



**SOCIALMINISTERIET**

Folketingets Socialudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22

1060 København K

Dato: **- 4 DEC. 2006**

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

**Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 28. november følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 3 til L 80.**

NIH, MLA/ J.nr. 2006-3709

---

**Spørgsmål nr. 3:**

”Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 29. november 2006 fra Lejernes Landsorganisation, jf. SOU L 80 – bilag 6”

**Bidrag til svar:**

LLO finder, at lovforslaget repræsenterer et markant skift i den danske velfærdsmodel, når det gælder omsorgen for de ældre. LLO frygter, at dette vil føre til et tab af faglig viden i forvaltningen og hos politikerne.

Til dette vil jeg bemærke, at lovforslaget vel næppe kan kaldes et markant skift i den danske velfærdsmodel, da der allerede i dag eksisterer friplejehjem i henhold til dispensationsbestemmelsen i plejehjemsbekendtgørelsen. Netop de eksisterende friplejehjem har vist, at der er behov for og plads til et alternativ til de kommunale plejeboliger. Man skal jo huske på, at formålet med forslaget først og fremmest er at øge valgmulighederne for borgerne. Formålet er altså, at den ældre borger får flere muligheder for at leve sin sidste tid i overensstemmelse med sine ønsker.

Der ud over er der tale om en kvotestyret ordning med i alt 500 boliger om året. Næppe noget som vil medføre, at hverken forvaltning eller politikere i kommunerne vil miste viden om driftsforholdene på området. I øvrigt skal det bemærkes, at friplejeboligerne er et alternativ til den kommunale forsyning – ikke en erstatning. Borgerne vil vælge friplejeboliger, hvis de er bedre til at dække borgernes plejeboligbehov – til gavn for borgerne, men også til gavn for kvalitetsudviklingen i den offentlige sektor.

LLO mener videre, at lejeren i bestående lejemål ikke kan modsætte sig omdannelse af deres bolig til en friplejebolig. Hertil kan jeg oplyse, at beslut-

ningen om omdannelse vil skulle træffes i overensstemmelse med de regler, der gælder for væsentlige beslutninger for den pågældende boligtype. Hvis der f.eks. er tale om almene plejeboliger ejet af selvejende almene institutioner, vil beslutningen skulle træffes af bestyrelsen ligesom andre væsentlige beslutninger. I disse institutioner er det nemlig bestyrelsen, der varetager den overordnede ledelse. Jeg vil i den forbindelse gøre opmærksom på, at udgangspunktet her er, at lejerne udgør flertallet i bestyrelsen.

LLO anfører, at en del af lejen er markedsbestemt, idet betalingen for servicedelen af bebyggelsen er omfattet af erhvervslejelovens regler.

Dette beror på en misforståelse. Lejerne i friplejeboliger betaler efter forslaget for at bo i boligerne, og i denne sammenhæng fastsættes lejens størrelse efter balanceløjeprikket. Det betyder, at friplejeboligleverandøren ikke må tjene på udlejning af boligerne.

Servicearealet udlejes ikke, idet det anvendes af friplejeboligleverandøren til at kunne levere de pasnings- og plejeydelser, som beboerne er visiteret til. Betalingen for disse serviceydelser fastlægges inden for nogle moduler, der afhænger af pasnings- og plejebenhovets omfang. Beboernes betaling for de visiterede ydelser kan ikke overstige de udgiftsrammer, der er fastlagt i forbindelse med friplejeboligleverandørens opnåelse af tilsagn om andel i kvoten.

Der er således ikke tale om, at beboerne, hverken direkte eller indirekte, betaler markedsbestemt leje.

Herudover anføres det, at opførelse og drift af plejeboliger bedst varetages i en almen boligform, da denne boligform giver beboerne større tryghed, ligesom den sikrer dem mod privat spekulation og mod konjunkturbetingede skift i ejerforhold og driftsstandard. Der peges endvidere på, at beboerdemokratiet i den almene sektor giver beboerne væsentlig mere indflydelse på deres boligforhold.

Hertil vil jeg gentage, at friplejeboligordningen bl.a. indføres for at give den enkelte borger større valgfrihed mellem forskellige plejeboligtyper. Der vil således fortsat være f.eks. både almene plejeboliger tilhørende kommuner og almene plejeboliger tilhørende almene boligorganisationer, ligesom der ikke er tale om, at ældre eller handicappede, der efter friplejeboliglovens ikrafttræden visiteres til en plejebolig, bliver tvunget til at indgå lejeaftale med en friplejeboligleverandør. Hvis den enkelte borger føler størst tryghed ved det eksisterende system, er der altså ingen risiko for, at den pågældende bliver tvunget ind i den nye ordning. I den forbindelse vil jeg gøre opmærksom på, at der i øvrigt efter min opfattelse ikke er grund til bekymring, idet der jo er foreslået præcise regler om lejens størrelse m.v., ligesom der bliver kommu-

nalt tilsyn både med boligdriften og med plejen og omsorgen samt mulighed for at indbringe bestemte tvister for huslejenævnet.

De gældende beboerdemokratiske regler for almene boliger er i sagens natur knyttet til det almene system, og det kan man ikke uden videre overføre til private udlejningsboliger. Dette forhold indebærer imidlertid ikke, at friplejeboliglejere overhovedet ingen indflydelse får. Der bliver nemlig mulighed for at vælge beboerrepræsentation, ligesom der bliver mulighed for at danne bruger- og pårønderråd.

LLO mener, at forslaget "forskelsbehandler" den almene og private ejerform med hensyn til tilladte aktiviteter og reglerne om maksimumbeløb.

Spørgsmålet om, hvorvidt almene boligorganisationer skal have mulighed for at udvide deres aktivitetsområde, indgår ikke i denne sammenhæng.

