejningsboliger med tilknyttet service og pleje, hvor ejeren har anvisningsretten. Da ejeren har anvisningsretten, kan lejeren ikke klage til det sociale nævn over ejerens brug af denne ret. Ejerens anvisningsret er en følge af, at ejeren har ejendomsretten til boligerne. Tildeling af boliger skal ske med respekt for, at der ikke sker diskrimination efter de gældende regler herom. Afregning af service mellem kommunen og friplejeboligleverandøren.

Afregning af service mellem kommunen og friplejeboligleverandøren

Til § 27

Til stk. 1

Formålet med modulsystemet er primært at tilvejebringe et fagligt grundlag for kommunens service- og plejefafregning til friplejeleverandøren. Derfor skal de landsdækkende plejebehovs relaterede moduler (PRM-moduler) også ses i nær sammenhæng med bestemmelserne om nationale takster.

Med bestemmelsen afgrænses PRM-modulerne til at omfatte ydelser efter servicelovens § 83, socialpædagogisk bistand, jf. servicelovens § 85, genoptræning m.v., jf. servicelovens § 86, ledsagelse, jf. servicelovens § 97, særlige kontaktpersoner for personer, som er døvblinde, jf. servicelovens § 98 og behandlingsmæssige tilbud, jf. servicelovens § 102. Alle beboere i friplejeboliger får konverteret afgørelsen til moduler. Det sker af hensyn til afregning mellem opholdskommune og friplejeboligleverandør. Modulsystemet har ingen retsvirkning i forhold til personer i friplejeboliger. Hjælpen i friplejeboliger skal således fortsat gives i forhold til den afgørelse, kommunen har truffet. Det betyder, at eventuelle uenigheder mellem en friplejeboligleverandør og kommunalbestyrelsen om konverteringen til modulsystemet ikke kan få betydning for den tildelte service og pleje til borgeren. Modulsystemet erstatter således ikke afgørelser om hjælp.

Udgangspunktet for PRM-modulerne bliver moduler for personlig og praktisk hjælp, da det er et krav, at alle friplejeboligleverandører er i stand til at levere personlig og praktisk hjælp i overensstemmelse med den afgørelse, der er truffet. Grundmodulerne for personlig og praktisk hjælp tager udgangspunkt i en vurdering af borgerens funktionsevne og er generelt beskrevet nedenfor:

Modul A er til de borgere, hvis funktionsevne på den ene side er nedsat i en sådan grad, at de pågældende opfylder betingelserne for at blive visiteret til en plejebolig og lignende, men hvis funktionsevne på den anden side i sammenligning med andre beboere i plejeboliger er mindst nedsat. Modulet er udtryk for et gennemsnitligt grundlæggende behov for personlig og praktisk hjælp.

Modul B til de borgere, hvis funktionsevne er yderligere nedsat, og hvor der er behov for at afsætte mere tid til personlig og praktisk hjælp end ved modul A. Modulet tildeles beboere, der eksempelvis ikke er selvhjulpne kørestolsbrugere.

Modul C til de borgere, hvis funktionsevne er betydeligt nedsat. Modulet tildeles beboere, der er svært plejkrævende, f.eks. beboere med fremskreden demens eller beboerne med handicap, som har et massivt behov for behov for personlig og praktisk hjælp, og hvor tidsforbruget til hjælpen er meget omfattende.

Derudover vil der blive behov for at fastsætte yderligere moduler og tillægsmoduler for andre tilbud end personlig og praktisk hjælp, f.eks. genoptræning. Hertil kommer, at mennesker med handicap, der visiteres til en plejebolig, typisk vil have behov for yderligere tilbud, bl.a. socialpædagogisk bistand til at vedligeholde og udvikle færdigheder og til at opbygge sociale netværk.

Til stk. 2

Modulsystemet bliver landsdækkende og omfatter moduler og tillægsmoduler. Socialministeren fastsætter nationale takster for PRM-moduler ud fra landsgennemsnitsomkostningen for kommunerne ved et givent plejebæhov. Taksterne vil blive korrigeret centralt for strukturelle forhold af betydning for det regionale omkostningsniveau, f.eks. løn. Desuden indgår betaling for servicearealernes bygningsdrift.

For at sikre lige konkurrencevilkår mellem kommunale plejehjem, plejeboliger m.v. og friplejeboliger er udgangspunktet for taksterne kommunernes og frem til 1. januar 2007 amtskommunernes faktiske omkostninger ved at levere den pågældende service og pleje baseret på en stikprøve. Socialministeriet vil i foråret 2007 tage initiativ til en stikprøveundersøgelse blandt et repræsentativt antal kommuner med henblik på at udvikle PRM-modulsystemet og fastsætte takster, jf. §§ 82 og 84 i retssikkerhedsloven. På sigt bør alle landets kommuner indgå i dataindsamlingen for at få en mere præcis beskrivelse af indholdet i modulerne og de tilknyttede omkostninger til brug for fastsættelsen af en landsdækkende takst korrigeret for strukturelle forhold.

Til stk. 3

De nationale takster danner maksimum for afregningsbeløbet mellem kommunalbestyrelsen og friplejeboligleverandøren. Hvis friplejeboligleverandøren har fået tilsagn af Socialministeriet til at etablere friplejeboliger efter kvoterne i § 4, stk. 2, og § 7, stk. 5, på baggrund af en lavere pris end de nationale takster, danne denne lavere pris maksimum.

Til stk. 4

Bemyndigelsesbestemmelsen skal anvendes til at fastsætte regler om PRM-modulets indhold og anvendelse samt grundlaget for taksterne. Taksterne vil blive reguleret en gang om året og fastsættes uden moms. Taksterne vil af hensyn til den momsmæssige ligestilling mellem kommunale plejeboliger m.v. og friplejeboligleverandører afspejle, at kommunale leverandører leverer både momspligtige ydelser og momsfritagne ydelser. Det modsvarer, at friplejeboligleverandører har fradragsret for moms af indkøb i relation til momspligtige ydelser, men ingen fradragsret for moms af indkøb til momsfri ydelser. Der vil være behov for at udarbejde særlige regler for de områder, hvor personer efter serviceloven kan pålægges egenbetaling. Bemyndigelsesbestemmelsen vil også regulere principperne for afregningen mellem kommuner og friplejeboligleverandører.

Det foreslås, at socialministeren bemyndiges til at fastsætte regler om betaling efter servicelovens kapitel 16 for beboere i friplejeboliger. Dette skal sikre grundlaget for, at socialministeren kan fastsætte regler om bl.a. beboernes betaling for mad, vask og linnedpakke. Bestemmelsen svarer til servicelovens § 161, der dog

hviler på en forudsætning om, at det kommunale serviceniveau er styrende for egenbetalingsandelen. I friplejeboliger vil egenbetalingen blive fastsat ud fra et princip om ensartede takster i friplejeboligbebyggelserne.

Landsdækkende plejebenhovsrelaterede moduler

Til § 28

Til stk. 1

Med bestemmelsen får kommunalbestyrelsen pligt til at konvertere en plejeboligvisitation til Plejebenhovsrelaterede moduler (PRM-moduler) for både personer, der ønsker at flytte i en friplejebolig, jf. stk. 1, og for personer, der bor i en plejebolig m.v., der skal omdannes eller ombygges til en friplejebolig, jf. stk. 2.

Kommunen har ikke pligt til at konvertere en plejeboligvisitation til PRM-moduler, medmindre borgeren ønsker at flytte i en friplejebolig, og skal derfor ikke gøre det automatisk, da det må forventes, at kun et mindre antal af kommunens borgere, der er visiteret til en plejebolig, vil benytte sig af adgangen til at vælge en friplejebolig på visitationstidspunktet. Kommunen skal som led i sin rådgivnings- og vejledningsforpligtelse, jf. retssikkerhedslovens § 5, give borgeren oplysning om, at denne kan vælge at mellem en kommunal plejebolig og en friplejebolig, herunder om adgangen til at få konverteret visitationen til moduler til brug for et ophold i en friplejebolig.

Der gælder samme krav til afgørelsen om service og pleje og grundlaget herfor, uanset om borgeren ønsker at bo i en friplejebolig eller en plejebolig med kommunal anvisningsret.

Til stk. 2

For en person, der bor i en bolig, der omdannes til friplejeboliger, jf. § 7, stk. 2, konverterer kommunalbestyrelsen i opholdskommunen de afgørelser, der vedrører den pågældende om personlig og praktisk hjælp, jf. servicelovens § 83, socialpædagogisk bistand og træning, jf. servicelovens § 85, genoptræning og vedligeholdelsestræning, jf. servicelovens § 86, ledsagelse, jf. servicelovens § 97, særlig kontakt personordning for personer der er døvblinde, jf. servicelovens § 98 og tilbud af behandlingsmæssig karakter, jf. servicelovens § 102.

Til stk. 3

Det foreslås, at en afgørelse om konvertering til PRM-moduler, jf. stk. 1 og 2, skal meddeles ansøgeren skriftligt. Dette tjener to formål. For det første sikres borgeren dokumentation for, hvilke ydelser, den pågældende kan gøre krav på og som derfor skal leveres i friplejeboligen. For det andet sikres dokumentation til brug for afregningen af udgifterne til service og pleje mellem kommunalbestyrelsen og friplejeboligleverandøren. Endelig vil beliggenhedskommunen kunne have behov for en skriftlig afgørelse som dokumentation i forbindelse med tilsynet, jf. den foreslåede § 151 a i serviceloven i forslagets § 97, pkt. 3.

Til stk. 4

For at sikre en parallelitet i krav til afgørelsen i forbindelse med tildeling af hjælp uanset, om borgeren vælger en friplejebolig, eller en kommunal plejebolig eller lignende omfattet af den kommunale boligforsyning, foreslås det, at servicelovens § 89, stk. 2, om skemaer og § 89, stk. 3, om plan for pleje- og omsorgsindsatsen også skal gælde for afgørelser om hjælp i friplejeboliger. Skemaet skal som minimum indeholde oplysninger om, hvilke opgaver hjælpen omfatter, formålet med hjælpen, og for hvilken periode hjælpen gives. Skemaet udfyldes i samarbejde med ansøgeren og udleveres til ansøgeren som supplement til afgørelsen.

Til stk. 5

Det foreslås, at afgørelsen skal indeholde oplysninger om beslutninger om den konkrete indsats, som iværksættes, og formålet hermed, jf. § 3, stk. 2, i serviceloven, hvis borgeren er omfattet af målgruppen for et længerevarende botilbud, jf. § 108 i serviceloven.

Takster for tilsyn med friplejeboliger

Til § 29

Det foreslås i § 97, pkt. 3, at der indsættes en bestemmelse i serviceloven om, at kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor friplejeboligerne ligger, får ansvaret for at føre det særlige tilsyn med indsatsen over for beboerne i friplejeboligbebyggelsen. Det foreslås, at socialministeren bemyndiges til at fastsætte regler om den tidligere opholdskommunes betaling for tilsyn med service til den kommune, hvor friplejeboligbebyggelsen ligger. Det er hensigten, at reglerne baseres på en afregningsmodel mellem beliggenhedskommunen og borgerens tidligere opholdskommune, der har truffet afgørelse om service og pleje og som er konverteret til PRM-moduler, jf. § 19, stk. 3.

Afregning af serviceudgifter

Til § 30

Bestemmelsen fastsætter, for hvilken periode kommunen skal afregne serviceudgifter med friplejeboligleverandøren ud fra PRM-modulsystemet.

Til kapitel 6

Lejeforhold m.v.

Til § 31

Til stk. 1

Det fremgår af bestemmelsens stk. 1, at lov om leje som udgangspunkt finder anvendelse på den del af forholdet mellem ejeren af friplejeboligen og lejerne, som vedrører boligen. Hvis friplejeboligleverandøren udlejer servicearealet, vil lejeforholdet være omfattet af lov om leje af erhvervslokaler m.v. De af lejelovens regler, der gælder for friplejeboliger, kan ved aftale fraviges i det omfang, det er beskrevet i lejelovens enkelte kapitler. Følgende af lejelovens regler finder således anvendelse på lejeforhold vedrørende friplejeboliger:

- Kapitel II om lejeaftalen undtagen § 4, stk. 4-7. Heraf følger bl.a., at lejelovens regler om skriftlighed, indgåelse af aftaler, digital kommunikation, anvendelse af blanketter, forbud mod dusør, samt beskyttelse af lejers rettigheder i forhold til udlejerens kreditorer. Det bemærkes, at lejelovens dusørregel ikke er til hinder for, at friplejeboligleverandøren i forbindelse med lejeaftalens indgåelse stiller krav om, at lejeren forpligter sig til at aftage friplejeboligleverandørens serviceydelse. Det bemærkes, at f.eks. § 4 a ikke er relevant for friplejeboliger.
- Kapitel III om mangler ved det lejede. Heraf følger bl.a., at friplejeboligleverandøren skal stille boligerne til rådighed for lejeren i overensstemmelse med lejelovens krav, ligesom der er mulighed for at afholde indflytningssyn med deltagelse af beboerrepræsentanter. Overfor udlejerens oprindelige og efterfølgende mangler kan lejeren efter omstændighederne reagere med krav om naturalopfyldelse, forholdsmæssigt afslag, ophævelse og erstatning. I forhold til oprindelige mangler skal lejeren reagere inden for den foreskrevne frist.
- Kapitel V om lejerens brug af det lejede. Heraf følger bl.a., at lejeren og husstanden skal behandle det lejede forsvarligt og overholde almindelige ordensregler, og at boligen kun må anvendes til beboelse. Udlejer skal påse overholdelse af god skik og orden i ejendommen. Lejeren må ikke uden at have fået lov af udlejer foretage forandringer af lejemålet eller anbringe indretninger, med mindre den pågældende foranstaltning er omfattet af lejerens installationsret. Som beskrevet neden for, er der i friplejeboligloven indsat en mulighed for udlejer til at begrænse lejerens installationsret, som ikke gælder i lejeloven. Det bemærkes, at f.eks. § 30 ikke er relevant for friplejeboliger.

- Kapitel VI om betaling af leje undtagen §§ 33, stk. 4, og 34. Heraf følger bl.a., at lejelovens regler om betalingssted og – tid finder anvendelse. For friplejeboliger gælder dog ikke reglen om, at lejen kan kræves betalt for op til tre måneder ad gangen. Der indsættes i friplejeboligloven en bestemmelse om, at lejen ikke kan kræves betalt for mere end en måned ad gangen. Beboerindskud opkræves efter friplejeboliglovens regler herom, og der er ikke mulighed for at kræve forudbetalt leje.
- Kapitel VII om varmebetaling m.v. undtagen § 37, stk. 4. Heraf følger bl.a., at udlejeren kan kræve sine udgifter til levering af varme og varmt vand refunderet af lejerne. Lejernes betaling herfor kan ikke indgå i lejen. Fordelingen af udlejers udgifter mellem lejerne sker enten efter fordelingsmålere eller alternative sædvanlige beregningsregler. Til brug for opkrævningen skal udlejer fremsende et forbrugsregnskab inden for de forskrevne frister. Lejerne og beboerrepræsentanterne kan gøre indsigelse mod forbrugsregnskabet med mulighed for indbringelse for huslejenævnet. Kommunen har i særlige tilfælde pligt til at sikre ejendommens forsyning med varme og varmt vand, hvis udlejeren selv forsømmer dette. Der indsættes i friplejeboligloven en bestemmelse om beregning af forbedringer som følge af ændret varmefordeling. Endvidere indsættes en bestemmelse om, at der ikke i legeberegningen er mulighed for at indregne udlejers udgifter til varme og varmt vand, som på grund af udlejers forsømmelse ikke kan opkræves via forbrugsregnskabet. Det bemærkes, at § 45 om udlejers levering af el og gas må antages at have begrænset relevans for friplejeboliger.
- Kapitel VII A om lejerens betaling for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester undtagen § 46 c, stk. 2. Heraf følger bl.a., at udlejeren, hvis der leveres radio, fjernsyn eller elektroniske kommunikationstjenester via et fællesantenneanlæg, programforsyning udefra eller bredbånd, kan opkræve nødvendige og rimelige udgifter til etablering, drift og forbedring heraf, hvis der med lejerens trufte aftale herom. Der indsættes i friplejeboligloven en bestemmelse om, at det er udlejers faktiske og rimelige udgifter til etablering, drift og forbedring, der kan kræves betalt af lejerne.
- Kapitel VII B om udgifter til vand m.v. undtagen § 46 j, stk. 3. Heraf følger bl.a., at lejerens betaling for vand ikke kan indgå i lejen, hvis betalingen er beregnet på baggrund af forbrugsmålere. Når lejerens betaling for vand ikke kan indeholdes i lejen, skal opkrævningen ske på baggrund af et forbrugsregnskab. Lejerne og beboerrepræsentanterne kan gøre indsigelse mod forbrugsregnskabet med mulighed for indbringelse for huslejenævnet. Kommunen har i særlige tilfælde pligt at sikre ejendommens forsyning med vand, hvis udlejeren selv forsømmer dette. Der indsættes i friplejeboligloven en bestemmelse om beregning af forbedringer som følge af ændret vandfordeling. Endvidere indsættes en bestemmelse om, at der ikke i legeberegningen er mulighed for at indregne udlejers udgifter til vand, som på grund af udlejers forsømmelse ikke kan opkræves via forbrugsregnskabet.
- Kapitel IX om udlejers adgang til det lejede. Heraf følger bl.a., at udlejeren i nærmere bestemte situationer har mulighed for at skaffe sig adgang til det lejede med et nærmere bestemt varsel. Det bemærkes, at disse regler regulerer friplejeboligleverandørens adgang til et lejede i sin egenskab udlejer af boliger. Friplejeboligleverandørens adgang til det lejede som led i dennes varetagelse af de til friplejeboligen hørende servicefunktioner reguleres ikke i lejelovgivningen.
- Lejelovens § 62. Heraf følger, at udlejeren i en nærmere bestemt udstrækning med 6 ugers varsel kan råde over lofts- og kælderrum i forbindelse med installation af varmeanlæg i ejendommen.
- Kapitel XI om beboerrepræsentation undtagen § 66, stk. 1, litra a. Heraf følger bl.a., at lejerne i de ejendomme, hvor lejelovens betingelser er opfyldt, kan oprette en beboerrepræsentation. Beboerrepræsentationen i friplejeboliger har de samme beføjelser som beboerrepræsentanter i øvrigt, når der bortses fra de lejelovsbestemmelser vedrørende beboerrepræsentationer, der direkte er undtaget fra at gælde i friplejeboliger. Efter reglerne i kapitlet har beboerrepræsentanterne således f.eks. ret til indsigt med udlejers budget og regnskab samt udlejers gennemførelse af nærmere bestemte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, ligesom der kan være mulighed for beboerrepræsentanterne til at fastsætte en husorden for friplejeboligbebyggelsen. Endvidere skal beboerrepræsentanterne én gang om året indkaldes til en gennemgang af ejendommens bygninger og have mulighed for at medvirke til fastlæggelse af en vedligeholdelsesplan for ejendommen. Af lejelovens øvrige regler følger f.eks., at det kan være relevant at indkalde beboerrepræsentanterne i forbindelse med ind- og fraflytningssyn, ligesom beboerrepræsentanterne har mulighed for at klage over forbrugsregnskaber vedrørende vand, varmt vand og varmt vand og varme.