Reglerne om maksimumbeløb blev indført for at undgå meget dyrt alment byggeri – og dermed en meget høj leje. Højere anskaffelsespriser ville således med de nugældende finansieringsregler medføre højere husleje. For friplejeboligerne vil der ikke kunne opkræves en højere leje end en leje baseret på maksimumbeløbet for det almene byggeri. Dette forhold indebærer, at den del af anskaffessummen, der evt. overstiger maksimumbeløbet, vil skulle finansieres af friplejeboligleverandøren selv. Derfor er jeg ikke betænkelig ved at tillade, at der kan bygges til priser, der overstiger maksimumbeløbet.

Vedrørende LLOs bekymring for meget store friplejeboligbebyggelser vil jeg henlede opmærksomheden på tre forhold.

For det første er der i loven fastsat regler for, hvorledes den årlige kvote fordeles blandt ansøgerne. Her konkurrerer ansøgerne indbyrdes om, hvem der kan levere den personlige og praktiske hjælp til den laveste pris.

For det andet skal ansøgerne være opmærksomme på, hvorledes mulighederne efterfølgende vil være for at få fyldt pladserne i friplejeboligerne op. I den forbindelse er det værd at bemærke, at der i forslaget er sat en overgrænse på 2 pct. af ejendommens samlede driftsudgifter for tab ved lejeledighed og fraflytninger. Disse forhold vil medvirke til at begrænse størrelsen af det enkelte byggeri.

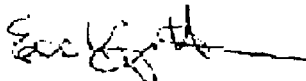
For det tredje er der i forslaget fastsat en kvote på 225 boliger til etablering af friplejeboliger med ydelsesstøtte og 275 uden støtte. Hvis ikke kvoten med støtte udnyttes fuldt ud et år, kan den uforbrugte del overføres til fordeling blandt ansøgere, der vil etablere friplejeboliger uden støtte. Disse grænser danner således et absolut maksimum for bebyggelsens størrelse.

Endelig har LLO en række forslag til ændring af de foreslåede regler, så de i højere grad kommer til at følge boligreguleringslovens regler. Jeg kan her henvise til, at det i forslaget er angivet, at balanceløjprincippet skal gælde for lejeafståttelsen, således at udlejeren kun kan medtage nødvendige driftsudgifter i sit budget for lejen, dvs. at der kun kan medtages udgifter der er rimelige og sædvanlige for driften af boligerne i ejendommen.

Friplejeboligleverandøren skal hvert år for boligerne udarbejde et årsregnskab, der skal give et retvisende billede af aktiver og passiver samt resultatet af driften. Dette årsregnskab skal inden 6 måneder efter regnskabsafslutningen ikke alene sendes til lejerne eller beboerrepræsentanterne, hvis der er beboerrepræsentation i ejendommen, men også til kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen. Kommunen skal kritisk gennemgå regnskabet, herunder påse, at et eventuelt overskud afvikles over højst 3 år. Kommunalbestyrelsen kan meddele friplejeboligleverandøren påbud om at bringe forhold i orden, hvis regnskabet ikke er korrekt eller driften ikke er forsvarlig. Dette kan i sidste instans føre til, at friplejeboligleverandøren kan miste sin certification og dermed retten til at være friplejeboligleverandør. På den måde er det min opfattelse, at forslaget sikrer lejerne den tryghed, LLO efterlyser med sine forslag.

Endelig mener jeg ikke, at der for friplejeboliger er behov for at supplere de gældende regler for beboerrepræsentanternes muligheder for at indhente sagkyndig bistand.

Lovforslaget indeholder ikke regler om bruger- og pårørenderåd, fordi det ikke skal være et generelt krav, at der er bruger- og pårørenderåd i friplejeboliger, der etableres uden for den kommunale boligforsyning. Dannelse af bruger- og pårørenderåd i friplejeboliger er en mulighed, som kan vælges lokalt.



Eva Kjer Hansen



/ Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

Dato: - 4 DEC. 2006

MLA/ J.nr. 2006-245

**Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 4 til L 80.**

---

### Spørgsmål nr. 4:

”Ministeren bedes redegøre for, hvordan det med lovforslaget er muligt at tjene penge på leveringen af plejeydelser m.v. i forbindelse med etableringen af friplejeboliger.”

### Svar:

Der er to måder, hvorpå friplejeboligleverandøren kan tjene penge. Den ene måde er ved at være effektiv i forhold til de serviceydelser, som friplejeboligleverandøren skal levere i henhold til visitationen, og den anden måde er ved at sælge tilkøbsydelser.

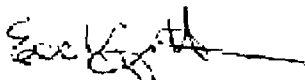
Prisen på de serviceydelser, som friplejeboligleverandøren skal levere i henhold til visitationen, fastsættes efter et modulsystem, som tager udgangspunkt i kommunernes omkostninger ved at levere disse ydelser – baseret på et landsgennemsnit.

En friplejeboligleverandør vinder udbudet om kvoten og dermed retten til at drive friplejeboliger, ved at kunne tilbyde serviceydelser til den laveste pris under det nationale gennemsnit.

Hvis friplejeboligleverandøren kan holde omkostningerne ved at levere serviceydelserne under den pris, som friplejeboligleverandøren har forpligtet sig til at levere serviceydelserne til, opnås en fortjeneste ved at levere ydelserne.

Prisen på de ydelser, som friplejeboligleverandøren leverer ved siden af de visiterede ydelser – tilkøbsydelserne – fastsætter friplejeboligleverandøren. Der er

ikke pligt for en beboer til at aftage tilkøbsydelser fra friplejeleverandøren. Beboeren kan vælge at aftage disse ydelser fra andre leverandører. Derfor sker prisfastsættelsen af tilkøbsydelser på markedsvilkår.



Eva Kjer Hansen



/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22

1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

MLA/ J.nr. 2006-245

Dato: - 4 DEC. 2006

**Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 6 til L 80.**

---

### Spørgsmål nr. 6:

”Ministeren bedes redegøre for, om det er muligt, med hjemmel i det foreliggende lovforslag, at et selvejende plejehjem, som i dag hører under den kommunale boligforsyning, kan vælge at blive friplejeboligleverandør med den konsekvens, at kommunerne herved får råderet over færre plejeboliger - m.a.o. således at der bliver færre boliger kommunen kan anvise borgerne til”

### Svar:

Et selvejende plejehjem med driftsaftale med en kommune, kan, når driftsaftalen udløber, blive friplejebolig, såfremt betingelserne i loven om certificering, kvoter mv. er opfyldt. Et selvejende plejehjem kan således ikke selv opsige driftsaftalen, men må afvente, at aftalen udløber.

Når plejehjemmet bliver friplejeboliger, har kommunen ikke længere anvisningsret til boligerne, og må leve op til forsyningspligten på anden måde.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

Dato: 4 DEC. 2006

EB/ J.nr. 2006-3702

**Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 5 til L 80.**

---

### Spørgsmål nr. 5:

”Ministeren bedes uddybe udmeldingen på samrådet d. 29/11 2006 om, at der ikke kan tjenes penge på selve driften af friplejeboligerne herunder, hvordan det harmonerer med, at der af bemærkningernes punkt 2.15.1 fremgår følgende: ”Der er for at sikre ens vilkår mellem de forskellige udbydere af plejetilbud lagt vægt på, at leverandøren som altovervejende hovedregel ikke skal kunne opnå overskud ved selve udlejningen af friplejeboligerne.”.

### Svar:

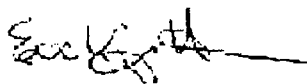
Det er foreslået, at lejen skal fastsættes efter balancelejeprincippet i alle friplejeboliger – det vil sige, uanset om de etableres ved nybyggeri/ombygning med støtte, nybyggeri/ombygning uden støtte eller ved omdannelse. Balancelejeprincippet indebærer, at der skal være balance mellem indtægter og udgifter.

Lejen i friplejeboliger, som etableres med støtte, foreslås fastsat efter de samme regler, som gælder for almene boliger. Dette indebærer bl.a., at kapitaludgifterne fastsættes til 3,4 pct. af anskaffelsessummen og reguleres årligt med  $\frac{3}{4}$  af udviklingen i priserne i 35 år, hvorefter beløbet fastfryses. Hvis kapitaludgiften på et tidspunkt skulle komme til at overstige de faktiske ydelser på realkreditlånet, indbetales differencen til Landsbyggefonden. Og fra og med det 36. år efter låneoptagelsen, fordeles beløbet mellem Landsbyggefonden og en særlig henlæggelseskonto.

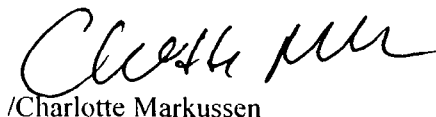
Lejere, der bor i friplejeboliger etableret ved nybyggeri eller ombygning uden støtte skal – alt andet lige – betale den samme leje som lejere i friplejeboliger etableret med støtte. Hvis en friplejeboligleverandør, som etablerer



boliger uden støtte, finansierer boligerne med et 30-årigt realkreditlån, bliver der et overskud på et tidspunkt, idet en sådan friplejeboligleverandør naturligvis ikke skal indbetale midler til Landsbyggefonden. Ligeledes vil der kunne opstå et "overskud", hvis friplejeboligleverandøren selv stiller den nødvendige kapital til rådighed. Det er disse situationer, der er tænkt på, når det anføres, at der som altovervejende hovedregel ikke skal kunne opnås overskud ved selve udlejningen.



Eva Kjer Hansen



/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22

1060 København K

Dato: 4 DEC. 2006

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

NIH/ J.nr. 2006-3709

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 7 (L 80 - Forslag til lov om friplejeboliger).

---

### Spørgsmål nr. 7:

”Ministeren bedes i forlængelse af samrådet i Boligudvalget den 29. november 2006 sende udvalget den lovede skematiske oversigt over, på hvilke områder friplejeboliger er omfattet af hhv. den private lejelovgivning, almenboligloven eller ny lovgivning særligt med hensyn til bestemmelserne om huslejberegning og vedligeholdelse samt rettigheds- og beskyttelsesbestemmelserne. Derudover bedes ministeren sende udvalget en skematisk oversigt over de eksisterende typer af plejeboliger samt det regelsæt, der gælder for disse boliger.”

### Svar:

De ønskede oversigter oversendes hermed.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Markussen

Oversigt over lejebestemmelser vedrørende friplejeboliger i samrådstalen den 29. november 2006 i Boligudvalget

Emne	Lejelov	Almenboliglov	Friplejeboliglov
<b>Fravigelighed</b>	Angivet kapitelvis, om reglerne kan fraviges til skade for lejer.		Lovens bestemmelser inkl. lejelovens regler kan ikke fraviges til skade for lejer.
<b>Beskyttelse af rettigheder</b>	Rettigheder efter loven beskyttet uden tinglysning. Videregående rettigheder skal tinglyses for at opnå beskyttelse.		Både rettigheder efter lejeloven og friplejeboligloven er beskyttede uden tinglysning. Ellers som lejeloven.
<b>Kapitlet om lejeaftalen</b>	Kapitel II		Som lejeloven, men en begrænsning af dusørreglen, så lejerens forpligtelse til at aftage service § 35, stk. 2.
<b>Mangler ved det lejede</b>	Kapitel III		Som lejeloven.
<b>Vedligeholdelse</b>	Kapitel IV	Der foretages passende henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer, til hovedstandsættelse samt til afholdelse af de istandsættelses- og vedligeholdelsesudgifter, der påhviler afdelingen.	Lejeloven gælder ikke. Friplejeboligleverandøren har den fulde indvendige og udvendige vedligeholdelse, herunder af låse og nøgler. Der foretages passende henlæggelser til fornyelse og hovedstandsættelse.
<b>Lejerens brug af det lejede</b>	Kapitel V		Som lejeloven, men begrænsning i installationsretten, jf. § 39.
<b>Betaling af leje</b>	Kapitel VI	Beboerindskud på 2 pct. af anskaffelsessummen for byggeriet.	Som lejeloven, men ingen forudbetalt leje og depositum og kun opkrævning af leje for 1 måned ad gangen, jf. §§ 37-38. Beboerindskud på 2 pct., jf. § 36.