- Kapitel XII om brugsrettens overgang til andre undtagen §§ 69 -74 a. Der indsættes i friplejeboligloven en særlig bestemmelse om, at udlejer i forbindelse med lejerens død kan opsigse lejeforholdet med en måneds varsel. Friplejeboliger sidestilles således i denne henseende med andre plejeboliger.
- Kapitel XII A om behandling af sager ved huslejenævnene om lejerens tilsidesættelse af god skik og orden. Heraf følger bl.a., at udlejer har mulighed for at lade huslejenævnet behandle sager om lejerens tilsidesættelse af god skik og orden. Huslejenævnet kan f.eks. gøre lejeforholdet betinget eller meddele en advarsel.
- Kapitel XIII om opsigelse. Heraf følger bl.a., at lejeaftaler kan indgås tidsbegrænset og tidsubegrænset. Tidsubegrænsede lejeaftaler kan som udgangspunkt opsiges med 3 måneders varsel, når nærmere bestemte formelle betingelser er overholdt. Opsigelse fra udlejers side kræver en opsigelsesgrund. Der indsættes i friplejeboligloven en særlig bestemmelse om, at en lejer af en friplejebolig kun kan opsiges, når samtidig anvises en anden passende bolig. Friplejeboliger sidestilles således i denne henseende med andre plejeboliger. Det bemærkes, at f.eks. § 82, § 83, stk. 1, litra a, c, d, og stk. 2, § 84, §§ 88-91, ikke er relevant for friplejeboliger.
- Kapitel XIV om udlejerens ret til at ophæve lejeaftalen. Heraf følger bl.a., at udlejer kan hæve lejeaftalen, når lejereren har misligholdt lejeaftalen, når nærmere bestemte betingelser er opfyldt. Der indsættes i friplejeboligloven en særlig bestemmelse om, at lejeaftalen om en friplejebolig kun kan ophæves, når udlejereren samtidig anviser en anden passende bolig. Det bemærkes, at f.eks. § 93, stk. 1, litra i, j og k, og stk. 3, ikke er relevant for friplejeboliger.
- Kapitel XV om lejerens fraflytning. Heraf følger bl.a., at lejer skal give udlejer adgang til at bese det lejede, når lejemålet er opsagt. Der indsættes i friplejeboligloven en særlig bestemmelse om, at lejereren af en friplejebolig i forbindelse med fraflytning kun kan komme til at hæfte for misligholdelse af lejemålet. Bestemmelsen regulerer herudover den nærmere fremgangsmåde i forbindelse med fraflytning af lejemålet, herunder i hvilket omfang der skal ske retablering af lejerens forbedringer af lejemålet.
- Kapitel XVIII om huslejenævn og boligret. Heraf følger bl.a., at alle de tvister, der udspringer af lejelovens regler, og som ikke kan indbringes for huslejenævnet eller i Københavns Kommune for Ankenævnet, kan indbringes for boligretten. Der indsættes i friplejeboligloven en særlig bestemmelse om, hvilke tvister mellem friplejeboligleverandøren og lejereren, der kan behandles af huslejenævnet.

Dog er en række af lejelovens regler undtaget:

- Kapitel I om lovens anvendelsesområde.
- § 4, stk. 4-7, der indfører det lejedes værdi, hvis ikke andet er aftalt, oplysningspligt ved særlig lejefastsættelse efter boligreguleringsloven og oplysningspligt ved leje af blandede lejemål.
- Kapitel IV om vedligeholdelse. Der indsættes i friplejeboligloven en bestemmelse om, at udlejereren har både den indvendige og udvendige vedligeholdelsesforpligtigelse, herunder også vedrørende låse og nøgler. Der er ingen konti for hverken den indvendige eller udvendige vedligeholdelsespligt. Der indsættes også en bestemmelse om, at lejereren kun kan komme til at hæfte for misligholdelser i forbindelse med fraflytning.
- § 33, stk. 4, om at leje ikke kan kræves betalt for mere en 3 måneder ad gangen.
- § 34 om depositum og forudbetalt leje. Der bliver i friplejeboligloven fastsat regler om beboerindskud. Der indsættes ikke hjemmel til at opkræve forudbetalt husleje.
- § 37, stk. 4, udgifter som følge af ændret varmfordeling betragtes som en forbedring, der beregnes efter lejelovens forbedringsregler. Der indsættes i friplejeboligloven en bestemmelse om beregning af forbedringer for ændret varmfordeling.
- § 46 c, stk. 2, om beregning af de beløb, som udlejer kan opkræve af lejerne i tilknytning til etablering og forbedring af fællesantenneanlæg. Der indsættes i friplejeboligloven en bestemmelse om beregning af etablering og forbedringer af fællesantenneanlæg.
- § 46 j, stk. 3, udgifter som følge af overgang til betaling for vand efter forbrugsmålere betragtes som forbedringer, der beregnes efter lejelovens forbedringsregler. Der indsættes i friplejeboligloven en bestemmelse om beregning af forbedringer for ændret vandfordeling.
- Kapitel VIII om ændring af lejevilkår. Reglerne vedrører lejeregulering efter det lejedes værdi, lejeregulering som følge af forhøjede skatter og afgifter og de særlige regler om fri husleje. Reglerne undtages, da der i friplejeboligloven fastsættes nærmere regler om husleje for friplejeboliger.

- Kapitel VIII A om lejefastsættelse for indeksreguleret boligbyggeri. Samme begrundelse som overfor under kapitel VIII.
- Kapitel 58-61 om forbedringer m.v. Lejelovens regler om beregning og varsling af forbedringsforhøjelser gælder ikke. Der indsættes i friplejeboligloven bestemmelser om varsling og gennemførelse af forbedringer, herunder forbedringsforhøjelser, hvor der tages hensyn til, at boligdelen skal drives på non profit-basis.
- § 62 a om råderet. Det vurderes, at ordningen under alle omstændigheder kun ville blive anvendt i meget begrænset omfang.
- Kapitel X A om konto for forbedringer i Grundejernes Investeringsfond.
- § 66, stk. 1, litra a, høring af beboerrepræsentation i forbindelse med varsling af lejeforhøjelser efter det lejedes værdi. Der indsættes ikke i friplejeboligloven en tilsvarende bestemmelse om, at beboerrepræsentationen i friplejeboliger skal høres forud for varsling af huslejestigninger. Der er lagt vægt på, at der er tale om en beregnet leje, hvor der ikke ses at være samme særlige behov for indsigt for beboerrepræsentanterne.
- §§ 69-74 a om hel eller delvis fremleje og bytte. Af hensyn til det økonomiske grundlag for udlejerens drift af friplejeboligerne, herunder ikke mindst levering af plejeydelserne, skønnes det ikke hensigtsmæssigt at lade reglerne om hel eller delvis fremleje samt bytteretten gælde for friplejeboliger. Der indsættes i friplejeboligloven regler, som giver mulighed for opsigelse med forkortet varsel ved død.
- § 98, stk. 1 og 2, om lejers fraflytning og istandsættelse i forbindelse hermed. Der indsættes i friplejeboligloven en bestemmelse om lejeres fraflytning og istandsættelse ved fraflytning.
- Kapitel XVI om tilbudsplicht. Det vil ikke være hensigtsmæssigt, at ejendommen skal tilbydes beboerne i friplejeboligerne på andelsbasis, hvis ejendommen afhændes.
- § 106 om huslejenævn. Lejelovens § 106 henviser til en række tvister mellem udlejer og lejere, som er knyttet op på bl.a. lejefastsættelsen og -reguleringen i lejeloven, og er derfor ikke umiddelbart anvendelig i friplejeboligloven. Der indsættes i friplejeboligloven regler om nævnets kompetence.

Til stk. 2

Det er i stk. 2 foreslået, at udlejer og lejer ikke skal kunne aftale at fravige lovens bestemmelser til skade for lejeren. Det gælder også for de bestemmelser i lejeloven, der foreslås at skulle gælde for leje af friplejeboliger.

Til § 32

Til stk. 1

Det er i stk. 1 foreslået, at friplejeboliger kun kan udlejes til personer, der af deres opholdskommune er visiteret til en plejebolig el. lign. Ved visitationen er der taget stilling til, hvilket plejebestand de pågældende har.

Med forslaget sikres det, at friplejeboliger kun anvendes til de persongrupper, de er indrettet til, således at driften af såvel servicedelen som boligdelen af byggeriet herved kan tilrettelægges på den mest hensigtsmæssige måde.

Til stk. 2

Det er i forslaget § 31 bl.a. foreslået, at lejelovens § 6 om forbud mod at modtage eller kræve dusør ved indgåelse af lejeaftaler også skal gælde for lejeaftaler om friplejeboliger. Efter lejelovens § 6 er det ved udlejning til beboelse, ved formidling af sådanne lejeforhold eller ved bytning af beboelseslejligheder ikke tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejeren eller betinge sig, at lejeren indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen. For at sikre overensstemmelse med kravet i stk. 1 om, at boligerne kun må udlejes til personer, der har behov for service omfattet af serviceloven, er det derfor i stk. 2 foreslået, at det ikke skal være i strid med lejelovens § 6, at en lejer i forbindelse med indgåelse af en lejeaftale om en friplejebolig forpligter sig til at modtage serviceydelser fra friplejeboligleverandøren.

Til § 33

Til stk. 1

Nybyggede eller ombyggede friplejeboliger finansieres helt eller delvist ved, at udlejeren opkræver et beboerindskud fra lejerne. Der er fastsat nærmere regler herom i § 4 og § 8. Beløbet henstår til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.

Det er en konsekvens heraf, at udlejeren ikke kan opkræve depositum, der indestår til sikkerhed for opfyldelsen af alle lejerens forpligtelser i lejeforholdet.

Til stk. 2

Det foreslås, at udlejeren ligeledes skal opkræve et beboerindskud i friplejeboliger, der er etableret ved omdannelse af de boligtyper, der er angivet i forslaget § 7, stk. 2. Størrelsen af beboerindskuddet opgøres efter bestemmelserne i § 8, stk. 2, henholdsvis 3, afhængig af om der er ydet statsstøtte til opførelsen af de omdannede boliger. Beløbet henstår til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.

Det er en konsekvens heraf, at udlejeren ikke kan opkræve depositum, der indestår til sikkerhed for opfyldelsen af alle lejerens forpligtelser i lejeforholdet.

Til § 34

Det foreslås, at udlejeren ikke kan kræve forudbetalt leje. Ved forudbetalt leje forstås et beløb, der umiddelbart inden de aftalte betalingsterminer henstår som indbetalt hos lejereren.

Til § 35

Af den foreslåede bestemmelse følger, at lejen ikke kan kræves betalt for mere end én måned ad gangen. Friplejeboliger er således ligestillet med ustøttede private plejeboliger omfattet af lejeloven.

Til § 36

Af den foreslåede bestemmelse følger, at udlejeren har mulighed for at modsætte sig lejerens ønske om at udnytte sin installationsret jf. lejelovens § 29, i de tilfælde, hvor installationen vil gøre boligen uegnet til den aftalte brug. Det er hensigten med lovforslaget, at boligerne skal anvendes af mennesker, der er plejekrævende. Der kan derfor være behov for at anvende forskellige pladskrævende hjælpemidler for at løse plejeopgaven, hvilket vil kunne kollidere med en ubetinget installationsret for lejereren. Udlejer kan således modsætte sig lejerens ønske om at gennemføre en installation, hvis installationen konkret vil kunne være til hinder for, at friplejeboligleverandøren kan levere den pleje, som beboeren er visiteret til, på en hensigtsmæssig måde. Bestemmelsen vil for eksempel kunne anvendes, hvis lejereren ønsker at installere hårde hvidevarer, der skal placeres på en måde, som hindrer eller hæmmer personalets brug af nødvendige hjælpemidler til brug for pleje af lejereren.

Til § 37

Til stk. 1

Det foreslås i stk. 1, at udlejeren af lejen skal sørge for at henlægge midler i et sådant omfang, at der er mulighed for at afholde fornødne udgifter til fornyelse af tekniske installationer, hovedstandsættelse, tab ved lejeledighed og fraflytninger.

Til stk. 2

I stk. 2 foreslås, at der højst kan henlægges 2 pct. af ejendommen samlede driftsudgifter til tab ved lejeledighed og fraflytninger. Reglen foreslås for at motivere ejeren til at bestræbe sig på, at ejendommen er fuldt udlejet. Reglen har den konsekvens, at underskud, som følger af, at de faktiske udgifter er større end henlæg-

gelserne, ikke kan indregnes i lejen. Ejeren må derfor selv bære et sådant tab. De 2 pct. er fastsat under hensyn til størrelsen af de tilsvarende henlæggelser i det almene byggeri. Heraf følger, at for eksempel tab som udlejerens får i forbindelse med lejeledighed og fraflytninger, ikke kan indgå i legeberegningen som en driftsudgift.

Som det fremgår af lovforslagets § 95, løber den kommunale garanti for lejerens kontraktmæssige forpligtelse til at istandsætte boligen ved fraflytning videre for visse lejeres vedkommende.

Til § 38

Til stk. 1

I § 38 foreslås det bl.a., at lejelovens kapitel IV om vedligeholdelse ikke skal gælde i forholdet mellem udlejer og lejer. Der foreslås i stedet indsat bestemmelser om, at udlejer har hele vedligeholdelsespligten i tilknytning til det lejede, dvs. såvel udvendig vedligeholdelse som indvendig vedligeholdelse. Indvendig vedligeholdelse omfatter maling, hvidtning og tapetsering af det lejede samt lakering af gulve, mens udvendig vedligeholdelse omfatter al anden vedligeholdelse af ejendommen og det lejede.

Til stk. 2

Det er foreslået, at lejelovens § 20 om lejerens vedligeholdelsespligt ikke skal gælde for lejeforhold om friplejeboliger. Som følge heraf påhviler den indvendige vedligeholdelsespligt udlejer.

Til stk. 3

Det er foreslået, at udlejer skal sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til friplejeboligerne, ligesom udlejer skal have pligten til at renholde ejendommen fællesarealer og udendørs arealer. Dette svarer til reglerne for private udlejningsejendomme efter lejelovens § 19, stk. 3.

Til stk. 4

Det er foreslået, at der ikke mellem parterne kan indgås aftale om, at lejer helt eller delvist overtager udlejerens vedligeholdelsesforpligtelse.

Lejens størrelse

Det foreslås i §§ 40 - 44, at det præciseres, hvilke udgifter der kan medtages i driftsudgifterne for så vidt angår kapitaludgifter ved opgørelsen af balancelejen. Der kan som supplement til bestemmelserne i loven fastsættes regler i en bekendtgørelse om, hvordan udgifterne opgøres, hvis der er tale om nybyggeri og ombygning med støtte efter friplejeboligloven, nybyggeri og ombygning uden støtte efter friplejeboligloven og omdannelse af eksisterende boliger til friplejeboliger, herunder hvilken udgift der kan indgå i driftsbudgettet efter at lånene er tilbagebetalt fuldt og helt. Der henvises til § 19. Indtægter og udgifter vedrørende servicearealet indgår ikke ved opgørelsen af balancelejen.

Til § 39

Til stk. 1

Bestemmelsen fastsætter de overordnede retningslinier for, hvor meget udlejer må kræve i leje, samt hvordan lejen skal fordeles mellem lejerne, og hvordan fordelingen kan ændres.

Det forudsættes, at lejen i friplejeboliger fastsættes på baggrund af det såkaldte balancelejeprincip, som kendes fra det almene område. Indehaveren af friplejeboligerne må således kun opkræve så meget i leje fra beboerne, som der kræves for at kunne afholde udgifter til den løbende drift af boligerne samt kapitaludgifter i tilknytning til boligerne.

Til stk. 2

I stk. 2 er det foreslået, hvilke udgifter der kan indgå i driftsudgifterne ved beregningen af balancelejen. Det er kun disse udgifter, der kan medtages i budgettet, der danner grundlag for beregningen af lejen, jf. de foreslåede bestemmelser i § 45.

Til stk. 3

Den samlede leje for friplejeboligerne fordeles mellem lejerne på baggrund af boligernes indbyrdes brugsværdi. Såfremt den sker forandringer i boligernes indbyrdes brugsværdi, skal der foretages tilsvarende forandringer til lejefordelingen.

Til stk. 4

Det foreslås, at fordelingsnøglen for den samlede leje, boligerne indbyrdes, skal være fastsat, når boligerne tages i brug.

Til stk. 5

Det foreslås, at fordelingsnøglen for den samlede leje mellem boligerne indbyrdes skal ændres, hvis forandringer i den indbyrdes brugsværdi begrundet det. Det kunne f.eks. være relevant i forbindelse med sammenlægning af lejemål.

Til § 40

Det er foreslået, at der for byggerier, der er etableret ved nybyggeri eller ombygning efter kvote A med ydelsesstøtte, i driftsudgifterne kan medtages kapitaludgifter inklusive bidrag i samme omfang som ejeren er forpligtet til at betale efter forslaget § 7. Det vil således sige, at kapitaludgifterne eksklusive bidrag udgør 3,4 pct. af den godkendte anskaffelsessum for byggeriet. Dette beløb reguleres med $\frac{3}{4}$ af udviklingen i det laveste af enten pris- eller lønindekset frem til og med det 35. år efter låneoptagelsen. Endvidere indgår i kapitaludgifterne løbende bidrag til realkreditinstituttet på et realkreditlån til finansiering af den støtteberettigede andel af godkendte anskaffelsessum.