<b>Varmebetaling og udgifter til vand</b>	Kapitel VII og VII B		Som lejeloven, men særlige bestemmelser om beregning af forbedringsforhøjelse for opsætning af målere, jf. § 51 og begrænsning i adgangen til at indregne udgifter til varme og vand i lejen, jf. § 48, stk. 3.
<b>Fællesantenne m.v.</b>	Kapitel VII A		Som lejeloven, men en særlig bestemmelse om, at udgifter til etablering og forbedring af antenneanlæg m.v. ikke kan indgå i lejen, jf. § 51, stk. 3.
<b>Lejevilkår</b>	Kapitel VIII og VIII A	Balanceløje, det vil sige, at indtægter og udgifter skal balancere.	Lejeloven gælder ikke. Der er indsat bestemmelser om balanceløje. Til tab ved lejledighed og fraflytning kan højst henlægges 2 pct. af driftsudgifterne. Der er også indsat bestemmelser om varsling af lejeforhøjelser m.v.
<b>Udlejers adgang til det lejede</b>	Kapitel IX		Som lejeloven. Omfatter ikke adgang for at levere service.
<b>Forbedringer m.v.</b>	Kapitel X og X A	Forbedringsforhøjelser er ikke varige. Som følge af balanceløjeprincippet bortfalder en forbedringsforhøjelse, når det lån, der har finansieret forbedringen, er betalt tilbage. Kommunalbestyrelsen skal godkende forhøjelser, som overstiger 1 pct. af lejen.	Kun lejelovens regel om installation af varmeanlæg, aftale om gennemførelse af forbedringer og aftalt råderet gælder. I § 48 er indsat bestemmelser om forbedringsforhøjelser. Forbedringsforhøjelserne er ikke varige.

<b>Beoerrepræsentation</b>	Kapitel XI	Det almene beboerdemokrati. Reglerne giver de forskellige organer forskellige kompetencer. Lejerne har flertal i alle organer.	Som udgangspunkt samme regler som i lejeloven, men begrænset af, at dele af lejeloven ikke gælder for friplejeboliger, især på grund af balancelovejreglerne. Beboerrepræsentanterne har ikke adgang til at ytre sig efter lejelovens § 66, stk. 1, litra a) om lejeforhøjelser.
<b>Brugsrettens overgang</b>	Kapitel XII		Reglerne om fortsættelse af lejeforholdet gælder. Der er ikke fremlejeret og bytteret.
<b>God skik og orden</b>	Kapitel XII A		Som lejeloven.
<b>Opsigelse og ophævelse</b>	Kapitel XIII og XIV		Opsigelse og ophævelse kan kun ske, hvis lejereren anvises anden passende bolig. Kommunen skal underrettes inden ophævelse på grund af, at lejereren ikke vil aftage service, som lejereren er visiteret til. Ellers som lejeloven.
<b>Fraflytning</b>	Kapitel XV		Som lejeloven, ved fraflytning hæfter lejer kun for misligholdelse af lejemålet.
<b>Tilbudspflicht</b>	Kapitel XVI		Lejeloven gælder ikke.
<b>Huslejenævn og boligret</b>	Kapitel XVIII		Som lejeloven, men huslejenævnets kompetenceområde er angivet i § 58.
<b>Frakendelse</b>	Kapitel XVIII A		Som lejeloven.

Oversigt over regelsæt for eksisterende typer af plejeboliger i samrådstalen den 29. november 2006

Regelsæt	Almene ældre- og plejeboliger (tilhørende selvejende institutioner opført efter lov om almene boliger m.v.)	Ældreboliger (tilhørende selvejende institutioner opført efter lov om boliger for ældre og personer med handicap)	Boliger og hjem for gamle, syge og svage samt lette kollektivboliger	Kollektive bofællesskaber
Lov om leje af almene boliger	X			
Lov om leje		X	X	X



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: 4 DEC. 2006

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

MLA/ J.nr. 2006-245

**Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 8 og 13 til L 80.**

---

### Spørgsmål nr. 8:

”Ministeren bedes, med henvisning til EU-retten, beskrive hvori kravet om udbud efter 10 års drift består?”

### Spørgsmål nr. 13:

”Ministeren oplyste under samrådet om L 80 i Boligudvalget, at der er givet dispensation, således at driften af friplejeboligerne kun skal i udbud hvert 10. år. Ministeren bedes oversende denne dispensation til udvalget.”

### Svar:

Efter forslaget § 66 skal socialministeren hvert 10. år sætte friplejeboligerne i udbud.

Hvis en offentlig myndighed overlader opgaver til en ekstern leverandør, er tildelingsprocessen underkastet EU's udbudsregler. Det følger af EF-Traktaten.

Kontrakter på det sociale område er såkaldte bilag B-kontrakter, som er undtaget Udbudsdirektivets detaljerede procedureregler. Udbud om sociale ydelser skal følge traktatens almindelige principper. Disse principper er bl.a. principperne om fri bevægelighed for varer, fri etableringsret og fri bevægelighed for tjenesteydelser. Endvidere er principperne om ligebehandling, ikke-forskelsbehandling, gensidig anerkendelse, proportionalitet og gennemsigtighed gældende.

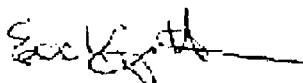
Konkurrencestyrelsen har oplyst, at friplejeboliger er omfattet af EU's regler om offentlige kontrakter.

Normalt er den maksimale løbetid 5 år for offentlige kontrakter. Løbetiden kan dog udvides, hvis særlige forhold gør sig gældende.

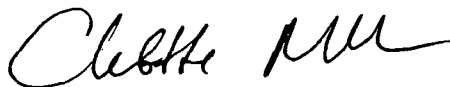
Offentlige kontrakter skal have begrænset løbetid for at sikre markedsprøving. Heri indgår, at den offentlige kontrakts løbetid ikke må være længere end nødvendigt for at sikre afskrivning af investeringerne og et rimeligt afkast af den investerede kapital og den med driften forbundne risiko.

For almindelige tjenesteydelseskontrakter vil løbetiden som udgangspunkt ikke kunne være over 5 år. I særlige tilfælde har EU tilladt længere kontrakter af længere varighed.

Udbuddet i Lovforslaget drejer sig både om bygningsinvesteringer, der normalt har en afskrivningsperiode på 20-30 år, og tjenesteydelseskontrakter, der normalt løber over 4 år. I lyset af dette har Socialministeriet og Konkurrencestyrelsen vurderet, at kontrakterne bør genudbydes efter 10 år.



Eva Kjer Hansen



/Charlotte Markussen





## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail [sm@sm.dk](mailto:sm@sm.dk)

Dato: - 4 DEC. 2006

MLA/ J.nr. 2006-245

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 9 og nr. 52 til L 80.

---

### Spørgsmål nr. 9:

”Hvorledes vil ministeren sikre, at kvaliteten i ydelserne vægtes så ikke alene pris bliver afgørende i tildelingen af kvoter?”

### Spørgsmål nr. 52:

”Ministeren bedes oplyse, hvilken betydning vil det få for kvalitetsudviklingen, at der i modellen med friplejeboliger alene skal konkurreres økonomisk på service?”

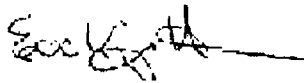
### Svar:

Kvaliteten i friplejeboligerne sikres via certifikationssystemet og det kommunale tilsyn.

En friplejeboligleverandør skal være certificeret til at drive friplejeboliger, og deri ligger bl.a., at der stilles krav til kvaliteten af servicen. Kun de friplejeboligleverandører, som er certificerede kan komme i betragtning til friplejeboligkvoter. Dermed er der sikkerhed for, at kvaliteten ikke forringes, selv om tildelingen af kvoter sker til ansøgere med de laveste priser på service. Priskonkurrencen vil ske på grundlag af ensartede minimumkrav til kvaliteten, hvorfor kvaliteten ikke kan konkurreres ned.

Efter lovforslaget får kommunalbestyrelsen pligt til at offentliggøre de tilsynsrapporter, der bliver udarbejdet af kommunalbestyrelsen efter tilsynsbesøg.

Endelig er leverandøren jo afhængig af, at få kunder i butikken. Borgerne vil ikke vælge friplejeboligerne, hvis de ikke fremstår som et positivt alternativ til de kommunale plejeboliger.



Eva Kjer Hansen



/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22

1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

JHE/ J.nr.

Dato: 4 DEC. 2006

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 10 L 80.

---

### Spørgsmål nr. 10:

”Hvorledes vil ministeren sikre at selvejende institutioner oprettet efter ”gavemodellen” ikke skal afregne den kommunale grundkapital til beliggenhedskommunen? Spørgsmålet skal ses i forhold til, at flere af de plejehjem og plejeboligheder der pt. fungerer som, eller siden kan ønskes omdannet til friplejehjem, er opført som selvejende plejeboliger på særlige vilkår (§9A) eller ved at en selvejende institution har doneret den kommunale grundkapital. I henhold til det fremsatte lovforslag vil disse friplejehjem, ikke være sikret drift indtil de vil kunne godkendes, og for de der måtte blive godkendt og som allerede en gang har betalt den kommunale grundkapital, vil dette skulle ske en gang til.”

### Svar:


Jeg går ud fra, at der med spørgsmålet refereres til den situation, hvor den kommunale grundkapital til en selvejende almen ældreboliginstitution etableret ved ombygning er tilvejebragt via en gave fra den selvejende institution til beliggenhedskommunen.

Indenrigs- og Sundhedsministeriet har i forbindelse med udarbejdelsen af lovforslaget oplyst, at en kommune i almindelighed kan modtage gaver til brug for varetagelse af kommunale opgaver. En selvejende institution kan således donere en gave (i form af et kontant beløb svarende til og med henblik på efterfølgende anvendelse som kommunal grundkapital) til en kommune.

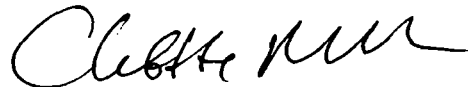
Selvejende almene ældreboliginstitutioner vil efter den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 11, stk. 2, nr. 3, kunne omdannes til friplejeboliger.

Ved ansøgning om 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 skal tilbagebetales. Kapitalindskuddene skal tilbagebetales, dels fordi friplejeboligerne etableres uden for den kommunale boligforsyning, dels fordi friplejeboligleverandøren overtager anvisningsretten til boligerne, jf. lovforslagets almindelige bemærkninger, 2.8. *Friplejeboliger etableret via kvote B ved omdannelse af eksisterende bygninger og ved nybyggeri og ombygning.*

Da grundkapitalen i den her omtalte situation netop er en gave, vil beløbet skulle tilbagebetales til kommunen ved en omdannelse til friplejebolig. Jeg kan i øvrigt henvise til kommentarer i høringsnotatets pkt. 1.2.4.