Til § 41

For friplejeboliger, der etableres ved nybyggeri og ombygning efter kvote B uden offentlig støtte, foreslås det, at der i driftsudgifterne kan medtages et beløb til kapitaludgifter eksklusive bidrag på 3,4 pct. af de faktiske anskaffelsesudgifter. Der kan dog efter forslaget ikke medtages udgifter ud over 3,4 pct. af et beløb pr. m², der svarer til den maksimale anskaffelsespris pr. m² for almene boliger.

Til § 42

Bestemmelsen omhandler friplejeboliger, der etableres ved omdannelse af eksisterende boliger. Gruppen omfatter bebyggelser, der før omdannelsen modtager offentlig støtte, for eksempel almene plejeboliger ejet af selvejende institutioner, og bebyggelser, hvortil der er ydet løbende offentlig støtte til finansieringen af opførelsen, men hvor den offentlige støtte er ophørt ved omdannelsen. Gruppen omfatter endvidere andre bebyggelser, der omdannes, men hvor der ikke ved omdannelsen ydes offentlig støtte.

For bebyggelser med offentlig støtte kan der efter forslaget i driftsudgifterne medtages kapitaludgifter eksklusive bidrag svarende til 3,4 pct. af den godkendte anskaffelsessum for byggeriet, dvs. den anskaffelsessum, der ligger til grund for beregningen af den offentlige støtte.

For andre bebyggelser, der omdannes til friplejeboliger, kan der medtages kapitaludgifter eksklusive bidrag svarende til den faktiske anskaffelsessum. Der kan dog højst medtages et beløb, der svarer til 3,4 pct. af den maksimale anskaffelsessum (pr. m²) for almene boliger, jf. § 115, stk. 9, i almenboligloven og kapitel 4 i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

Til § 43

Til stk. 1

For bebyggelser, hvortil der ikke er ydet eller ydes offentlig støtte, foreslås det, at det beløb, der kan beregnes efter de foreslåede bestemmelser i § 41 og § 42, 2. pkt., skal kunne reguleres med $\frac{3}{4}$ af udviklingen i det laveste af de 2 indeks pris- eller lønindekset. Bestemmelsen indebærer en regulering af den del af kapitaludgifterne, der ikke vedrører betaling af bidrag, og sikrer, at lejerens betaling ikke stiger i et højere tempo end forbrugerpriserne eller lønningerne, hvis de en periode stiger mindre end priserne. Reguleringen svarer til, hvad der gælder for reguleringen af kapitaludgifterne i almene boliger.

Forslaget indebærer endvidere, at kapitaludgifterne eksklusive bidrag i de bebyggelser, der omdannes, og hvor der på omdannelsestidspunktet ydes offentlig støtte, bliver reguleret efter det lovgrundlag, hvorpå der ydes offentlig støtte. Betalingen reguleres derfor ikke efter bestemmelsen.

Til stk. 2

I stk. 2 er det foreslået, i hvilket omfang der kan medtages bidrag i driftsudgifterne til bebyggelser, der er omfattet af kvote B, og som ikke modtager offentlig støtte, som en del af kapitaludgifterne. Grundlaget for beregningen af bidraget er 91 pct. af den anskaffelsessum, der ligger til grund for beregningen af kapitaludgifterne eksklusive bidrag.

Til § 44

Til stk. 1

Det er i § 44, stk. 1, foreslået, at der i driftsudgifterne kan medtages samme kapitaludgifter, når lånene er udamortiserede som før dette tidspunkt. Det bemærkes i denne forbindelse, at henvisningen til bestemmelsen i § 42, 1. pkt., indebærer, at der også efter udamortiseringen vil ske en regulering af den del af kapitaludgifterne, der ikke vedrører betaling af bidrag, frem til og med det 35. år efter låneoptagelsen i de ejendomme, der er omfattet af bestemmelserne i § 129, stk. 1, i almenboligloven.

I § 44, stk. 1 og 2, tager forslaget stilling til, i hvilket omfang der kan indgå kapitaludgifter i driftsudgifterne efter det tidspunkt, hvor lånene til finansiering af byggeriet eller ombygningen er udamortiserede, eller det tidspunkt, hvor den del af kapitaludgifterne, der ikke udgør bidrag, ikke længere reguleres efter pris- eller lønindekset.

Den foreslåede § 44, stk. 1, vedrører først og fremmest de friplejeboliger, der er etableret af tidligere selvejende institutioner ved omdannelse af almene plejeboliger, ældreboliger, boliger og hjem for gamle syge og svagelige, lette kollektivboliger samt kollektive bofællesskaber. For disse boliger finder de regler, der var gældende forud for omdannelsen til friplejeboliger, fortsat anvendelse, når det skal opgøres, i hvilket omfang kapitaludgifterne kan indgå i de driftsudgifter, der ligger til grund for beregningen af balanceløjen i friplejeboligerne, efter at den offentlige støtte til de optagne lån er ophørt.

Der kan være tale om forskellige former for offentlig støtte til finansieringen i form af bl.a. rentesikring og ydelsesstøtte.

Til stk. 2

Det foreslåede stk. 2 omhandler de andre friplejeboliger, der kan være omfattet af friplejeboligloven, dvs. nybyggeri og ombygning med tilsagn efter kvote B samt omdannelse af boliger, hvortil der ikke ydes eller har været ydet løbende offentlig støtte til finansieringen af anskaffelsesudgifterne.

For disse friplejeboliger kan der i driftsudgifterne indgå kapitaludgifter eksklusive bidrag, der svarer til 3,4 pct. af den anskaffelsessum, der efter loven kan lægges til grund for beregningen, reguleret frem til udgangen af den 35. år efter låneoptagelsen og tillagt det bidrag, der skulle betales i den sidste termin forud for udløbet

af det 35. år. Reglerne omfatter såvel de tilfælde, hvor der er optaget lån til finansieringen af anskaffelsesudgifterne som de tilfælde, hvor anskaffelsen er finansieret på anden vis.

Lejeforhøjelser

Til § 45

Til stk. 1

Lejeforhøjelser beregnet på baggrund af balancelejeprincippet gennemføres efter retningslinier svarende til dem, der gælder for almene boliger. Det indebærer bl.a., at forhøjelse af lejen skal varsles over for lejerne med 3 måneders varsel.

Til stk. 2

Fordeling af lejeforhøjelser mellem boligerne indbyrdes som følge af stigninger i driftsudgifterne, skal ske efter den fordelingsnøgle, der er fastsat for boligerne. Dette sikrer, at lejefastsættelsen afspejler boligerne indbyrdes brugsværdi. Der henvises til § 39, stk. 3-5, om fordeling af lejen boligerne indbyrdes.

Til stk. 3

Udlejeren kan ikke medtage et tab på leverancer af varme og varmt vand samt koldt vand, hvis tabet er opstået som følge af, at udlejeren ikke har overholdt reglerne i lejelovens kapitel VII og VII B og dermed har mistet retten til at få dækket sine udgifter over forbrugsregnskaberne.

Til stk. 4

Det foreslås, at lejeforhøjelser som følge af forbedringer gennemføres efter retningslinier svarende til dem, der gælder for almene boliger. Den forbedringsforhøjelse, der kan pålignes lejerne som følge af udlejerens arbejder, opgøres på grundlag af de udgifter, som udlejeren har haft til at finansiere den del af arbejdet, der har givet det lejede en øget brugsværdi. Heraf følger, at det i den samlede udgift til udlejerens arbejder kan være relevant at foretage fradrag for sparet vedligeholdelse.

Det bemærkes, at en forhøjelse af lejen på grund af forbedringsarbejder, der er finansieret ved låneoptagelse, bortfalder, når udlejerens bidrag til långiver i tilknytning til lånet ophører. Hvis udlejer ikke har finansieret forbedringsarbejdet ved optagelse af lån, kan ved beregning af forbedringsforhøjelsen indgå et beløb, der ikke må overstige de udgifter, som udlejer ville have haft til finansiering af forbedringsarbejdet ved optagelse af sædvanlige langfristede realkreditlån. Ved egenfinansiering bortfalder forbedringsforhøjelsen tilsvarende, når et lån på ovennævnte vilkår til udførelse af forbedringsarbejdet ville være udamortiseret.

Til stk. 5

Fordeling af lejeforhøjelse begrundet i forbedringer, skal ske efter den fordelingsnøgle, der er fastsat for boligerne, hvis arbejderne medfører den samme relative forøgelse af brugsværdien. Dette sikrer, at lejefastsættelsen afspejler boligernes indbyrdes brugsværdi.

Til § 46

Til stk. 1

Det foreslås i stk. 1, at udlejeren skal varsle lejeforhøjelser på samme måde som efter den almene lejelovs § 10, stk. 5. Krav om lejeforhøjelse både som følge af stigninger i driftsudgifterne og som følge af forbedringer skal således varsles med 3 måneders varsel. Varslet skal være skriftligt, indeholde en begrundelse for lejeforhøjelsen og angive den månedlige forhøjelses størrelse i kr.

Til stk. 2

Det foreslås i stk. 2, at der skal gælde samme regler for udlejerens mulighed for at reparere på en fejlagtig varslings som efter den almene lejelovs § 10, stk. 6, 1.- 4. pkt. Udlejeren har efter forslaget mulighed for hurtigst muligt skriftligt at orientere de berørte lejere om en fejl i varslingen og give de oplysninger, der kræves efter varslingsbestemmelserne, hvis udlejeren bliver opmærksom på, at varslingen ikke er sket i overensstemmelse med reglerne i forslagets § 45, stk. 1, eller stk. 1. Kravet om lejeforhøjelse bliver således efter forslaget ikke ugyldigt som følge af en fejlagtig varslings. Men lejeforhøjelsen for stigninger som følge af stigninger i driftsudgifterne eller ændret fordeling af balancelejen kan ikke træde i kraft, før udløbet af det varsel, der burde være givet efter § 45, stk. 1. Forbedringsforhøjelser kan dog ikke træde i kraft før ibrugtagningstidspunktet for forbedringen.

Til § 47

Til stk. 1

Det foreslås, at lejerne skal kunne gøre indsigelse mod et krav om lejeforhøjelse som følge af øgede driftsudgifter m.v. eller forbedringer over for udlejeren inden 6 uger efter, at kravet er kommet frem til lejeren. Hvis udlejeren vil fastholde sit krav, må udlejeren indbringe sagen for huslejenævnet. Efter samme fremgangsmåde kan beboerrepræsentanterne gøre indsigelse mod forbedringsforhøjelser, men ikke balanceleje-forhøjelser.

Til stk. 2

Det foreslås, at de enkelte lejere og beboerrepræsentanterne kan indbringe en sag for huslejenævnet med henblik på stillingtagen til, om udlejeren har krævet en højere balanceleje end tilladt. Hvis beboerrepræsentanterne har indbragt sagen, og lejen nedsættes af huslejenævnet, er det foreslået, at tilbagebetaling af for meget betalt leje forlods skal anvendes til dækning af de udgifter, beboerrepræsentanterne har haft ved sagen.

Til § 48

Til stk. 1

Opsætning af målere til måling af forbrug af varme og varmt og koldt vand anses i lejeloven for forbedringer. Det er derfor foreslået, at opsætningen også i forhold til friplejeboliger skal anses for forbedringer. Da der imidlertid gælder særlige regler for beregning af lejeforhøjelser som følge af gennemførte forbedringer i ejendomme med friplejeboliger, fordi boligerne skal drives på non profit-basis, er der foreslået indsat bestemmelser i stk. 1-3 herom.

Til stk. 2

Det foreslås, at § 45, stk. 4-5, og § 46 om beregning, fordeling og varslings af forbedringsforhøjelser skal finde tilsvarende anvendelse på lejeforhøjelser efter stk. 1.

Til stk. 3

Da bestemmelsen i lejelovens § 46 c, stk. 2, om udlejerens etablering og forbedring af programforsyning og adgang til elektroniske kommunikationstjenester ikke er egnet til direkte at kunne anvendes på friplejeboliger, er det foreslået fastsat i friplejeboligloven, at udlejeren kan forlange, at lejerne godtgør de udgifter til etablering og forbedring, som udlejeren med rimelighed har afholdt. Samtidig foreslås det som i lejelovens § 46 c, stk. 2, præciseret, at der ikke er tale om en forbedring, der kan medføre en lejeforhøjelse. Godtgørelsen af udgifterne skal derfor indgå i regnskabet efter lejelovens kapitel VII A.

Lejemålets ophør og lejerens fraflytning

Til § 49

Efter lejelovens § 75, stk. 5, er der i visse tilfælde adgang til, at udlejer kan opsig lejeforholdet med 1 måneds varsel. Det vedrører tilfælde, hvor lejerer dør uden at efterlade sig en ægtefælle, en partner eller et husstandsmedlem, der har ret til at fortsætte lejeforholdet.

Det foreslås, at der skal gælde samme regler for friplejeboliger. Herved sikres det, at friplejeboliger i denne situation hurtigt kan stilles til rådighed for andre plejekrævende, efter at de er blevet ledige.

Til § 50

Efter lejelovens § 83, stk. 2, kan lejerer af en plejebolig kun opsiges, hvis udlejer samtidig anviser lejerer en anden passende bolig. Det foreslås, at der skal gælde tilsvarende regler for opsigelse af lejeforhold om friplejeboliger. Med bestemmelsen sikres det, at lejerer af en friplejebolig ikke selv skal sørge for at finde et sted at bo efter opsigelse, men at udlejer skal drage omsorg for, at lejerer får en anden passende bolig, eventuelt ved at indgå aftale med kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor friplejeboligerne ligger.

Til § 51

Til stk. 1

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med forslaget i § 32, stk. 2, om at lejerer forpligtes til dels at aftage serviceydelser omfattet af § 27, stk. 1-2, dels aftage og betale for serviceydelser, jf. § 27, stk. 4, f.eks. for mad og vask. Den fastslår, at udlejer kan ophæve lejemålet af en friplejebolig, hvis lejerer modsætter sig at modtage den hjælp, der er truffet afgørelse om, jf. § 27, stk. 1 og 2. Bestemmelsen skal sikre, at friplejeboligleverandørens planlægning og effektiv brug af personaleressourcerne. Bestemmelsen har som konsekvens, at borgeren ikke har krav på at modtage service og pleje fra beliggenhedskommunen i en situation, hvor borgeren bor i en friplejeboligbebyggelse, hvor friplejeboligleverandøren er certificeret til at levere den nødvendige hjælp.

Til stk. 2

Efter lejelovens § 93, stk. 3, kan lejerer af en plejebolig kun få ophævet lejemålet, hvis udlejer samtidig anviser lejerer en anden passende bolig. Det foreslås, at der skal gælde tilsvarende regler for ophævelse af lejeforhold om friplejeboliger. Med bestemmelsen sikres det, at lejerer af en friplejebolig ikke selv skal sørge for at finde et sted at bo efter en ophævelse af lejemålet, men at udlejer skal drage omsorg for, at lejerer får en anden passende bolig, eventuelt ved at indgå aftale med kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor friplejeboligerne ligger.

Til § 52

Bestemmelsen er identisk med lejelovens § 98, stk. 1, 1. pkt.

Til § 53

Til stk. 1

Bestemmelsen er identisk med den almene lejelovs § 25, stk. 3, og § 98, stk. 1, 3. pkt. i lejeloven. Forslaget skal ses i sammenhæng med, at det er foreslået, at udlejer har den fulde vedligeholdelsespligt, og at det ikke kan aftales, at lejerer skal overtage vedligeholdelsespligten helt eller delvist. Udlejer kan derfor ikke ved fraflytning forlange, at lejerer afleverer det lejede i bedre stand end ved indflytningen, jf. dog nedenfor ad stk. 3 om lejerers misligholdelse af lejemålet.

Til stk. 2

Som følge af forslaget om, at udlejeren har den fulde vedligeholdelsespligt, er det i stk. 2 foreslået, at lejeren ved fraflytning kun skal afholde udgifterne til istandsættelse af det lejede på grund af lejerens forringelse af eller skade på lejemålet som følge af fejlagtig brug eller uforsvarlig adfærd.

Det er ikke hensigten med forslaget, at lejeren skal hæfte for de skader i lejemålet, der er opstået som følge af, at lejeren er forpligtet til at aftage friplejeboligleverandørens serviceydelser, og at plejepersonale og andre derfor har adgang til det lejede og til at operere med tekniske hjælpemidler, der kan tilføje det lejede skader, for eksempel på vægge, døre og karme.

Til stk. 3

Det foreslåede stk. 3 er identisk med lejelovens § 98, stk. 2.

Det fremgår af forslagets § 31, stk. 1, bl.a., at lejelovens § 98, stk. 1 og 2, ikke finder anvendelse på friplejeboliger. Det er en konsekvens heraf, at lejelovens § 98, stk. 3, om socialministerens adgang til at fastsætte regler om udarbejdelse af standardblanketter for fraflytningsrapporter efter forhandling med lejer- og udlejerorganisationerne også finder anvendelse på friplejeboliger.

Bestemmelsen i lejeloven har ikke hidtil været anvendt til at fastsætte regler for private udlejningsejendomme.

Behandling af tvister

Til § 54

Det foreslås, at huslejenævnets kompetence til at behandle tvister mellem udlejer og lejere fastlægges i en særskilt bestemmelse på samme måde som i lejeloven.

Reglerne om huslejenævn er fastsat i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Det foreslås, at det er de eksisterende huslejenævns kompetence, der udvides til også at behandle tvister mellem udlejer og lejere i friplejeboliger. Der er således ikke foreslået en særlig sammensætning af huslejenævnet, når der skal behandles sager efter friplejeboligloven.

Det er udgangspunktet for fastlæggelsen af huslejenævnets kompetence til at behandle tvister mellem udlejer og lejere i friplejeboliger, at nævnet skal kunne behandle tvister i samme omfang som for lejemål, der er omfattet af lejelovens regler. Der er dog foreslået en række afvigelser herfra, der skyldes, at der gælder særlige regler for lejefastsættelse, beboerindskud, betaling af leje og forbedringsforhøjelser i friplejeboliger.

Det foreslås i nr. 1, at huslejenævnet skal kunne afgøre uenighed mellem lejere og udlejer om lejens fastsættelse og regulering. Huslejenævnet får herved kompetence til for eksempel at afgøre uenighed om, hvilke udgiftstyper der indgår i balancelejen, om der er grundlag for at medtage en konkret udgiftsstørrelse i budgettet, der ligger til grund for beregningen af balancelejen, og stigninger i budgetposterne.

Det fremgår af forslaget til § 45, stk. 4, at udlejeren kan forhøje lejen, hvis der er gennemført forbedringer. Huslejenævnet kan efter nr. 1 træffe afgørelse om, hvilket beløb lejen kan forhøjes med i disse tilfælde.