Eva Kjer Hansen



/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22

1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

MLA/ J.nr. 2006-245

Dato: 4 DEC. 2006

**Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 11 til L 80.**

---

### Spørgsmål nr. 11:

”Det fremgår af ministeriets høringsnotat, at plejeboliger med tilhørende servicearealer, som i dag drives med individuelle aftaler, kan fortsætte uden dispensation. Ministeren bedes i forlængelse heraf oplyse, hvorvidt de eksisterende almene selvejende plejeboliger i den gældende lovgivning har ret til drift med individuelle kontrakter med kommuner omkring enkelte borgere – og ret til at modtage refusion gennem den mellemkommunale refusion? I benægtende fald bedes ministeren oplyse, hvordan disse boliger så sikres driftsmulighed indtil erhvervelse af kvotepladser efter den nye lovgivning?”

### Svar:

Der er tale om ældreboliger, som ikke er omfattet af plejehjemsbekendtgørelsen, og som ikke bliver ramt af, at dispensationsbestemmelsen kun giver mulighed for videreførelse som friplejehjem indtil den 1. januar 2010.

De omhandlede ældreboliger kan derfor drives videre som hidtil, og den hidtidige adgang til mellemkommunal refusion for beliggenhedskommunen fortsætter.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Markussen

Socialudvalget  
L 80 - Svar på Spørgsmål 12  
Offentligt

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

MODTAGET

Dato: - 4 DEC. 2006

- 5 DEC. 2006 11<sup>10</sup>

Den Centrale Indlevering

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

MLA/ J.nr. 2006-245

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 12 til L 80.

---

**Spørgsmål nr. 12:**

”Under samrådet i Folketingets Boligudvalg den 29. november 2006 oplyste ministeren, at der er mulighed for at etablere friplejeboligerne som særlige ”værdifællesskab”, således at et tilbud om en bolig kan gøres afhængig af, om ansøgeren tilhører det værdifællesskab. Ministeren bedes oplyse og konkretisere, hvad et sådant ”værdifællesskab” dækker over?”

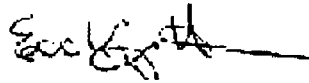
**Svar:**

Med forslaget til lov om friplejeboliger får f.eks. selvejende institutioner og andre private leverandører adgang til at etablere og drive plejeboliger uden for den kommunale boligforsyning. Leverandører af friplejeboliger vil være omfattet af de samme regler om retten til anvisning, som andre private udlejere. Friplejeboligleverandøren har derfor en vis frihed til at vælge lejere, men er bl.a. omfattet af gældende regler om forbud mod forskelsbehandling.

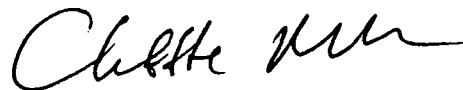
Lovforslaget giver mulighed for, at friplejeboligleverandøren kan lade sine interesser og værdisæt afspejle sig ved udformningen af tilbudet. Friplejeboligleverandøren må altså gerne etablere og drive friplejeboligerne i overensstemmelse med et bestemt livssyn, herunder en bestemt religion. Det vil også være muligt og lovligt at etablere og drive friplejeboliger, der er henvendt til borgere med fx særlige kulturelle interesser, eller borgere med ønsker om en mere alternativ levevis i forhold til kost og naturhelbredelse.

Friplejeboligleverandøren kan vælge at forbeholde friplejeboligerne til persongrupper, der således har et interessefællesskab, men friplejeboligleverandøren må ikke afvise en borger med henvisning til fx borgerens religion, race eller nationalitet. En friplejeboligleverandør kan heller ikke indirekte diskriminere en borger på grund af fx religion, race eller nationalitet. Dette vil fx

være tilfældet, hvis friplejeboligerne indrettes, så de faktisk udelukker borgere med en bestemt religion, eller hvis medlemskab af en bestemt forening er forudsætning for at få en friplejebolig, og foreningen kun optager medlemmer, der bekender sig til en bestemt religion.



Eva Kjer Hansen



/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22

1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

MLA/ J.nr. 2006-245

Dato: 4 DEC. 2006

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 14 til L 80.

---

### Spørgsmål nr. 14:

”Ministeren klargjorde under samrådet i Boligudvalget, at leverandøren af en friplejebolig kun kan opnå profit på servicedelen og ikke på boligdelen. Ministeren bedes i den forbindelse oplyse, om der er begrænsninger for, hvor stor profitten kan være på de givne serviceydelser. Med andre ord, hvad gør/hvilke muligheder har beboeren, hvis udgifterne på servicedelen stiger urimeligt meget – da han/hun er forpligtet til at aftage disse ydelser, hvis han/hun ønsker at beholde sin bolig?”

### Svar:

Der er to måder, hvorpå friplejeboligleverandøren kan tjene penge. Den ene måde er ved at holde omkostningerne ved leveringen af de serviceydelser, som friplejeboligleverandøren skal levere i henhold til afgørelsen, nede, og den anden måde er ved at sælge tilkøbsydelser, jf. min besvarelse af Socialudvalgets spm. 4.

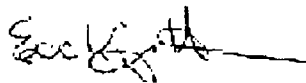
Borgeren har pligt til at aftage den service fra friplejeboligleverandøren, som kommunen har truffet afgørelse om, i det omfang friplejeboligleverandøren er certificeret til at levere ydelsen. Friplejeboligleverandørens priser for serviceydelser ligger fast. Det er disse priser, som friplejeboligleverandøren har fået tildelt sin kvote på baggrund af. Der vil blive fastsat nærmere regler om regulering i en bekendtgørelse. Der afregnes direkte mellem friplejeboligleverandøren og kommunen for de serviceydelser, som leveres af friplejeboligleverandøren.

Friplejeboligleverandørens tilkøbsydelser har borgeren ingen pligt til at aftage. Borgeren kan fx vælge at aftage sine tilkøbsydelser hos en anden privat



leverandør. Prisen for tilkøbsydelser er markedsprisen. Tilkøbsydelser afregnes direkte mellem friplejeboligleverandøren og borgeren.

Borgeren er således ikke forpligtet til at aftage de ydelser, som friplejeboligleverandøren selv kan fastsætte priserne for.



Eva Kjer Hansen



/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: 4 DEC. 2006

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

NIH/ J.nr. 2006-3709

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 15 til L 80.

---

### Spørgsmål nr. 15:

”Ministeren bedes oplyse, om det er korrekt forstået, at driftherren alene træffer beslutning om forbedringer, uden at lejerne/plejehjemsbeboerne har vetoret eller på anden måde har mulighed medbestemmelse i forbindelse med en sådan beslutning?”

### Svar:

Det er som i andre private udlejningsejendomme udlejeren, dvs. i friplejeliger friplejeboligleverandøren, der som led i udøvelsen af ejendomsretten bestemmer, om ejendommen og det lejede skal forbedres. Beslutningen herom skal naturligvis ske inden for rammerne af den gældende lovgivning.

Jeg skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at lejelovens regler om forbedringer og boligreguleringsloven ikke gælder for friplejeliger.

I friplejeboligloven gælder bl.a. bestemmelsen i lejelovens § 66, stk. 1, litra b), hvorefter beboerrepræsentanterne skal have adgang til at ytre sig i en periode på 3 uger, inden friplejeboligleverandøren kan iværksætte forbedringer, der vil medføre lejeforhøjelse for beboelseslejligheder.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

NH/EAN J.nr. 2006-3709

Dato: - 4 DEC. 2006

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 16 og 35 til L 80.

---

**Spørgsmål nr. 16:**

”Ministeren bedes oplyse, hvordan plejehjemsbeboernes/lejernes tryghed bliver sikret, så de ikke pludselig får store huslejeforhøjelser i kraft af forbedringsforhøjelser? Her ønskes opstillet regneeksempler på en forudgående husleje på 6.000 og 8.000 tillagt den maksimale huslejestigning, der må tillægges.”

**Spørgsmål nr. 35:**

”Kan lejer modsætte sig modernisering af lejemål, og hvor går grænsen for, hvor store huslejestigninger en lejer kan risikere og kan de foretage sig noget i den forbindelse?”

**Svar:**

Vedrørende adgangen til at gennemføre forbedringer skal jeg henvise til min besvarelse af spørgsmål 15.

Adgangen til at foretage lejeforhøjelser for gennemførte forbedringer er reguleret af bestemmelserne i forslagets § 48. Hvis der er gennemført forbedringer, kan lejen således forhøjes med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi. Lejeforhøjelsens størrelse vil således afhænge af, hvor store forbedringer der er gennemført.

Lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt. En forbedringsforhøjelse be-

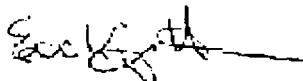
regnes derfor som hovedregel som ydelsen på et 20-årigt fast forrentet lån med samme hovedstol som forbedringsinvesteringen.

Lejerne kan gøre indsigelse senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem til lejerne. I ejendomme med beboerrepræsentation, kan denne gøre indsigelse på vegne af de berørte lejere. Hvis friplejeboligleverandøren ønsker at fastholde sit krav, skal leverandøren senest 6 uger efter, at lejerfristen er udløbet, indbringe sagen for huslejenævnet.

I modsætning til, hvad der gælder i andre private lejemål, bortfalder forbedringsforhøjelsen, når det lån, der finansierer forbedringen, bortfalder.

Ved en årlig rente på 5,0 pct. vil et forbedringsarbejde på for eksempel 100.000 kr. pr. bolig medføre en stigning i lejen på 662 kr. Forhøjelsen har samme størrelse, uanset om den månedlige leje i udgangspunktet udgør 6.000 kr. eller 8.000 kr.

Forbedringsforhøjelsen løber i 20 år, hvorefter den månedlige leje sænkes med 662 kr. pr. bolig.



Eva Kjer Hansen



/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22

1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

MLA/ J.nr. 2006-245

Dato: - 4 DEC. 2006

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 17 til L 80.

---

### Spørgsmål nr. 17:

”Ministeren bedes oplyse, hvorledes boligstøtteloftet vil kunne få indflydelse på høje huslejer såvel generelt som efter forbedringer”

### Svar:

Der gives boligydelse til en årlig husleje på op til 67.500 kr. En enkelt husstand kan højst modtage 35.640 kr. i boligydelse på et år eller 2.970 kr. pr. måned. Maksimumbeløbene gælder ikke, hvis boligydelsesmodtageren er anvist en almen bolig – herunder en almen ældre- eller plejebolig – af kommunen.

Efter lovforslaget finder maksimumbeløbene for årlig husleje og boligydelse for boligstøtten ikke anvendelse, hvor en person visiteres til en plejebolig og bliver lejer i en friplejebolig. Dermed ligestilles friplejeboliger i denne henseende med andre former for plejeboliger.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: 4 DEC. 2006

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

NH/ J.nr. 2006-3709

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 18 til L 80.

---

### Spørgsmål nr. 18:

”Ministeren bedes oplyse, hvad begrundelsen er for, at råderetten ikke skal gælde for beboere på friplejehjem, selvom der er få, der måtte ønske at anvende denne?”

### Svar:

Efter lejelovens bestemmelser om råderet kan lejeren mod godtgørelse ved fraflytning gennemføre forskellige typer forbedringer af det lejede. Der er fastsat såvel mindste- som overgrænser for godtgørelsens størrelse.

Det er nærmere fastlagt i bekendtgørelsen om råderet og godtgørelse for individuelle forbedringer m.v. i privat byggeri, hvilke typer forbedringer m.v. der kan omfattes af råderetten. Det vil eksempelvis være energibesparende foranstaltninger og etablering, forbedring og renovering af bad, wc og køkken.