I nr. 2 er det foreslået, at huslejenævnet kan behandle uenighed mellem lejer og udlejer om, hvorvidt der er varslet adgang til det lejede for at gennemføre forbedringer med det korrekte varsel.

Huslejenævnet kan efter nr. 2 endvidere tage stilling til forbedringsforhøjelser som følge af opsætning af forbrugsmålere.

Det er i nr. 3 foreslået, at udlejeren har den fulde pligt til at vedligeholde ejendommen og det lejede, jf. § 38. Det foreslås derfor, at huslejenævnet kan afgøre tvister om, hvorvidt udlejer har opfyldt denne pligt. Pligten omfatter efter § 38 såvel indvendig vedligeholdelse, dvs. maling, hvidtning og tapetsering af lejemålet, samt lakering af gulve, som udvendig vedligeholdelse, dvs. al anden vedligeholdelse af ejendommen og det lejede end indvendig vedligeholdelse. Efter forslaget træffer nævnet endvidere afgørelse om omfanget af udlejerens pligt til renholdelse og fornyelse.

Huslejenævnet kan træffe afgørelse om, at udlejerens skal gennemføre bestemte vedligeholdelsesarbejder, men der er ikke fastsat sanktioner for udlejerens manglende efterlevelse af afgørelsen.

Efter forslaget i nr. 4 afgør huslejenævnet omfanget af lejerens istandsættelsespligt ved fraflytning. Da udlejerens efter § 38 har den fulde vedligeholdelsespligt, vil lejerens kun kunne pålægges at istandsætte for den misligholdelse af lejemålet, der kan konstateres i forbindelse med fraflytningssynet eller efter fraflytningen.

Huslejenævnet kan i denne forbindelse tage stilling til forhold vedrørende tilbagebetaling af lejerens beboerindskud, herunder omfanget af udlejerens modregning i indskuddet.

Det er i nr. 5 som for andre lejere i privat udlejningsbyggeri foreslået, at huslejenævnet kan tage stilling til uenighed mellem lejere og udlejer om betaling for forbrugsydelse, som udlejerens leverer, og som der skal aflægges særskilt regnskab for. Det vedrører spørgsmål om betaling for varme og varmt vand såvel a conto som efter varmeregnskabet, antennebidrag m.v. efter antenneregnskabet og betaling for koldt vand.

Det foreslås i nr. 6, at spørgsmål om lejerens ret til at installere hjælpemidler efter servicelovens § 116 kan behandles af huslejenævnet, ligesom spørgsmål om udlejerens fastsættelse af depositum til sikkerhed for udgifterne til nedtagning af antenner og fællesantenner kan behandles af nævnet.

Huslejenævnet foreslås ligeledes at skulle være kompetent til at behandle tvister om, hvorvidt aftaler mellem udlejer og beboerrepræsentationen om forbedringer, som beboerrepræsentanterne har tiltrådt efter lejelovens § 66 a, er åbenbart urimelige.

Det er i § 31 foreslået, at reglerne i lejelovens kapitel XII A om behandling af sager ved huslejenævnene om lejerens tilsidesættelse af god skik og orden ligeledes skal anvendes på lejeforhold om friplejeboliger. Reglerne omfatter bestemmelser om, hvilken adfærd hos lejerne der kan medføre, at huslejenævnet anser god skik og orden for at være tilsidesat. Huslejenævnet kan i sin afgørelse gøre lejeforholdet betinget, eller huslejenævnet kan give advarsel om at gøre det betinget som grundlag for udlejerens senere opsigelse af lejerens eller ophævelse af lejemålet, hvis lejerens tilsidesætter de betingelser om adfærd, der er indeholdt i nævnets afgørelse. Som konsekvens heraf er det i nr. 7 foreslået, at huslejenævnet kan behandle sådanne sager mellem udlejer og lejere i friplejeboliger.

Til § 55

Til stk. 1

Der er foreslået indsat en bestemmelse, hvis ordlyd er identisk med lejelovens § 107, stk. 1. Bestemmelsen fastlægger adgangen til indbringelse af en tvist for domstolene, hvis den er omfattet af lovens adgang til at lade huslejenævnet eller i Københavns Kommune ankenævnet træffe afgørelse.

Til stk. 2

Der er foreslået indsat en bestemmelse, hvis ordlyd er identisk med lejelovens § 107, stk. 2. Læggdommerens medvirken er betinget af begæring fra en af parterne eller af rettens bestemmelse.

Til § 56

Det er foreslået, at de regler, som socialministeren har fastsat eller fastsætter efter lejelovens § 115 a, ligeledes skal anvendes på friplejeboliger.

Der er i øjeblikket med hjemmel i bestemmelsen fastsat regler om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler i bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983. Disse bestemmelser vil efter forslaget ligeledes skulde anvendes ved opgørelsen af det areal, på grundlag af hvilket friplejeboligernes leje beregnes efter friplejeboligloven.

Til kapitel 7

Udamortisation

Til § 57

Til stk. 1

Det foreslås, at friplejeboliger, der tilvejebringes med offentlig støtte efter kvote A, fra og med det 36. år efter optagelse af realkreditlån indbetaler 2/3 af de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med låntagers betaling, til Landsbyggefonden. Den foreslåede bestemmelse i § 57, stk. 1, 1. pkt. svarer indholdsmæssigt til bestemmelsen i § 80 c, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 610 af 21. juni 2005, som ændret ved § 1 i lov nr. 575 af 24. juni 2005 og § 1 i lov nr. 1421 af 21. december 2005. Det foreslås endvidere, at den sidste 1/3 skal anvendes til formål, der svarer til de formål, som dispositionsfonden i almene boligorganisationer kan anvendes til. Den foreslåede bestemmelse i § 57, stk. 1, 2. pkt., svarer i øvrigt indholdsmæssigt til bestemmelsen i § 30 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 610 af 21. juni 2005, som ændret ved § 1 i lov nr. 575 af 24. juni 2005 og § 1 i lov nr. 1421 af 21. december 2005.

Til stk. 2

Det foreslås, at friplejeboliger, der tilvejebringes med offentlig støtte efter kvote A til og med 35 år efter optagelse af realkreditlån, indbetaler de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med, at låntagers betaling overstiger ydelser på lånet, til Landsbyggefonden. Den foreslåede bestemmelse i § 57, stk. 2, svarer i øvrigt indholdsmæssigt til bestemmelsen i § 80 c, stk. 2, i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 610 af 21. juni 2005, som ændret ved § 1 i lov nr. 575 af 24. juni 2005 og § 1 i lov nr. 1421 af 21. december 2005.

Til § 58

Allerede tildelt offentlig støtte fortsætter uændret og påvirkes ikke af, at boligerne omdannes til friplejeboliger. I konsekvens heraf foreslås det, at de eksisterende bestemmelser i § 30 a og § 80 c, stk. 1 og 2, i almenboligloven fortsat finder anvendelse efter omdannelse af almene plejeboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter den 31. december 1998, og som tilhører selvejende institutioner, herunder almene plejeboliger etableret efter kapitel 9 a i lov om almene boliger m.v., til friplejeboliger efter kvote B.

Til stk. 2

Allerede tildelt offentlig støtte fortsætter uændret og påvirkes ikke af, at boligerne omdannes til friplejeboliger. I konsekvens heraf foreslås det, at de eksisterende bestemmelser i § 30 a, stk. 2, og § 80 d i almenboligloven fortsat finder anvendelse efter omdannelse af almene plejeboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte før den 1. januar 1999, og som tilhører selvejende institutioner, til friplejeboliger efter kvote B.

Til stk. 3

Allerede tildelt offentlig støtte fortsætter uændret og påvirkes ikke af, at boligerne omdannes til friplejeboliger. I konsekvens heraf foreslås det, at den eksisterende bestemmelse i § 30 a, stk. 3, i lov om almene boliger m.v. fortsat finder anvendelse efter omdannelse af ældreboliger med tilhørende servicearealer, 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 selvejende institutioner, til friplejeboliger efter kvote B.

Til stk. 4

Allerede tildelt offentlig støtte fortsætter uændret og påvirkes ikke af, at boligerne omdannes til friplejeboliger. I konsekvens heraf foreslås det, at de eksisterende bestemmelser i § 10 i bekendtgørelse nr. 918 af 10. december 1999 om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger fortsat finder anvendelse efter omdannelse boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger til friplejeboliger efter kvote B.

Til stk. 5

Allerede tildelt offentlig støtte fortsætter uændret og påvirkes ikke af, at boligerne omdannes til friplejeboliger. I konsekvens heraf foreslås det, at de eksisterende bestemmelser i § 10 i bekendtgørelse nr. 918 af 10. december 1999 om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger, jf. bemærkninger til stk. 4, finder anvendelse efter omdannelse af kollektive bofællesskaber efter kapitel 12 a i lov om boligbyggeri, jf. lov nr. 441 af 30. juni 1993, der tilhører selvejende institutioner, til friplejeboliger efter kvote B.

Til § 59

Til stk. 1

Det foreslås, at socialministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om de i §§ 57 og 58 nævnte forhold, herunder om anvendelsen af likvide midler, der fremkommer, når realkreditlån i friplejeboliger finansieret med offentlig støtte er tilbagebetalt, fordi huslejen ikke nedsættes, når realkreditlånene er tilbagebetalt.

Til stk. 2

Med den foreslåede bestemmelse i stk. 2 vil der være mulighed for at fastsætte regler om udamortisation, for andre tilsvarende boliger målrettet personer med behov for en plejebolig end de i § 58 nævnte, som efter en konkret vurdering findes at kunne godkendes omdannet til friplejeboliger, jf. den foreslåede bestemmelse i § 7, stk. 2, nr. 5. Baggrunden for bemyndigelsesbestemmelsen er, at socialministeren for disse boliger kan fastsætte regler om udamortisation i tilfælde svarende til § 58.

Til kapitel 8

Udbud og afhændelse m.v. af friplejeboligbebyggelser

Et væsentligt element i den foreslåede ordning om indførelsen af den nye boligtype er, at friplejeboligleverandøren skal konkurrenceudsætte plejen og omsorgen med jævne mellemrum. Dette skal ske ved udbud. Hvis friplejeboligleverandøren ikke vinder retten til fortsat at levere pleje og omsorg, er konsekvensen, at friplejeboligleverandøren må afhænde ejendommen til den nye friplejeboligleverandør.

Der er således behov for regler, som regulerer vilkårene ved en sådan afhændelse. De foreslåede regler i §§ 61 – 63, samt § 81, regulerer denne situation.

Kapitlet indeholder endvidere forslag til regler, som regulerer frivillig afhændelse til fortsat anvendelse som friplejeboligbebyggelse (§ 64), afhændelse til anden anvendelse end friplejeboligbebyggelse (§§ 65 – 78) og ibrugtagelse til anden anvendelse (§§ 79 og 80). Endelig indeholder kapitlet forslag til, hvordan der skal forholdes med de tilhørende servicearealer i de enkelte situationer.

Friplejeboligbebyggelser kan etableres på forskellige måder, og ovennævnte regler lægger op til at behandle bebyggelserne forskelligt alt efter, hvordan de er etableret.

Som det fremgår af den foreslåede regel i § 7, stk. 1, kan friplejeboliger etableres ved nybyggeri og ombygning uden offentlig støtte. Da der ikke ydes offentlig støtte, findes det ikke rimeligt at regulere denne type friplejeboliger på samme måde som de friplejeboligtyper, der etableres med støtte. Boligerne kan ligeledes etableres ved omdannelse fra plejehjem og beskyttede boliger, længerevarende botilbud og andre tilsvarende boliger målrettet personer med behov for en plejebolig, jf. forslaget § 7, stk. 2, nr. 1, 2 og 6. Disse

boligtyper kan være finansieret på forskellig vis og forudsættes som udgangspunkt at være opført for så længe siden, at den eventuelle løbende offentlige støtte er ophørt. Da ejeren ved omdannelsen af ejendommen endvidere har tilbagebetalt eventuelle indskud, er ejendommen således frigjort for al offentlig støtte og foreslås derfor ligestillet med de friplejeboliger, som etableres ved nybyggeri og ombygning uden offentlig støtte. Der gøres dog undtagelse for friplejeboliger etableret ved omdannelse af kollektive bofællesskaber opført efter boligbyggeriloven (boligtypen er indeholdt i restgruppen i § 7, stk. 2, nr. 6), da der her er tale om en boligtype, som ligner de andre støttede boligtyper, der kan omdannes.

I det omfang, kapitlet ikke indeholder regler om afhændelse m.v. for bestemte friplejeboligtyper, betyder det, at ejeren frit kan afhænde ejendommen m.v.

Herudover gælder det, at hvis en garantiforpligtelse ikke foreslås at bortfalde eller at blive overført til en anden, forbliver den, hvor den er.

Reglerne for de omdannede ejendomme foreslås i øvrigt udformet med det udgangspunkt, at ejeren ikke skal blive bedret stillet med hensyn til afhændelsespris m.v. i forhold til retstilstanden før omdannelsen.

Til § 60

Til stk. 1

Det foreslås, at friplejeboligleverandøren skal konkurrenceudsætte plejen og omsorgen som udgangspunkt hvert 8. år. Herved sikres det på den ene side, at friplejeboligleverandøren får en rimelig tidshorisont til at skabe en velfungerende ejendom, og på den anden side at udgifterne til plejen og omsorgen holdes på det lavest mulige niveau. Det foreslås endvidere, at perioden regnes fra det tidspunkt, hvor ejendommen tages i brug som friplejeboligbebyggelse.

Til stk. 2

Da boligtypen er en helt ny boligtype, må det forventes, at der vil gå nogle år, førend de enkelte friplejeboligleverandører, som skal stå både for boligdriften og for servicen og plejen til lejerne, får oparbejdet tilstrækkelig erfaring til at få etableret en velfungerende ejendom og en effektiv drift af ejendommen. Derfor foreslås, at de friplejeboligleverandører, som tildeles kvote til etablering af friplejeboliger i de første 3 år efter indførelsen af ordningen, først skal konkurrenceudsætte plejen og omsorgen efter 10 år.

Til stk. 3

Det foreslås, at konkurrenceudsættelsen af plejen og omsorgen skal ske ved udbud. Der vil blive fastsat regler i en bekendtgørelse om udbuddets gennemførelse, jf. § 81.

Afhændelse efter udbud

Til § 61

Til stk. 1

Da den foreslåede ordning indebærer, at bygningsejeren og leverandøren af plejen og omsorgen til lejerne i ejendommen skal være den samme juridiske person, enten en erhvervsdrivende fond, et aktieselskab eller lignende, er konsekvensen, at en friplejeboligleverandør, som i forbindelse med udbuddet ikke vinder retten til fortsat at levere plejen og omsorgen, må afhænde ejendommen til den juridiske person, som Socialministeriet har udpeget til fremover at levere plejen og omsorgen.

Til stk. 2

Da friplejeboliger bl.a. er karakteriseret ved, at der er knyttet servicearealer til ejendommen, jf. den foreslåede regel i § 1, må servicearealerne følge med friplejeboligejendommen, når der i forbindelse med udbud

skal ske afhændelse af friplejeboligerne. Hvis der er givet tilsagn om løbende støtte til etablering af servicearealet, hvilket kun kan være tilfældet for nogle af de omdannede friplejeboliger, foreslås, at tilsagnet overføres til den nye friplejeboligleverandør fra overtagelsesdagen.

Til stk. 3

Bestemmelsen fastslår, at socialministeren skal godkende afhændelsen efter udbud.

Til § 62

Til stk. 1

Da boligdriften foreslås at skulle ske på non-profit grundlag, og da der ydes offentlig støtte til etablering til friplejeboliger efter kvote A, foreslås, at afhændelse af boliger etableret ved tilsagn efter denne kvote også skal ske på non-profit grundlag.

Det foreslås herefter, at der skal ske afhændelse til indestående belåning med tillæg som omtalt nedenfor. Der er intet til hinder for, at en friplejeboligleverandør optager lån i friplejeboligejendommen, hvor lånet intet har med ejendommen at gøre, hvorfor det foreslås, at det kun er lån, som vedrører ejendommen, der kan henregnes til indestående belåning.

Friplejeboligleverandøren har i forbindelse med etableringen af friplejeboligerne ydet et indskud til finansiering af opførelsen eller ombygningen. Dette indskud må friplejeboligleverandøren have krav på at få tilbage, og for at sikre, at indskuddet stadig har en værdi ved afhændelsen, foreslås, at det skal reguleres efter Danmarks Statistiks totale byggeomkostningsindeks for boliger.

Prisen bliver herefter indestående belåning med tillæg af det regulerede indskud.

Det långivende realkreditinstitut har ikke pligt til at acceptere debtorskiftet, men dette forhold forventes ikke at medføre problemer, da statsgarantien efter § 9 forbliver indestående.

Til stk. 2

Da afhændelse i forbindelse med udbud sker til en anden friplejeboligleverandør, må den offentlige støtte følge med ejendommen, og derfor foreslås, at tilsagnet om ydelsesstøtte overføres til den nye friplejeboligleverandør fra overtagelsesdagen.

Til § 63

Til stk. 1

Prisen ved afhændelse efter udbud for omdannede ejendomme, hvortil der ydes eller har været ydet offentlig støtte, foreslås at skulle være indestående belåning med tillæg af det beløb, som ejeren, der typisk tidligere var en selvejende institution, betalte ved omdannelsen til friplejeboliger. Beløbet kan f.eks. være grundkapital ydet til finansiering af almene ældreboliger ejet af en selvejende institution. En betingelse for, at sådanne boliger kan udgå af den almene boligbestand og overgå til friplejeboliger, er nemlig, at kommunen, som fremover ikke vil have ret til at anvise kommunens borgere til disse boliger, får dækket sit tilgodehavende i forbindelse med omdannelsen.

Hvis der oprindeligt er ydet et indskud til finansiering af ejendommen, hvilket kan være tilfældet for almene ældreboliger etableret efter kapitel 9 a i almenboligloven, må friplejeboligleverandøren også holdes skadesløs for dette indskud, og derfor foreslås, at der til den indestående belåning yderligere lægges det omtalte eventuelle indskud.

Begge tillæggene foreslås reguleret.

Til stk. 2

Da afhændelse i forbindelse med udbud sker til en anden friplejeboligleverandør, må den offentlige støtte følge med ejendommen, og derfor foreslås, at tilsagnet om ydelsesstøtte eller lignende støtte overføres til den nye friplejeboligleverandør fra overtagelsesdagen.

Frivillig afhændelse til fortsat anvendelse som friplejeboligbebyggelse

Til § 64

Til stk. 1

Det vurderes ikke at være hverken muligt eller hensigtsmæssigt at forpligte en friplejeboligleverandør til opfylde sin forpligtelse som sådan indtil udbudsperioden udløber, idet der kan ske ændringer i leverandørens forhold, der gør, at den pågældende ikke kan fortsætte sin virksomhed. Der kan også ske det, at friplejeboligleverandørens certifikation udløber midt i udbudsperioden. Udgangspunktet er, at friplejeboligleverandøren sørger for i tide at få fornyet sin certifikation, således at den pågældende kan fortsætte friplejeboligvirksomheden. Hvis den pågældende imidlertid ikke ønsker at fortsætte, skal ejendommen kunne afhændes til anden side.

En friplejeboligleverandør må således have ret til når som helst at afhænde sin ejendom, ligesom den pågældende må have ret til at afhænde den til en anden friplejeboligleverandør.

En sådan afhændelse foreslås at skulle godkendes af Socialministeriet, idet det herved sikres, at der afhændes til en anden friplejeboligleverandør, og at afhændelsen sker til den rigtige pris.

Det foreslås herefter, at der kun kan afhændes til en friplejeboligleverandør, som mindst er certificeret til at yde pleje og omsorg i samme omfang som den nuværende friplejeboligleverandør. Det foreslås endvidere, at prisen for plejen og servicen ikke må være højere – det vil sige, at prisen for en bestemt ydelse ikke må stige som følge af ejerskiftet. Den nye friplejeboligleverandør forpligtes således til at levere de enkelte ydelser til højst samme pris, som ydelserne blev leveret til på afhændelsestidspunktet.

Den nye friplejeboligleverandør overtager i øvrigt den tidligere leverandørs forpligtelser. Hvis der på afhændelsestidspunktet f.eks. rester 4 år af udbudsperioden, skal den nye leverandør konkurrenceudsætte plejen og omsorgen efter 4 år.

Til stk. 2

Det foreslås, at afhændelse af ejendomme etableret ved nybyggeri eller ombygning med offentlig støtte skal ske på samme vilkår som afhændelse efter udbud, jf. den foreslåede § 62.

Da friplejeboliger bl.a. er karakteriseret ved, at der er knyttet servicearealer til ejendommen, jf. den foreslåede regel i § 1, må servicearealerne afhændes sammen med friplejeboligejendommen, når der sker frivillig afhændelse til en anden friplejeboligleverandør og i øvrigt på samme vilkår som afhændelse efter udbud.

Derfor foreslås, at den foreslåede bestemmelse i § 61, stk. 2, som omhandler afhændelse af servicearealer ved afhændelse af ejendommen efter udbud, også skal gælde ved frivillig afhændelse af ejendommen til fortsat anvendelse som friplejeboligejendom.

Til stk. 3

Det foreslås, at afhændelse af ejendomme, der er etableret ved omdannelse, og hvortil der ydes eller har været ydet offentlig støtte skal ske på samme vilkår som afhændelse efter udbud, jf. den foreslåede § 63.

Afhændelse til anden anvendelse

Til § 65

Til stk. 1

Udgangspunktet er, at en friplejeboligejendom skal beholde sin status som friplejeboligejendom. Som anført i bemærkningerne til forslaget § 64 må en friplejeboligejer have ret til at afhænde sin ejendom til en anden friplejeboligleverandør, men det foreslås i § 65, stk. 1, at den ligeledes skal kunne afhændes til anden anvendelse end friplejeboligejendom.

Det foreslås samtidig, at Socialministeriet skal godkende salg af friplejeboligejendomme, som enten modtager eller har modtaget offentlig støtte.

Det bemærkes, at lejelovens § 7 om beskyttelse af lejernes rettigheder efter loven over for enhver, uden at kravet skal tinglyses, efter forslaget også skal gælde for lejerne af friplejeboliger. Friplejeboligleverandørens afhændelse af ejendommen til en ny ejer medfører derfor ikke nogen forringelse af lejernes retsstilling, uanset om erhververen vil drive friplejeboligbebyggelsen videre eller anvende ejendommen til andet formål.

Til stk. 2

Friplejeboliger kan etableres med og uden offentlig støtte, og som anført i de indledende bemærkninger til kapitlet må der i de forskellige situationer skelnes mellem disse 2 friplejeboligtper, således at der er friere rammer for de boliger, som etableres uden offentlig støtte.

Derfor foreslås, at friplejeboligejendomme etableret ved nybyggeri eller ombygning uden offentlig støtte skal kunne afhændes til anden anvendelse uden Socialministeriets godkendelse. Det samme foreslås at skulle gælde for de boligtyper, som kan sidestilles hermed – det vil sige friplejeboliger etableret ved omdannelse fra plejehjem og beskyttede boliger, længerevarende botilbud og friplejeboligerne i restgruppen, jf. § 7, stk. 2, nr. 6, med undtagelse af de tidligere kollektive bofællesskaber opført efter boligbyggeriloven.

Socialministeriet og kommunen skal imidlertid vide, at ejendommen skifter status, og derfor foreslås at pålægge friplejeboligleverandøren en underretningspligt, jf. forslaget § 76 og bemærkningerne hertil.

Til § 66

Til stk. 1

Som det fremgår af §§ 62 – 64 skal der for visse friplejeboligtper ikke kunne opnås fortjeneste ved afhændelse af ejendommen til fortsat anvendelse som friplejeboligejendom. Der skal således heller ikke kunne opnås fortjeneste ved afhændelse til anden anvendelse for disse boligtyper vedkommende.

Det foreslås herefter, at prisen ved afhændelse af en friplejeboligejendom etableret ved nybyggeri eller ombygning med offentlig støtte fastsættes på en sådan måde, at friplejeboligleverandøren holdes skadesløs, mens erhververen skal betale den pris, som skulle være betalt, hvis der var tale om en anden type ejendom. Friplejeboligleverandøren får hermed ikke det overskud, der måtte blive ved afhændelsen, jf. stk. 3, og bemærkningerne hertil.

Det foreslås derfor, at prisen skal fastsættes til markedsprisen – det vil sige den pris, som en tilsvarende ejendom i området handles til. Det foreslås endvidere, at det bliver markedsprisen vurderet ud fra ejendommens fremtidige anvendelse. Hvis ejendommen fremover skal anvendes som en almindelig privat udlejningsejendom, skal prisen således fastsættes derefter.

Til stk. 2

Når der sker salg til anden anvendelse, f.eks. til almindelig privat udlejning, vil lejerne kunne blive boende, og som udgangspunkt har de ret til at blive boende på uændrede vilkår.

Lejerne skal dog som udgangspunkt ikke kunne blive stillet ringere end lejere, som har indgået lejeaftaler efter lejeloven, og derfor foreslås det at pålægge ejeren at betale den del af beboerindskuddet, som overstiger det beløb, der svarer til det maksimale depositum og den maksimale forudbetalte leje, som ville kunne være opkrævet efter lejeloven, tilbage til lejerne.

Til stk. 3

Der vil med tiden kunne opstå friværdi i ejendommen, og da friplejeboligleverandøren kun skal holdes skadesløs, kan der opstå et overskud – det vil sige en difference mellem markedsprisen og indestående belåning med tillæg dels af det beløb, der er betalt tilbage til lejerne efter stk. 2 dels kapitalindskuddet efter § 6, stk. 4 (reguleret efter Danmarks Statistiks totale byggeomkostningsindeks for boliger).

Det skønnes hensigtsmæssigt at have en generel regel om, hvor overskud ved afhændelse m.v. af friplejeboligbebyggelser skal kanaliseres hen. Da der skal ske indbetaling af likvide midler til Landsbyggefonden, ligesom ejendommene får mulighed for at opnå støtte fra fonden, foreslås, at ejeren skal indbetale et eventuelt overskud til Landsbyggefonden. Tilsvarende foreslås, at et eventuelt underskud skal dækkes af fonden.

Til stk. 4

Da ejendommen ved afhændelse til andet formål end friplejeboligejendom ikke længere vil blive anvendt som forudsat, foreslås, at tilsagnet om ydelsesstøtte skal bortfalde fra overtagelsesdagen. Det samme foreslås at skulle gælde for statsgarantien vedr. realkreditlånet ydet til finansiering af ejendommen.

Til § 67

Til stk. 1

Friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 7, stk. 2, nr. 3, har tidligere været almene plejeboliger tilhørende en selvejende almen ældreboliginstitution. Hvis sådanne boliger afhændes til en almen boligorganisation eller en selvejende almen ældreboligorganisation, og hvis der ikke skal ske ombygning med støtte efter § 115 i almenboligloven, vil boligerne igen skulle anvendes som almene ældreboliger, herunder som almene plejeboliger. Det skønnes derfor rimeligt at lade erhververen overtage ejendommen til indestående belåning med tillæg af det beløb, som den selvejende almene ældreboliginstitution tilbagebetalte ved omdannelse. Der kan i denne forbindelse henvises til § 27, stk. 5, i almenboligloven, hvorefter prisen ved overdragelse af almene ejendomme – f.eks. fra en almen boligorganisation til en selvejende almen ældreboligorganisation – kan fastsættes til indestående belåning, hvis der ikke skal ske ombygning.

Hvis der er tale om boliger opført efter kapitel 9 a i almenboligloven, betalte den selvejende institution et kapitalindskud til finansieringen af ejendommen, og dette indskud må også lægges til den indestående belåning. Både det tilbagebetalte beløb og indskuddet reguleres.

Til stk. 2

Hvis ejendommen afhændes til en af parterne nævnt i stk. 1 – det vil sige enten til en almen boligorganisation eller en selvejende almen ældreboliginstitution – hvis der afhændes med henblik på ombygning med støtte efter almenboliglovens § 115, og hvis køberen medtager ejendommens værdi i anskaffelsessummen, hvilket der under visse omstændigheder er mulighed for efter de almene regler, foreslås prisen at skulle svare til seneste almindelige vurdering, omvurdering efter § 3 eller vurdering efter § 4 i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. den hertil svarende regel i almenboliglovens § 27, stk. 5.

Til stk. 3

Hvis afhændelse efter stk. 2 sker til et beløb, der overstiger indestående belåning, bliver der et overskud. Af dette overskud foreslås friplejeboligleverandøren at få ret til at fradrage de udgifter, der har været ved etableringen af friplejeboligerne. Det vil sige, at der kan ske fradrag for det beløb, der blev tilbagebetalt ved

omdannelsen, og det kapitalindskud, der oprindeligt måtte være betalt til finansieringen af ejendommen. Både det tilbagebetalte beløb og kapitalindskuddet reguleres. Det herefter beregnede overskud foreslås indbetalt til Landsbyggefonden, ligesom et eventuelt underskud foreslås dækket af fonden.

Til stk. 4

Hvis der sker afhændelse – stadig til en almen boligorganisation eller en selvejende almen ældreboliginstitution - med henblik på ombygning med støtte efter § 115 i almenboligloven, og hvis køberen ikke medtager ejendommens værdi i anskaffelsessummen, foreslås det, at afhændelsen skal ske til den pris, som er fastsat i stk. 1.

Til stk. 5

Da boligerne ved afhændelse efter denne paragraf vender tilbage til anvendelse som almene boliger, foreslås det, at det oprindelige tilsagn om ydelsesstøtte, som blev opretholdt under anvendelsen som friplejeboliger, overføres til køberen fra overtagelsesdagen. Tilsvarende foreslås det, at den oprindelige garanti efter § 127 i almenboligloven, som blev stillet af kommunen og overtaget af staten ved omdannelsen til friplejeboliger, igen overtages af kommunen fra overtagelsesdagen.

Til § 68

Til stk. 1

Ligesom forslaget § 67 omfatter denne bestemmelse friplejeboliger etableret ved omdannelse af almene plejeboliger tilhørende en selvejende almen ældreboliginstitution. Her sker afhændelsen til en kommune med henblik på anvendelse af boligerne som almene ældreboliger.

Det foreslås, at afhændelsen – ligesom afhændelse af almene boliger til en kommune med henblik på samme anvendelse – skal ske til indestående belåning. For at holde friplejeboligleverandøren skadesløs foreslås endvidere, at det beløb, som blev betalt ved omdannelse, og det kapitalindskud, som måtte være ydet til finansieringen af ejendommen, lægges til den indestående belåning, og at beløbet og indskuddet reguleres.

Til stk. 2

Da boligerne ved afhændelse efter denne bestemmelse igen skal anvendes som almene ældreboliger, foreslås, at tilsagnet om ydelsesstøtten overføres til kommunen fra overtagelsesdagen, og at den oprindelige kommunale garanti efter almenboliglovens § 127, som blev overtaget af staten ved omdannelsen, skal overtages af kommunen igen fra samme tidspunkt.

Til § 69

Til stk. 1

Ved afhændelse af tidligere almene plejeboliger ejet af en selvejende almen ældreboliginstitution til kommuner til anden anvendelse end almene ældreboliger og til andre end almene boligorganisationer og selvejende almene ældreboliginstitutioner foreslås, at prisen fastsættes som markedsprisen - det vil sige den pris, som en tilsvarende ejendom i området handles til. Det foreslås endvidere, at det bliver markedsprisen vurderet ud fra ejendommens fremtidige anvendelse. Hvis ejendommen fremover skal anvendes som en almindelig privat udlejningsejendom, skal prisen således fastsættes derefter.

Til stk. 2

Hvis markedsprisen overstiger indestående belåning, foreslås, at friplejeboligleverandøren skal indbetale overskuddet til Landsbyggefonden. Det foreslås dog, at friplejeboligleverandøren får ret til at fratække det

beløb, som blev betalt ved omdannelsen, og det kapitalindskud, som måtte være betalt til finansieringen af anskaffessummen, og at både det nævnte beløb og det nævnte kapitalindskud reguleres.

Det foreslås endvidere, at et eventuelt underskud dækkes af Landsbyggefonden.

Til stk. 3

Da friplejeboligejendommen ved afhændelse efter denne bestemmelse, skifter status til en helt anden type ejendom, foreslås, at tilsagnet om ydelsesstøtte skal bortfalde fra overtagelsesdagen, og at den oprindelige kommunale garanti efter § 127 i almenboligloven, som ved omdannelsen blev overtaget af staten, skal falde bort fra samme tidspunkt.

Til § 70

Til stk. 1

Bestemmelsen omhandler friplejeboliger etableret ved omdannelse af ældreboliger ejet af selvejende institutioner og opført efter ældreboligloven.

Det foreslås, at afhændelse af denne friplejeboligtype til almene boligorganisationer, selvejende almene ældreboliginstitutioner og kommuner med henblik på anvendelse som almene ældreboliger skal ske til indestående belåning med tillæg af det beløb, som friplejeboligleverandør har tilbagebetalt ved omdannelsen. Det foreslås endvidere, at beløbet reguleres.

Til stk. 2

Da boligerne fortsat skal fungere som støttede boliger, foreslås, at tilsagn om ydelsesstøtte eller lignende støtte overføres til erhververen fra overtagelsesdagen, og at den kommunale garanti ydet efter ældreboligloven, som staten overtog ved omdannelsen, overtages af kommunen igen, ligeledes fra overtagelsesdagen.

Til § 71

Til stk. 1

Ved afhændelse af friplejeboliger etableret ved omdannelse af ældreboliger ejet af selvejende institutioner og opført efter ældreboligloven til anden anvendelse end almene ældreboliger foreslås, at der skal afhændes til markedsprisen ud fra den status, som ejendommen får efter omdannelsen. Markedsprisen er den pris, som en tilsvarende ejendom i området handles til.

Til stk. 2

Det foreslås, at overskuddet – det vil sige differencen mellem markedsprisen og indestående belåning – skal indbetales til Landsbyggefonden, idet friplejeboligleverandøren ved beregningen af overskuddet dog kan fratække det beløb, som blev betalt ved omdannelsen. Det nævnte beløb reguleres. Tilsvarende foreslås, at et eventuelt underskud dækkes af Landsbyggefonden.

Til stk. 3

Da boligerne ved afhændelse efter denne bestemmelse ikke længere skal fungere som støttede boliger, foreslås, at både tilsagn om ydelsesstøtte eller lignende støtte og den kommunale garanti ydet efter ældreboligloven, som staten overtog ved omdannelsen, bortfalder fra overtagelsesdagen.

Til § 72

Til stk. 1

Bestemmelsen omhandler afhændelse af friplejeboliger etableret ved omdannelse af lette kollektivboliger eller boliger og hjem for gamle, syge og svagelige.

Ved afhændelse af denne friplejeboligtype til anvendelse som almene ældreboliger foreslås, at prisen skal være den samme som ved afhændelse af friplejeboliger omdannet fra ældreboliger opført efter ældreboligloven til samme anvendelse. Det er dog ikke alle de her omhandlede friplejeboliger, som i forbindelse med afhændelse f.eks. til en almen boligorganisation kan omdannes til almene ældreboliger, jf. reglerne herom i almenboliglovens § 2.

Hvis der oprindeligt er ydet et indskud til finansieringen af anskaffessummen, foreslås, at dette indskud – ved beregningen af overskuddet – lægges til den indestående belåning sammen med det beløb, som blev betalt tilbage ved omdannelsen. Indskuddet reguleres på samme måde som det tilbagebetalte beløb.

Til stk. 2

Hvis der er meddelt tilsagn om løbende støtte, foreslås tilsagnet overført til køberen fra overtagelsesdagen, da boligerne fortsat skal fungere som støttede boliger.

Hvis der er tale om friplejeboliger etableret ved omdannelse af lette kollektivboliger, som modtog tilsagn om offentlig støtte efter § 81, stk. 1, i boligbyggeriloven, og som tilhørte en selvejende institution, ydede kommunen garanti for det oprindelige realkreditlån, og staten overtog garantien ved omdannelsen. Denne garanti foreslås ført tilbage til kommunen fra overtagelsesdagen.

Til § 73

Til stk. 1

Ved afhændelse af friplejeboliger etableret ved omdannelse af lette kollektivboliger eller boliger og hjem for gamle, syge og svagelige til anden anvendelse end almene ældreboliger foreslås, at der skal gælde de samme regler som ved afhændelse af tidligere ældreboliger opført efter ældreboligloven til anden anvendelse end almene ældreboliger, jf. forslagens § 71, stk. 1 og 2, og bemærkningerne hertil. Hvis der oprindeligt er ydet et indskud til finansieringen af anskaffessummen, foreslås dog, at dette indskud – ved beregningen af overskuddet – skal kunne fradrages på samme måde, som det beløb, der blev tilbagebetalt ved omdannelsen, og at dette indskud ligeledes reguleres.

Til stk. 2

Hvis der er meddelt tilsagn om løbende støtte, foreslås det, at tilsagnet skal falde bort fra overtagelsesdagen. Tilsvarende foreslås at skulle gælde for garantien vedrørende det oprindelige realkreditlån.

Til § 74

Til stk. 1

Som det fremgår af forslagens § 7, stk. 2, nr. 6, kan der ske omdannelse til friplejeboliger fra andre boligtyper end de boligtyper, som er nævnt udtrykkeligt i § 7, stk. 2, nr. 1-5. Således er de kollektive bofællesskaber, som (§ 16 og) § 77 omhandler, indeholdt i restgruppen i § 7, stk. 2, nr. 6.

Ved afhændelse af friplejeboliger omdannet fra disse bofællesskaber til anvendelse som almene ældreboliger foreslås at skulle gælde samme vilkår som ved afhændelse af tidligere ældreboliger opført efter ældreboligloven til samme anvendelse, jf. forslagens § 73, stk. 1, og bemærkningerne hertil.

Der blev oprindeligt betalt et kapitalindskud til finansieringen af anskaffessummen. For at holde friplejeboligleverandøren skadesløs foreslås, at der til den indestående belåning – foruden det beløb, der blev tilbagebetalt ved omdannelsen – skal lægges dette kapitalindskud, og at det skal reguleres.

Til stk. 2

Hvis der er meddelt tilsagn om løbende støtte, foreslås det, at tilsagnet overføres til køberen fra overtagelsesdagen, da boligerne ved den omhandlede afhændelse fortsat skal virke som støttede boliger.

Til § 75

Til stk. 1

Ved afhændelse af friplejeboliger omdannet fra kollektive bofællesskaber som nævnt i forslagets §§ 13 og 74 til anden anvendelse end almene ældreboliger foreslås, at vilkårene bliver de samme som ved afhændelse af tidligere ældreboliger opført efter ældreboligloven ligeledes til anden anvendelse end almene ældreboliger. Det vil sige, at prisen skal være markedsprisen ud fra den status, som ejendommen får efter afhændelsen. Det vil ligeledes sige, at overskuddet – differencen mellem markedsprisen og indestående belåning – skal indbetales til Landsbyggefonden, idet friplejeboligleverandøren dog kan fratække det beløb, som blev tilbagebetalt ved omdannelsen, og idet beløbet reguleres. Da der som anført i bestemmelsen blev betalt et kapitalindskud til finansieringen, må friplejeboligleverandøren også have ret til at fratække dette indskud, der reguleres på samme måde som det tilbagebetalte beløb.

Til stk. 2

Da boligerne ikke fremover skal fungere som støttede boliger, foreslås, at et eventuelt tilsagn om løbende støtte skal falde bort fra overtagelsesdagen, ligesom det foreslås, at den oprindelige statsgaranti skal falde bort fra samme tidspunkt.

Til § 76

Til stk. 1

Friplejeboliger etableret ved nybyggeri eller ombygning uden offentlig støtte, ved omdannelse af plejehjem og beskyttede boliger samt længerevarende botilbud og ved omdannelse af boliger i restgruppen i forslagets § 7, stk. 2, nr. 6, med undtagelse af kollektive bofællesskaber som nævnt i forslagets § 13 kan sælges til anden anvendelse uden Socialministeriets godkendelse.

Da Socialministeriet har behov for at vide, hvor mange friplejeboliger der er i de enkelte kommuner, jf. forslagets §§ 21, stk. 4, og 23, stk. 4, foreslås, at friplejeboligleverandøren skal underrette ministeriet om salget. Det foreslås endvidere, at der også skal ske underretning af kommunen, fordi kommunen må overtage forpligtelsen til at yde pleje og omsorg til lejerne.

Til stk. 2

Det foreslås, at underretningen skal ske så hurtigt som muligt – det vil sige umiddelbart efter indgåelsen af købsaftalen – for at give kommunen tid til at indrette sig på den nye forpligtelse.

Herudover foreslås, at underretningen skal indeholde oplysning om, hvorvidt servicearealerne også afhændes, da eventuelt tilsagn om løbende støtte til etablering af servicearealerne må falde bort, jf. forslagets § 78, når boligerne sælges og ikke fremover skal anvendes hverken som friplejeboliger eller almene ældreboliger.

Til § 77

Friplejeboliger og almene plejeboliger er karakteriseret ved, at der hører servicearealer til ejendommen. Hvis der således sker afhændelse af friplejeboliger til fortsat anvendelse som almene plejeboliger, vil det være nærliggende, at servicearealerne følger med. Derfor foreslås, at friplejeboligleverandøren får pligt til også at afhænde servicearealerne, og at et eventuelt tilsagn om løbende støtte til etableringen af arealerne overføres til køberen fra overtagelsesdagen.

Til § 78

Da servicearealer hører til friplejeboliger og almene plejeboliger, foreslås, at et eventuelt tilsagn om løbende støtte til etablering af servicearealerne skal bortfalde fra overtagelsesdagen, hvis friplejeboligejendommen sælges til anden anvendelse.

Hvis der er ydet éngangstilskud til servicearealerne, foreslås, at tilskuddet skal betales tilbage ved afhændelse af friplejeboligejendommen inden år 21 efter ibrugtagelsen af servicearealerne. Hvis afhændelsen sker efter år 20 og inden år 26, foreslås, at tilbagebetalingskravet nedskrives med 20 pct. årligt i hvert af de 5 år. Herved sikres, at den offentlige støtte i rimeligt omfang anvendes efter formålet.

Det foreslås endvidere, at det beløb, der skal betales tilbage – ligesom overskud fra salg – skal indbetales til Landsbyggefonden.

Ibrugtagelse til anden anvendelse

Til § 79

Til stk. 1

En friplejeboligleverandør kan af forskellige grunde ønske at tage ejendommen i brug til anden anvendelse, f.eks. som privat udlejningsejendom. Hvis der er tale om en friplejeboligejendom etableret efter § 4, stk. 1 – det vil sige ved nybyggeri eller ombygning med offentlig støtte – foreslås det, at Socialministeriet skal godkende ibrugtagelsen til anden anvendelse, da der herved sker ændringer i forudsætningerne for meddelelsen af tilsagnet om den offentlige støtte.

Det foreslås endvidere, at vilkårene skal være som ved afhændelse til anden anvendelse end friplejeboligejendom, jf. forslaget § 66 og bemærkningerne hertil.

Til stk. 2

Når ejendommen tages i brug til anden anvendelse, må det få konsekvenser for servicearealerne, som er etableret med offentlig støtte i form af éngangstilskud, jf. forslaget § 17.

Det foreslås således, at konsekvensen her bliver den samme, som når friplejeboligerne sælges til anden anvendelse end friplejeboliger eller almene plejeboliger. Der henvises til bemærkningerne til § 78.

Til stk. 3

De boligtyper, som kan omdannes til friplejeboliger, og som modtager eller har modtaget offentlig støtte, jf. forslaget § 7, stk. 2, vil typisk ikke kunne tages i brug til anden anvendelse efter de gældende regler. F.eks. vil en selvejende almen ældreboliginstitution ikke kunne tage boligerne i brug som private udlejningsboliger. Hvis institutionen således ikke ønsker at drive ejendommen videre som en almen ejendom, må der ske en likvidation, hvorved ejendommen afhændes, og institutionen nedlægges.

På denne baggrund foreslås, at de omdannede boliger heller ikke skal kunne tages i brug til anden anvendelse end friplejeboliger. Hvis friplejeboligleverandøren ikke ønsker at drive ejendommen videre, må der derfor ske afhændelse – enten til en anden friplejeboligleverandør eller til anden anvendelse. Sådanne salg skal ske i overensstemmelse med de pågældende bestemmelser i dette kapitel.

Til § 80

Til stk. 1

Hvis en friplejeboligleverandør, som ejer boliger omfattet af denne bestemmelse – det vil sige friplejeboliger etableret ved nybyggeri eller ombygning uden offentlig støtte og friplejeboliger etableret ved omdannelse, og hvor der ikke ydes eller har været ydet offentlig støtte til boligerne – tager friplejeboligejendommen i

brug til anden anvendelse, foreslås, at leverandøren skal underrette kommunen og Socialministeriet herom. Med hensyn til begrundelsen herfor henvises til bemærkningerne til forslagets § 76, stk. 2.

Til stk. 2

Det foreslås, at underretningen skal ske senest 2 måneder før den ændrede anvendelse for at give kommunen tid til at indrette sig på, at den fremover skal yde pleje og omsorg til lejerne.

Til stk. 3

Det foreslås, at eventuelle tilsagn om offentlig støtte til etablering af servicearealer tilknyttet de af bestemmelsen omfattede friplejeboligtyper skal bortfalde fra det tidspunkt, hvor friplejeboligerne tages i brug til anden anvendelse.

Bemyndigelse

Til § 81

Det foreslås at bemyndige ministeren til at fastsætte nærmere regler om afholdelse af udbud af service og pleje, regulering af kapitalindskud m.v., godkendelse af afhændelse af friplejeboligejendomme m.v., prisen ved delvis afhændelse m.v., indbetaling til Landsbyggefonden og tilbagebetaling af støtten til etablering af servicearealerne.

Bemyndigelsen påtænkes anvendt til at fastsætte nærmere regler om udbudsproceduren, herunder om, at der vil blive afholdt ét årligt udbud. Den påtænkes endvidere anvendt til at fastsætte nærmere regler om regulering af de beløb, som foreslås reguleret efter Danmarks Statistiks totale byggeomkostningsindeks for boliger, herunder om tidspunktet for reguleringen. Der er herudover behov for nærmere regler om ministeriets godkendelse. Her vil der blive indført pligt til, at ministeriet underretter kommunen, når ministeriet godkender afhændelse af ejendomme m.v., og der vil blive fastsat en regel om tidspunktet for underretningen. Endelig vil der blive fastsat nærmere regler om beregning af afhændelsesprisen ved delvis afhændelse m.v. (forholdsmæssig opgørelse på grundlag af areal), indbetaling til Landsbyggefonden og om tilbagebetaling af éngangstilskuddet til etablering af servicearealer.

Til kapitel 9

Tilsyn med etablering og drift af boligerne

Til § 82

Til stk. 1

Det foreslås at lægge tilsynet med, at betingelserne for støttetilsagnet for kvote A-boliger, jf. § 4, stk. 1, og servicearealer i tilknytning hertil, jf. § 17, for godkendelsen, jf. § 7, stk. 1 og 2, overholdes hos kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen. Socialministeriet orienterer beliggenhedskommunen om henholdsvis støttetilsagn og godkendelse med henblik på kommunalbestyrelsens tilsyn, jf. § 82.

Til stk. 2

Kommunalbestyrelsen godkender byggeriets anskaffelsessum forud for byggeriets påbegyndelse. Tilsvarende bestemmelse for det almene boligbyggeri er i § 45, stk. 1, i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. Arbejderne må ikke påbegyndes, før godkendelsen foreligger. Der henvises til bemærkningerne til § 19 om bl.a. fastsættelse af anskaffelsessum. Kommunalbestyrelsen godkender ligeledes byggeriets endelige anskaffelsessum. For så vidt angår servicearealer anvendes samme fremgangsmåde som for servicearealer i tilknytning til almene boliger.

Til stk. 3

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen, i lighed med hvad der gælder for det almene boligbyggeri, foretager indberetning af godkendte anskaffelsessummer efter stk. 1, nr. 1 og nr. 2, til Socialministeriets elektroniske informations- og forvaltningssystem BOSSINF.

Til stk. 4

Det foreslås at pålægge kommunalbestyrelsen at føre tilsyn med, at friplejeboligbebyggelsen inkl. servicearealet holdes forsvarligt ved lige, og at servicearealet anvendes efter sit formål. Reglen er begrundet i hensynet til, at målgruppen for friplejeboliger er borgere med behov for omfattende service og pleje. Reglen skal sikre, at de bygningsmæssige rammer om plejeindsatsen er i orden, og at beboerne har adgang til servicearealet. Det foreslås endvidere, at kommunalbestyrelsen fører tilsyn med, at brandsikkerheden er i orden, hvis friplejeboligbebyggelsen har under 11 boliger.

Til stk. 5

Det foreslås at pålægge kommunalbestyrelsen at føre tilsyn med, at boligerne udlejes til og bebos af den berettigede personkreds, jf. § 1. Der kan lovligt bo personer, der ikke har behov for omfattende service og pleje. Det kan være lejere, der har fortsat lejemålet efter reglerne herom efter en lejer, der tilhørte den berettigede personkreds. Det kan også være husstandsmedlemmer til en lejer, der tilhører den berettigede personkreds, eller til en lejer, der har overtaget lejemålet efter reglerne herom.

Til stk. 6

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen kan give påbud til friplejeboligleverandøren om at overholde betingelserne for støttetilsagnet, jf. § 4, stk. 1, og § 17, og godkendelsen, jf. § 7, stk. 1-2. Bestemmelsen skal sikre, at projektet realiseres i overensstemmelse med de vilkår, tilsagnet eller godkendelsen er givet på.

Det foreslås endvidere, at kommunalbestyrelsen kan give påbud til friplejeboligleverandøren om at holde friplejeboligbebyggelsen forsvarligt ved lige. Huslejenævnet kan behandle tvister mellem lejeren og udlejeren om vedligeholdelse, jf. § 54, nr. 3, men det forudsætter, at lejeren eller beoerrepræsentationen indbringer en sag for huslejenævnet herom. Da målgruppen for friplejeboliger er personer med behov for omfattende service og pleje, vil kommunalbestyrelsens påbud om holde ejendomme ved lige især være relevant i de tilfælde, hvor beboerne ikke benytter muligheden i § 54. Der er dog ikke noget til hinder for, at en lejer indbringer en sag om manglende vedligeholdelse for huslejenævnet parallelt med, at kommunalbestyrelsen giver friplejeboligleverandøren påbud om at holde ejendommen forsvarligt ved lige.

For at sikre, at boligerne udlejes til den berettigede personkreds og at servicearealer anvendes efter sit formål foreslås, det at kommunalbestyrelsen kan give friplejeboligleverandøren påbud herom. Dette gælder uanset, om boligerne er tilvebragt via kvote A eller B.

Kommunalbestyrelsen skal meddele friplejeboligleverandøren, at undladelse af at efterkomme påbuddet medfører indberetning for Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service. Bringes forholdet ikke i orden inden for den frist, som kommunalbestyrelsen har fastsat, skal kommunalbestyrelsen straks foretage indberetning til Styrelsen.

Afgørelser truffet af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service kan indbringes for Ankestyrelsen efter § 88.

Til § 83

Bestemmelsen har til formål, at friplejeboligleverandøren til enhver tid efterlever vilkårene fastsat efter § 82. Styrelsen fastsætter en frist for efterlevelse af påbuddet.

Til § 84

Det foreslås, at socialministeren i en bekendtgørelse kan fastsætte regler om de forhold, der er nævnt i § 82. Bemyndigelsen tænkes udmøntet sådan, at der fastsættes regler efter principper svarende til kapitlerne 9 og 10 i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. om, at:

- 1) Byggearbejder ikke må påbegyndes, før kommunalbestyrelsens godkendelse foreligger,
- 2) friplejeboligleverandøren senest 9 måneder efter datoen for Socialministeriets tilsagn om offentlig støtte fremsender ansøgning om godkendelse af byggeriets anskaffelsessum forud for byggeriets påbegyndelse (skema 2) til kommunalbestyrelsen,
- 3) kommunalbestyrelsen påser, at projektet er i overensstemmelse med det meddelte støttetilsagn fra Socialministeriet, og at de tilknyttede vilkår/betingelser er overholdt, herunder at det bindende maksimumbeløb for almene boliger i det pågældende område ikke overstiges,
- 4) kommunalbestyrelsen godkender med bindende virkning byggeriets anskaffelsessum forud for byggeriets påbegyndelse og fastsætter i den forbindelse en frist for byggearbejdernes påbegyndelse,
- 5) kommunalbestyrelsen skriftligt meddeler friplejeboligleverandøren sin godkendelse af byggeriets anskaffelsessum og foretager samtidig indberetning til BOSSINF,
- 6) kommunalbestyrelsen i forbindelse med meddelelse af byggetilladelse påser, at friplejeboligerne opfylder indretningskravene efter almenboliglovens § 110 til almene ældreboliger, som Socialministeriet forudsatte ved tilsagnet,
- 7) kommunalbestyrelsen fører tilsyn med opførelsen af byggeriet indtil ibrugtagning,
- 8) byggeregnskab for opførelse af byggeriet opgøres pr. skæringsdag, det vil sige sidste boligs færdiggørelse tillagt indtil 2 måneder til færdiggørelse af udenomsarealer,
- 9) friplejeboligleverandøren senest 6 måneder efter skæringsdagen til kommunalbestyrelsen fremsender byggeregnskab/ansøgning om godkendelse af byggeriets endelige anskaffelsessum (skema 3),
- 10) kommunalbestyrelsen påser, at byggeriet er etableret i overensstemmelse med vilkårene/betingelserne i støttetilsagnet fra Socialministeriet,
- 11) kommunalbestyrelsen meddeler friplejeboligleverandøren en skriftlig godkendelse af byggeriets endelige anskaffelsessum og foretager samtidig indberetning til BOSSINF.

Til kapitel 10

Regnskab, revision og tilsyn med boligernes økonomi

Til § 85

Til stk. 1

Det foreslås i stk. 1, at friplejeboligleverandøren skal udarbejde et årligt regnskab for driften af boligerne. Det er op til friplejeboligleverandøren at bestemme, om regnskabet skal følge kalenderåret. Regnskabet skal vise årets udgifter, indtægter og driftsresultat. Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om aktiver og passiver. Regnskabet skal give et retvisende billede af de økonomiske forhold vedrørende boligdriften.

Som det fremgår af de almindelige bemærkninger, skal lejen for friplejeboliger være balanceleje – det vil sige, at budgettet skal udformes på en sådan måde, at der er balance mellem indtægter og udgifter. Der skulle således som udgangspunkt ikke opstå hverken over – eller underskud. Det kan dog ikke undgås, at regnskabet vil udvise difference i forhold til budgettet, og der må derfor fastsættes regler for, hvordan der skal forholdes med henholdsvis over- og underskud.

Det foreslås, at overskud skal anvendes til dækning af underfinansiering eller underskud for tidligere år. Det foreslås endvidere, at et eventuelt underskud skal budgetteres afviklet over højst 3 år – det vil sige de næste 3 år. Tab ved lejeledighed og fraflytninger, der overstiger 2 pct. af de samlede driftsudgifter må imidlertid bæres af friplejeboligleverandøren selv og kan derfor ikke dækkes via huslejen, jf. § 37, stk. 2.

Til stk. 2

I stk. 2 foreslås, at regnskabet skal revideres af en statsautoriseret revisor eller registreret revisor, og at revisionen skal foretages i overensstemmelse med god offentlig revisionskik.

Til stk. 3

I stk. 3 foreslås at pålægge friplejeboligleverandøren at sende regnskabet til lejerne inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning, hvis lejerne ikke har oprettet beboerrepræsentation, eller hvis der ikke er pårønderåd. Er der beboerrepræsentation, sendes regnskabet til beboerrepræsentationen og ikke til lejerne. Det samme gælder, hvis der er pårønderåd i friplejeboligbebyggelsen. Hvis en lejer, beboerrepræsentationen eller pårønderådet mener, at regnskabet ikke er korrekt, kan der rettes henvendelse til kommunen.

Det foreslås yderligere, at regnskabet skal indsendes til kommunen, der foretager en kritisk gennemgang af regnskabet. Kommunen kan kræve yderligere oplysninger til brug for gennemgangen af regnskabet. Hvis regnskabet ikke er korrekt, kan kommunen pålægge friplejeboligleverandøren at berigtige forholdet.

Til stk. 4

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen får pligt til straks at foretage indberetning til Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service, hvis der er tale om mere alvorlige forhold, det vil sige uregelmæssigheder af væsentlig betydning for driften af boligerne. Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service foreslås at skulle kunne meddele påbud og – hvis påbuddet ikke virker – at inddrage friplejeboligleverandøren certificationen. Der kan eksempelvis være tale om, at friplejeboligleverandøren ikke driver friplejeboligbebyggelse økonomisk forsvarligt. Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service træffer afgørelse efter denne bestemmelse på baggrund af indstilling fra kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen.

Afgørelser truffet af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service kan indbringes for Ankestyrelsen efter § 88.

Til § 86

Bestemmelsen har til formål, at friplejeboligleverandøren til enhver tid efterlever vilkårene i § 87. Styrelsen fastsætter en frist for efterlevelse af påbuddet.

Til kapitel 11

Tilbagekaldelse af certificering, støttetilsagn og godkendelse

Til § 87

Til stk. 1

Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service kan tilbagekalde certificeringen i de tilfælde, som er nævnt i § 87, stk. 1. Bestemmelsen er udtømmende. Tilbagekaldelsen af certificeringen har virkning fra det tidspunkt, hvor styrelsen træffer afgørelse om tilbagekaldelse.

Det foreslås i § 87, stk. 1, nr. 1, at certificeringen skal kunne tilbagekaldes, hvis leverandøren ikke opfylder betingelserne for certificering, jf. § 3, bestemmelserne i denne lov og forskrifter udstedt i medfør af § 3. Der kan eksempelvis være tale om tilfælde, hvor leverandøren ikke har den sammensætning af personalet, som er forudsat i certificeringen.

Det foreslås i § 87, stk. 1, nr. 2, at certificeringen skal kunne tilbagekaldes, hvis leverandøren groft eller gentagne gange har overtrådt vilkårene for certificeringen, jf. § 2, stk. 4. Dette omfatter også certificeringens vilkår om at overholde servicelovens formål med den hjælp, som kommunen har tilkendt den enkelte borger. Der kan eksempelvis være tale om, at leverandøren ikke længere er i stand til at levere socialpædagogisk bistand, da leverandøren ikke længere har socialpædagoger ansat, hvis ansættelse af en socialpædagog er et vilkår for certificering som leverandør af socialpædagogisk bistand.

Det foreslås i § 87, stk. 1, nr. 3, at certificeringen skal kunne tilbagekaldes, hvis leverandøren ikke efterkommer påbud, jf. § 2, stk. 5, § 83, og § 86. Styrelsen må til brug for sin afgørelse om tilbagekaldelse af certificationen foretage en vurdering af den grovhed, der er forbundet med, at friplejeboligleverandøren ikke har efterkommet påbud.

Det foreslås i § 87, stk. 1, nr. 4, at certificeringen skal kunne tilbagekaldelse, hvis leverandøren har optrådt svigagtigt om forhold, der har været bestemmende for meddelelse af certificeringen. Der kan eksempelvis være tale om en leverandør, som fremlægger forfalskede eksamenspapirer for personalet som dokumentation for evnen til at levere en bestemt ydelse.

For at sikre en stabil drift under hensyntagen til, at målgruppen er svage borgere med behov for omfattende hjælp foreslås, det i § 87, stk. 1, nr. 5, at Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service kan inddrage certificeringen hvis friplejeboligleverandøren har betydelig og forfalden gæld, der indebærer at driftssikkerheden er i fare.

Selvom bestemmelsen er udtømmende, kan en ugyldig afgørelse om certificering annulleres med tilbagevirkende kraft fra udstedelsen, således at afgørelsen om certificering ikke får retsvirkninger svarende til sit indhold. Dette følger af de almindelige ulovbestemte principper for tilsidesættelse af ugyldige afgørelser i tilfælde af væsentlige retlige mangler. Der kan f.eks. være tale om en væsentlig retlig mangel, hvis styrelsen certificerer en selvejende institution, som ikke er organiseret som erhvervsdrivende fond. Det vil dog være domstolene, som skal afgøre, om en annullering af en ugyldig afgørelse skal ske og i givet fald, om dette skal ske med tilbagevirkende kraft eller kun med virkning for fremtiden.

Til stk. 2

Tilbagekaldelsen af en certificering kan være delvis, hvis leverandørens misligholdelse ikke omfatter alle de ydelser, som leverandøren er certificeret til at levere. Hvis leverandøren eksempelvis skal have en bestemt personalenormering til at levere socialpædagogisk bistand, kan Styrelsen tilbagekalde certificeringen til at levere socialpædagogisk bistand, men opretholde certificeringen til at levere andre ydelser. Delvis inddragelse af certificeringen kan også forekomme, hvis leverandøren er certificeret til at levere behandlingsmæssige tilbud, jf. servicelovens § 102, men ikke kan opfylde de faglige krav hertil. I den situation kan styrelsen inddrage certificeringen til at levere behandlingsmæssige tilbud efter servicelovens § 102, og samtidig opretholde certificeringen for andre tilbud. Hvis friplejeboligleverandøren leverer service og pleje i flere friplejeboligbebyggelser, men misligholdelsen er snævert knyttet til enkeltbebyggelser, kan inddragelse ske delvis i forhold til den eller de bebyggelser.

Til stk. 3

Bestemmelsen fastslår, at der kan ske tilbagekaldelse af støttetilsagn og godkendelse, hvis der er tale om overtrædelser af vilkårene i kapitel 9 og 10 om boligernes etablering og økonomi. Bestemmelsen giver mulighed for, at der sker tilbagekaldelse af støttetilsagnet uden, at der sker tilbagekaldelse af certificationen i situationer, hvor overtrædelserne vedrører andre forhold end service og pleje.

Til § 88

Til stk. 1

Afgørelser truffet af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service kan indbringes af friplejeboligleverandøren for Ankestyrelsen. Kommunalbestyrelsen kan ikke indbringe Servicestyrelsens afgørelse for Ankestyrelsen.

Det foreslås, at kun afgørelser efter §§ 2 og 4 skal kunne indbringes for Ankestyrelsen, således at afgørelser om certificering begrundet i vilkår for byggeri m.v. ikke skal kunne påklages til Ankestyrelsen. Styrelsen for Specialrådgivning og Sociale Service træffer i disse sager afgørelse efter indstilling fra opholdskommunen.

Klageadgangen omfatter ikke kun klager over afgørelser, men omfatter tillige klager over sagsbehandlingen i Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service.

Til stk. 2

Klager over afgørelser truffet af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service behandles efter reglerne i kapitel 9 og 10 i lov om retssikkerhed og administration på det sociale område. Det betyder, at Ankestyrelsens afgørelser ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, at klagefristen er 4 uger, og at sagen skal genvurderes i Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service. Det foreslås, at det præciseres i stk. 2, at bestemmelserne i lov om retssikkerhed og administration på det sociale område om behandlingen af klager over kommunernes afgørelser ikke gælder ved behandlingen af klager over afgørelser truffet af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service efter denne lov.

Til stk. 3

Selvom klager har opsættende virkning efter stk. 2, foreslås det dog i stk. 3, at klager ikke skal have opsættende virkning i tilfælde, hvor Ankestyrelsen vurderer, at det er åbenbart, at afgørelsen skal iværksættes straks af hensyn til beboernes sikkerhed og sundhed.

Domstolsprøvelse

Til § 89

Det foreslås, at leverandøren skal kunne indbringe afgørelser om tilbagekaldelse af certificering for domstolene, da en afgørelse om tilbagekaldelse af certificeringen er særdeles indgribende. Retten til at indbringe en tilbagekaldelse af certificeringen omfatter både afgørelser truffet af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service og afgørelser truffet af Ankestyrelsen i en klagesag. Det er således uden betydning, om leverandøren har udtømt sin mulighed for administrativ behandling af klagen i Ankestyrelsen.

Leverandørens adgang til at få prøvet afgørelsen ved domstolene foreslås tilrettelagt således, at leverandøren kan få prøvet afgørelsen ved henvendelse til den styrelse, som har truffet afgørelsen inden for 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Leverandøren skal således ikke selv anlægge sag ved domstolene for at få prøvet afgørelsen.

Da der er tale om en særlig adgang til at få prøvet administrative afgørelser om tilbagekaldelse ved domstolene, foreslås det, at rettens afgørelser som hovedregel ikke skal kunne indbringes for landsretten. Princi- pielle sager skal dog kunne indbringes for landsretten med Procesbevillingsnævnets tilladelse. Anmodning om at få prøvet dommen ved landsretten skal indbringes henholdsvis inden 6 eller 3 måneder efter afgørelsen.

I lighed med klager til Ankestyrelsen, foreslås det, at anmodninger om sagsanlæg som hovedregel har opsættende virkning. Af hensyn til beboerne sikkerhed og sundhed, foreslås det dog, at retten kan bestemme, at leverandøren ikke må udøve sin virksomhed medens sagen behandles.

Til § 90

Socialministeren fastsætter i en bekendtgørelse regler om fremgangsmåden ved tilbagekaldelse af certificering, støttetilsagn og godkendelse, jf. § 87.

Til kapitel 12

Ikrafttrædelse og overgangsbestemmelser

Til § 91

Bestemmelsen foreslår, at loven træder i kraft den 1. januar 2007.

Til § 92

Til stk. 1

Som anført i de almindelige bemærkninger foreslås en overgangsordning, der sikrer, at personer, der bor i en bolig, der omdannes til en friplejebolig uden statslig ydelsesstøtte, på det tidspunkt, hvor boligen omdannes til friplejebolig, ikke oplever en øget boligbetaling som følge af overførslen. Som nævnt i de almindelige bemærkninger kan der ske omdannelse til friplejebolig af boligtyper, hvor beboeren også før overførslen var lejer (enten almen eller privat), såvel som boligtyper, hvor beboeren ikke var lejer før overførslen (plejehjem og lignende).

Det foreslås derfor, at der til sådanne personer ydes en kompensation udover den almindelige boligstøtte, hvis der ved omdannelsen for den enkelte beboer sker en forøgelse af nettoboligudgiften pr. måned i forhold til den hidtidige nettoboligudgift pr. måned. Ved nettoboligudgift forstås boligudgiften efter fradrag af boligstøtte.

Til stk. 2

Kompensationsbeløbet opgøres som differencen mellem den sidste måneds nettoboligudgift før omdannelsen og den første måneds husleje efter omdannelsen efter fradrag af den individuelle boligstøtte, der ydes i den første måned efter omdannelsen. Individuel boligstøtte ydes efter ansøgning. Kompensationsbeløbet kommer til udbetaling samtidig med, at der første gang udbetales boligstøtte til lejer. Det bemærkes i den forbindelse, at kommunerne har en vejledningspligt overfor beboerne.

Kompensationsbeløbet reguleres ikke. Det samme månedlige beløb ydes som kompensation, så længe den pågældende bor i den omdannede bolig.

Til stk. 3

Bestemmelsen fastslår, i hvilket omfang staten yder refusion til kompensation efter stk. 1.

Til § 93

Efter den gældende boligstøttelovs § 14 og § 23 fraviges lovens maksimum for leje og boligstøtte for boligydelsesmodtagere, der er anvist en ældrebolig, en almen bolig eller en ustøttet privat plejebolig af kommunen.

For friplejeboliger foreslås – i lighed med ustøttede plejeboliger – at fravigelse af maksimum skal gælde uanset anvisningstidspunktet, det vil sige uanset om beboeren er anvist til boligen før overførslen, og uanset om anvisningen er sket før eller efter nærværende lovforslags ikrafttræden den 1. januar 2007.

Til § 94

Til stk. 1

Af § 8 fremgår, at udlejer til delvis dækning af finansiering af byggeriet opkræver et beboerindskud i forbindelse med lejemålets indgåelse. Der foreslås i stk. 1 en overgangsordning, der sikrer, at personer, der bor i boligerne på det tidspunkt, hvor boligerne omdannes til friplejeboliger ikke skal betale beboerindskud, så de ikke oplever en pludselig éngangsudgift som følge af omdannelsen.

Til stk. 2

I forbindelse med omdannelsen skal der laves nye lejeaftaler med lejerne. I friplejeboliger etableret ved omdannelse af hidtidige udlejningsboliger vil der være lejere, der allerede har betalt beboerindskud. Bestemmelsen sikrer, at de lejere, der har betalt et beboerindskud, der overstiger 2 pct. af anskaffelsessummen, får den andel tilbage, der overstiger 2 pct. af anskaffelsessummen i forbindelse med indgåelsen af den nye lejeaftale. Hvis lejer har modtaget lån efter lov om individuel boligstøtte til betaling af beboerinskuddet,

udbetales beløbet dog til långiver. I friplejeboliger etableret ved omdannelse af hidtidige udlejningsboliger uden statslig ydelsesstøtte, vil der være lejere, der har indbetalt depositum m.v. Bestemmelsen sikrer, at de lejere, der har betalt depositum m.v., der i alt overstiger 2 pct. af anskaffessummen, får den andel tilbage, der overstiger 2 pct. af boligens andel af anskaffessummen i forbindelse med indgåelsen af den nye lejeaftale. Hvis lejeren har modtaget lån efter lov om individuel boligstøtte til betaling af depositum m.v., udbetales beløbet dog til långiver.

Til § 95

For lejere, der forud for omdannelsen var omfattet af almenboliglovens § 54, stk. 4, og ældreboliglovens § 17, stk. 3, om kommunens garanti for lejerens kontraktmæssige forpligtelser over for ejendommens ejer til at istandsætte boligen ved fraflytning, fortsætter garantien efter, at lejemålet er omdannet til friplejebolig.

Til § 96

Det foreslås, at almene eller private lejere i en ejendom, der skal omdannes til friplejeboliger, skal opsiges forud for omdannelsen. Det lægges til grund, at lejelovens § 83, stk. 1, litra g, og almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 5, vil kunne begrunde opsigelsen. Opsigelsesvarslet er 3 måneder til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. Efter opsigelsen skal udlejeren genudleje boligen til lejeren på vilkår, der tager højde for de særlige regler, som følger af denne lov.

Baggrunden for forslaget om opsigelse af det hidtidige lejeforhold er, at det vil være u hensigtsmæssigt og give anledning til betydelig retsusikkerhed, hvis ordningen gav mulighed for, at lejeaftaler indgået med henblik på anvendelse inden for et regelsæt skulle anvendes inden for et andet regelsæt.

Det foreslås, at lejere, der før bebyggelsens omdannelse til friplejeboliger var omfattet af enten den private eller almene lejelov, ikke i forbindelse med opsigelsen forud for omdannelsen kan blive pålagt at udføre eller afholde udgifter til istandsættelse af det lejede som følge af manglende vedligeholdelse eller misligholdelse, som lejeren normalt i forbindelse af afvikling af lejeforholdet ville kunne blive pålagt.

Det bemærkes, at lejeren i forbindelse med fraflytningen fra friplejeboligen ikke kan blive pålagt at aflevere boligen i en bedre stand end den var på det tidspunkt, da lejeren overtog den. Det er i denne sammenhæng afgørende, hvilken stand boligen var i, da lejeren overtog boligen som friplejebolig.

Omdannelse af almene eller private lejeboliger til friplejeboliger kan således betyde, at udlejeren ikke opnår økonomisk godtgørelse for mangler ved eller mangelfuld vedligeholdelse af boligen, som skyldes lejeren adfærd forud for omdannelsen.

Til § 97

Til nr. 1

Bestemmelsen undtager lejere og beboere i friplejeboliger fra at være omfattet af servicelovens regler om frit leverandørvalg vedrørende personlig og praktisk hjælp i lighed med plejehjem, plejeboliger m.v. Baggrunden herfor er, at disse beboere har særlige plejebenhov, der bedst varetages ved en samlet, koordineret og fleksibel indsats af én leverandør. Reglen svarer til servicelovens § 92, stk. 1.

Til nr. 2

Hensigten er at forpligte friplejeboligleverandøren til at levere service og pleje i overensstemmelse med grundlaget for kommunens afgørelse om f.eks. personlig og praktisk hjælp, som er truffet på grundlag af kommunens kvalitetsstandard. Friplejeboligleverandøren har ikke forpligtelser i forhold til at levere service og pleje, der ligger udover afgørelsen og de vilkår, der følger af certificeringen.

Til nr. 3

Til stk. 1

Den foreslåede § 151 a i serviceloven skal sikre, at kommunalbestyrelsen har samme forpligtigelse til at føre tilsyn med friplejeboliger, som den har til at føre tilsyn med plejeboliger m.v., hvor der er kommunal anvisningsret. Det foreslås i stk. 1, at det er den kommunalbestyrelse, hvor friplejeboligerne ligger, som har ansvaret for at føre tilsynet.

Til stk. 2

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen hvert år skal foretage mindst ét anmeldt og ét uanmeldt tilsynsbesøg i friplejeboligerne.

Til stk. 3

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen efter hvert tilsynsbesøg udarbejder en tilsynsrapport til sikring af, at den service, der generelt leveres i friplejeboligbebyggelsen, er i overensstemmelse med certificeringen af friplejeboligleverandøren. Kommunalbestyrelsen har pligt til at offentliggøre tilsynsrapporten, f.eks. på kommunens hjemmeside.

Til stk. 4

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen får pligt til at informere borgeren, hvis den konstaterer ved tilsynsbesøget, at denne ikke modtager den hjælp, som denne efter afgørelsen har krav på. Tilsvarende skal kommunalbestyrelsen orientere opholdskommunen herom, hvis denne ikke er identisk med beliggenhedskommunen. Kommunalbestyrelsen skal endvidere meddele friplejeboligleverandøren påbud om at bringe forholdene i orden, sådan at borgeren modtager den hjælp, som denne efter afgørelsen har krav på. Kommunalbestyrelsen skal påse, om forholdene er bragt i orden. Hvis hjælpen fortsat ikke leveres i overensstemmelse med afgørelsen, skal kommunalbestyrelsen straks underrette Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service. Der henvises til § 87 om tilbagekaldelse af friplejeboligleverandørens certifikation.

Til § 93

Ved § 53 foreslås, at friplejeboliger i relation til individuel boligstøtte ligestilles med andre former for plejeboliger.

Til nr. 1

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 2

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 3

Det foreslås, at boligstøtte kan ydes til friplejeboliger uden køkken. Herved ligestilles friplejeboliger med øvrige typer af plejeboliger.

Samtidig foreslås en redaktionel omskrivning af lovens § 9, stk. 2, så bestemmelsen gøres mere overskuelig.

Til nr. 4

Det foreslås, at der for friplejeboliger skal være adgang for kommunen til at indbringe spørgsmålet om huslejens størrelse for huslejenævnet. Herved ligestilles friplejeboliger med øvrig privat udlejning.

Som en redaktionel ændring udgår det hidtidige 2. pkt. som forældet og overflødigt.

Til nr. 5

Det kan forekomme, at plejehjem, længerevarende botilbud og ustøttede private plejeboliger, som omdannes til friplejeboliger efter friplejeboliglovens § 7, stk. 2, har et meget stort bruttoetageareal på grund af et usædvanlig stort adgangsareal. På grund af boligstøttelovens arealnorm vil konsekvensen være, at nogle beboere ikke vil kunne opnå boligstøtte til det fulde bruttoetageareal. Dette vil være tilfældet, uanset at boligens nettoareal ikke er større end for andre plejeboliger indrettet i eksisterende ejendomme, og uanset at lejen for det store bruttoetageareal ikke er højere end lejen for en tilsvarende bolig med et sædvanligt adgangsareal.

Det foreslås derfor, at der kan ydes boligstøtte til det samlede bruttoetageareal i sådanne boliger, som omdannes til friplejeboliger, uanset om arealet overstiger 65 m² for en enlig eller 85 m² for en husstand på to personer. En tilsvarende bestemmelse findes for tidssvarende plejehjem, som omdannes til ustøttede plejeboliger.

Til nr. 6

Når en person flytter til en plejebolig eller på plejehjem, har en ægtefælle eller et husstandsmedlem, der forbliver i den hidtidige fælles bolig, ret til boligydelse til samme areal i denne bolig, som før ægtefællens flytning, hvis den tilbageblevne er pensionist. Det foreslås, at det samme skal gælde, når en ægtefælle eller et husstandsmedlem optages i en friplejebolig.

Til nr. 7

I den gældende boligstøttelovs § 14 er fastsat et maksimum for den leje, der kan ydes boligstøtte til. Efter § 14, stk. 4, gælder dette maksimum ikke, hvis en pensionist, der har ret til boligydelse, bliver anvist en almen bolig, en ældrebolig efter den tidligere ældreboliglov eller en ustøttet privat plejebolig af kommunalbestyrelsen.

Det foreslås ved nr. 7, at maksimum heller ikke skal gælde, hvis en person, der har ret til boligydelse, visiteres til plejebolig af kommunen og bliver lejer i en friplejebolig.

Til nr. 8

I den gældende boligstøttelovs § 14, stk. 5, er endvidere fastsat, at lejemaksimum ikke gælder, når en person, der er stærkt bevægelseshæmmet, som følge heraf af kommunalbestyrelsen anvises en egnet almen bolig, en egnet ældrebolig efter den tidligere ældreboliglov eller en egnet ustøttet privat plejebolig.

Det foreslås ved nr. 8, at maksimum ikke skal gælde, hvis en sådan person som følge heraf af kommunalbestyrelsen visiteres til en plejebolig og bliver lejer i en egnet friplejebolig.

Til nr. 9

I den gældende boligstøttelovs § 23 er fastsat et maksimum for den boligstøtte, der kan ydes. Efter § 23, stk. 2, gælder dette maksimum ikke, hvis en pensionist, der har ret til boligydelse, bliver anvist en almen bolig, en ældrebolig efter den tidligere ældreboliglov eller en ustøttet privat plejebolig af kommunalbestyrelsen.

Det foreslås ved nr. 9, at maksimum heller ikke skal gælde, hvis en person, der har ret til boligydelse, visiteres til plejebolig af kommunen og bliver lejer i en friplejebolig.

Til nr. 10

I den gældende boligstøttelovs § 23, stk. 3, er fastsat, at boligstøttmaksimum ikke gælder, når en person, der er stærkt bevægelseshæmmet, som følge heraf af kommunalbestyrelsen anvises en egnet almen bolig, en egnet ældrebolig efter den tidligere ældreboliglov eller en egnet ustøttet privat plejebolig.

Det foreslås ved nr. 10, at maksimum heller ikke skal gælde, hvis en sådan person visiteres til en plejebolig og bliver lejer i egnet friplejebolig.

Til nr. 11

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 12

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 13

Efter boligstøttelovens § 39 forfalder et boligydelseslån til en ejer- eller andelsbolig ikke, når pensionisten flytter fra den pågældende bolig til plejebolig eller plejehjem, hvis boligen overtages eller i forvejen ejes af en ægtefælle eller af et husstandsmedlem.

Det foreslås, at boligydelseslån heller ikke skal forfalde, hvis pensionisten optages i en friplejebolig. Samtidig foreslås det, at lån ikke forfalder, når en pensionist optages i en ustøttet almen eller ustøttet privat plejebolig, når en ægtefælle eller et husstandsmedlem ejer boligen. Denne ændring blev ved en fejl ikke medtaget i forbindelse med overførslen af tidssvarende plejehjem til støttede almene og private plejeboliger.

Endelig foreslås en redaktionel omskrivning af lovens § 39, stk. 2, så bestemmelsen gøres mere overskuelig.

Til nr. 14

Efter boligstøttelovens § 39 forfalder et boligydelseslån til en ejer- eller andelsbolig ikke, når pensionisten flytter fra den pågældende bolig til plejebolig eller plejehjem, hvis boligen overtages eller i forvejen ejes af en ægtefælle eller af et husstandsmedlem. Det foreslås, at tilsvarende skal gælde, når pensionisten flytter i en friplejebolig.

Til nr. 15

Det foreslås, at beboere i friplejeboliger skal kunne få lån til betaling af beboerindskud på samme vilkår, som beboere i almene boliger.

Ved den foreslåede ændring af § 54, stk. 2, gives beboere i friplejeboliger samme adgang til de såkaldte pligtlån, mens den foreslåede ændring af § 59 giver kommunen mulighed for at yde såkaldte frivillige lån til beboere i friplejeboliger, hvis vedkommendes indkomst overstiger indkomstgrænsen for pligtlån.

Samtidig foreslås en redaktionel omskrivning af lovens § 54, stk. 2, så bestemmelsen gøres mere overskuelig.

Til nr. 16

Med den gældende boligstøttelov ydes beboerindskudslån uanset boligtagerens husstandsindkomst, når en lejer i en privat udlejningsejendom, som ombygges til ældreboliger, i forvejen bebor den ombyggede lejlighed. Lånet er rente- og afdragsfrit i hele boperioden. Det bemærkes, at almenboliglovens § 74, stk. 1, og ældreboliglovens § 16, stk. 3, indeholder hjemmel til kommunal betaling af beboerindskud i de samme situationer. Det er kommunalbestyrelsen, der beslutter, hvilket af de to sæt lovregler, der finder anvendelse.

Det foreslås, at lejere, der bor i en privat lejebolig, som ombygges til friplejeboliger efter friplejeboliglovens § 4, stk. 1, eller § 7, stk. 1, omfattes af de særligt gunstige regler for lån i boligstøtteloven. Der henvises til bemærkningerne til § 23 for så vidt angår hjemmel til kommunal betaling af beboerinskuddet i de samme situationer samt kommunens dækning af beboerinskuddet i situationer, hvor beboere på plejehjem og lignende bliver boende eller genhuses efter ombygning til friplejebolig.

Til nr. 17

Ændringen er redaktionel

Til nr. 18

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 19

Se bemærkningerne til nr. 15.

Til nr. 20

Ved omdannelse til friplejebolig sker der et ophør af lejemålet, som med de gældende regler ville medføre, at eventuelle beboerindskudslån forfalder. Hidtidige beboere, som bliver boende efter omdannelsen til friplejebolig, og som før omdannelsen har modtaget lån til beboerindskud, vil således skulle ansøge om lån til indskuddet i friplejeboligen på ny. Hvis beboeren har haft en indtægtsfremgang siden ydelsen af det oprindelige lån, vil vedkommende muligvis ikke være berettiget til at modtage beboerindskudslån til boligen efter omdannelsen, og kommunen skal herefter afslå ansøgningen pga. ansøgerens indkomst.

Det foreslås, at beboerindskudslån ikke forfalder ved lejemålets ophør i forbindelse med omdannelse af boligen til friplejebolig for en lejer, som bliver boende i boligen efter omdannelsen til friplejebolig.

Til nr. 21

Den foreslåede ændring er en konsekvens af, at § 71, stk. 3, i almenboligloven er ophævet og videreført i § 112 i lov om leje af almene boliger. Ved en fejl er ændringen ikke foretaget tidligere.

Til § 99

Til nr. 1

Som det fremgår af § 57, stk. 1, 1. pkt., foreslås, at en friplejeboligleverandør, som har fået tilsagn om offentlig støtte til etablering af friplejeboliger ved nybyggeri eller ombygning, fra og med det 36. år efter optagelsen af realkreditlånet til finansieringen af byggeriet/ombygningen skal indbetale 2/3 af de midler, der fremkommer i forbindelse med lejernes betaling, til Landsbyggefonden. Der er tale om midler, som fremkommer ved, at lejerne fortsætter med at betale kapitallydelser efter lånets udamortisation og med den foreslåede affattelse af § 89, stk. 2, i almenboligloven præciseres det, at halvdelen af disse midler overføres til Landsdispositions-fonden under Landsbyggefonden.

Til nr. 2

Som det fremgår af § 57, stk. 1, 1. pkt., foreslås det, at en friplejeboligleverandør, der har fået tilsagn om offentlig støtte til etablering af friplejeboliger ved nybyggeri eller ombygning, fra og med det 36. år efter optagelsen af realkreditlånet til finansieringen af byggeriet/ombygningen skal indbetale 2/3 af de midler, der fremkommer i forbindelse med lejerens indbetaling til Landsbyggefonden. Der er tale om midler, der fremkommer ved, at lejerne fortsætter med at betale kapitallydelser efter lånets udamortisation, og med den foreslåede affattelse af § 89 a, stk. 1, i lov om almenboligloven præciseres det, at halvdelen af disse midler overføres til nybyggerifonden under Landsbyggefonden.

Til nr. 3

Som det fremgår af § 57, stk. 2, foreslås det, at en friplejeboligleverandør, der har fået tilsagn om offentlig støtte til etablering af friplejeboliger ved nybyggeri eller ombygning, til og med det 35. år efter optagelsen af realkreditlånet til finansieringen af byggeriet/ombygningen skal indbetale de midler, der fremkommer i for-

bindelse med, at lejernes betaling overstiger ydelserne på lånet til Landsbyggefonden. Med den foreslåede ændrede affattelse af § 89 a, stk. 2, i almenboligloven præciseres det, at disse midler overføres til nybyggerifonden under Landsbyggefonden.

Til nr. 4

Det foreslås, at Landsbyggefonden skal overføre de beløb, som kommer ind ved afhændelse m.v. af friplejeboligejendomme, og de beløb, som hidrører fra tilbagebetaling af éngangstilskuddet til etablering af servicearealer, til nybyggerifonden på linje med andele af de beløb, som indbetales til fonden efter kapitel 7 om udamortisation.

Til nr. 5

Den foreslåede ændrede affattelse af § 91, stk. 8, i almenboligloven, der indebærer, at Landsbyggefonden vil kunne yde støtte til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning m.v. af friplejeboliger, er en konsekvens af, at friplejeboliger, jf. den foreslåede § 96, nr. 1, hvorefter halvdelen af de af friplejeboliger til Landsbyggefonden indbetalte likvide midler, der fremkommer i forbindelse med udamortisation, overføres til Landsbyggefonden.

Til nr. 6

Den foreslåede ændrede affattelse af § 92, stk. 3, i almenboligloven, der indebærer, at Landsbyggefonden bl.a. vil kunne yde støtte til finansiering af nødvendige udbedrings-, opretnings- og vedligeholdelsesarbejder samt til miljøforbedrende foranstaltninger m.v. i nødlidende friplejeboliger, er en konsekvens af, at friplejeboliger, jf. den foreslåede § 96, nr. 1, hvorefter halvdelen af de af friplejeboliger til Landsbyggefonden indbetalte likvide midler, der fremkommer i forbindelse med udamortisation, overføres til Landsdispositions-fonden.

Til nr. 7

Det foreslåede nye 3. pkt. i § 96, stk. 1, i almenboligloven, der indebærer, at Landsbyggefonden kan betinge sin støtte efter § 92, stk. 3, i almenboligloven til nødlidende friplejeboliger af, at friplejeboligleverandøren medvirker til løsning af bebyggelsens økonomiske problemer.

Til nr. 8

Det foreslås, at kapitel 9 a i almenboligloven ophæves som følge af lovforslaget. Selvejende institutioner vil efter forslaget have mulighed for at etablere friplejeboliger, hvis de omdanner sig til erhvervsdrivende fonde.

Til nr. 9

Det foreslås, at de friplejeboligbebyggelser, som får tilsagn om offentlig støtte (ydelsesstøtte) efter kvote A, jf. friplejeboligloven, skal være omfattet af Byggeskadefonden. Dette indebærer, at de nye bebyggelser, skal betale bidrag (1 pct. af den godkendte anskaffelsessum) til fonden mod til gengæld at være berettiget til støtte fra fonden til dækning af udbedring af byggeskader. De byggerier, som godkendes omdannet til friplejeboligbebyggelser efter friplejeboligloven, foreslås også at skulle være omfattet af fonden, hvis det pågældende byggeri var omfattet af fonden på omdannelsestidspunktet. Dette gælder f.eks. almene plejeboliger ejet af selvejende institutioner.

Til nr. 10

Udbedring af byggeskader i alment byggeri kan finansieres ved optagelse af realkreditlån, og her kan kommunalbestyrelsen påtage sig garanti for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pan-

tesikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi. Da kommunalbestyrelsen ikke bidrager til finansieringen af friplejeboliger, foreslås, at det bliver staten, som kan påtage sig denne garanti.

Til § 100

Til nr. 1

Det fremgår af § 30 i lov om friplejeboliger, at kommunalbestyrelsen skal afregne serviceudgifter med friplejeboligleverandøren fra det tidspunkt, hvor lejemålet påbegyndes. Beliggenhedskommunen vil imidlertid være forpligtet til at levere service, hvis borgeren får behov for tilbud, der ligger ud over den afgørelse om hjælp, der ligger til grund for afgørelserne, jf. § 28, stk. 1 og 2. Forslaget har til formål at skabe hjemmel for, at beliggenhedskommunen får refusion for disse udgifter.

Lovforslaget medfører, at beliggenhedskommunen kan få refunderet sine udgifter efter de love, som er omtalt i § 9 c, stk. 1, i lov om retssikkerhed og administration.

Til § 101

Til nr. 1

Forslaget er en følge af, at der gives adgang til at etablere en ny boligtype bl.a. ved nybyggeri eller gennemgribende ombygninger med statslig ydelsesstøtte til finansiering af en del af realkreditlånet eller ved nybyggeri og ombygning uden statslig ydelsesstøtte. Forslaget omfatter såvel de friplejeboliger, som finansieres med realkreditlån med statslig ydelsesstøtte som de friplejeboliger, der finansieres uden statslig ydelsesstøtte.

Til nr. 2

Forslaget er en følge af, at der gives adgang til at etablere en ny boligtype, der tilvejebringes ved nybyggeri eller gennemgribende ombygninger, med statslig ydelsesstøtte til finansiering af realkreditlånet.

Til nr. 3

Forslaget er en følge af, at der gives adgang til at etablere en ny boligtype, der tilvejebringes ved nybyggeri eller gennemgribende ombygninger, med statslig ydelsesstøtte til finansiering af realkreditlånet.

Da belåning ud over lånegrænsen, jf. § 5, stk. 1, i lov om realkreditlån og realkreditomkostninger forudsætter en statslig garanti for den del, der overstiger 65 pct. af ejendommens værdi, foreslås det i § 6 a, at der for realkreditlån efter den foreslåede § 3, stk. 4, kan ydes en statslig garanti for den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens værdi.

Til § 102

Til nr. 1

Lejelovens § 76 omhandler de tilfælde, hvor lejerens af en beboelseslejligheds fraflytning på grund af alder eller sygdom giver en anden person i husstanden ret til at fortsætte lejeforholdet. Bestemmelsen omhandler lejerens fraflytning til plejehjem, beskyttet bolig el. lign. samt fraflytning til en plejebolig efter den tidligere gældende ældreboliglov eller efter almenboligloven eller til en privat ustøttet plejebolig.

I disse tilfælde har en ægtefælle samme ret til at fortsætte lejeforholdet, som hvis lejerens var død. Det samme gælder, hvis lejerens ikke er gift, for en anden person, der i en periode på mindst 2 år umiddelbart forud for fraflytningen har haft fælles husstand med lejerens.

Det foreslås, at lejelovens § 76 ligeledes skal finde anvendelse, hvis lejerens flytter til en friplejebolig, således at en ægtefælle eller et husstandsmedlem også i disse tilfælde får samme ret til at fortsætte lejeforholdet, som hvis lejerens var død.

Til § 103

Det foreslås, at loven ikke skal gælde for Færøerne og Grønland.