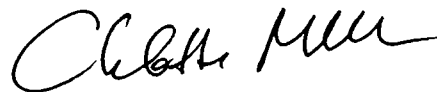
Der vil således være tale om gennemførelse af mere omfattende arbejder, for at der kan udløses godtgørelse ved fraflytning.

Friplejeboliger skal bebos af lejere, der har så omfattende behov for pasning og pleje, at de af kommunen kan anvises en plejebolig. På den baggrund er det ikke skønnet hensigtsmæssigt, at lejere af friplejeboliger, skal være omfattet af lejelovens bestemmelser om råderet.

Det bemærkes, at lejelovens regler om aftalt råderet også gælder i friplejeboliger. Lejeren kan således indgå en frivillig aftale med friplejeboligleverandøren om at gennemføre forbedringer af det lejede med ret for lejeren til godtgørelse ved fraflytning.



Eva Kjer Hansen



/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: - 4 DEC. 2006

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

EB/ J.nr. 2006-3702

**Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 19 til L 80.**

---

### Spørgsmål nr. 19:

”Ministeren bedes oplyse, hvordan beboerne er stillet såfremt en driftsherre bliver afskediget af kommunen, går konkurs eller hvis der ikke er nogen der byder ind på et bestående friplejehjem ved nyudbud?”

### Svar:

Jeg går ud fra, at der med spørgsmålet om, hvad der sker, hvis en ”driftsherre bliver afskediget af kommunen”, refereres til den situation, hvor en friplejeboligleverandør mister sin certifikation.

Hvis en friplejeboligleverandør mister sin certifikation, kan den pågældende ikke længere levere pleje og omsorg til lejerne. Friplejeboligleverandøren kan i en sådan situation beslutte at sælge ejendommen til en anden friplejeboligleverandør, sælge den til anden anvendelse end friplejeboligejendom eller selv tage ejendommen i brug til anden anvendelse.

Hvis friplejeboligleverandøren vælger at sælge til en anden friplejeboligleverandør, sker der ingen ændringer for beboerne. De kan blive boende som friplejeboliglejere, og de vil have krav på at modtage den samme pleje og omsorg som hidtil.

Hvis friplejeboligleverandøren sælger ejendommen til en ”almindelig” privat udlejer, kan beboerne ligeledes blive boende. Da det imidlertid er beliggenhedskommunen, der har ansvaret for, at den enkelte borger får den pleje og omsorg, som den pågældende er visiteret til, må beliggenhedskommunen fremover yde plejen og omsorgen til beboerne.

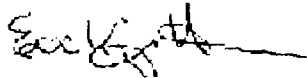


Beboerne vil fortsat have krav på boligstøtte, som om de boede i en friplejebolig.


Hvis friplejeboligleverandøren vælger selv at drive ejendommen videre som en privat udlejningsejendom, gælder det samme som ved salg til en "almindelig" privat udlejer.

Efter forslaget bortfalder en certifikation, hvis friplejeboligleverandøren går konkurs. Ved konkurs bliver friplejeboligejendommen inddraget i konkursboet på linje med friplejeboligleverandørens andre aktiver. Man må gå ud fra, at ejendommen bliver solgt – enten til en anden friplejeboligleverandør eller til anvendelse som "almindelig" privat udlejningsejendom. Her vil gælde det samme som oplyst ovenfor.

Hvis ingen byder ind på at levere plejen og omsorgen i forbindelse med udbud – heller ikke den nuværende friplejeboligleverandør selv – kan friplejeboligejendommen ikke fortsætte som friplejeboligejendom. Friplejeboligleverandøren kan herefter vælge enten at sælge ejendommen til anden anvendelse, f.eks. til "almindelig" privat udlejning eller selv at tage ejendommen i brug som en "almindelig" privat udlejningsejendom. Konsekvensen heraf er beskrevet ovenfor.



Eva Kjer Hansen



/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: - 4 DEC. 2006

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

NIH/ J.nr. 2006-3709

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 20 til L 80.

---

### Spørgsmål nr. 20:

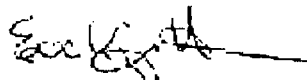
”Set i forhold til, at plejehjemsbeboere er svagere en lejere i gennemsnit, hvordan forestiller ministeren sig, at disse beboere skal være i stand til at vælge en beboerrepræsentant. Samtidig ønskes det oplyst, hvordan ministeren forestiller sig, at disse skal være i stand til at kunne rejse sager for huslejenævnet?”

### Svar:

Som anført i de almindelige bemærkninger til forslaget i pkt. 2.15.2., er det en konsekvens af, at beboerne i videst muligt omfang skal sidestilles med andre lejere, at det er foreslået, at lejerne skal kunne vælge beboerrepræsentanter til at repræsentere lejerne over for friplejeboligleverandøren. Lejerne opnår herved 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.

Det er frivilligt for lejerne, om de vil etablere en beboerrepræsentation. Lejerne i friplejeboligbebyggelser, hvor der er praktisk mulighed for at vælge beboerrepræsentanter, kan således vælge at gøre det.

Som andre beboerrepræsentationer har også beboerrepræsentationer i friplejeboliger mulighed for at benytte sagkyndig bistand, for eksempel fra en lejerforening eller en advokat.



Eva Kjer Hansen



/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: - 4 DEC. 2006

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

NIH/ J.nr. 2006-3709

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 21, 40 og 41 til L 80.

---

### Spørgsmål nr. 21:

”Ministeren oplyste på samrådet den 29. november i Boligudvalget, at plejehjemsbeboere ikke skal betale for misligholdelse ved fraflytning, såfremt det er forårsaget af plejepersonalet. I den forbindelse bedes ministeren oplyse, om det betyder, at brug af lift eller hvor andre hjælpemidler har forårsaget ødelæggelser ikke skal betales af lejer. I den forbindelse bedes ministeren oplyse, hvor evt. tvister skal afklares.”

### Spørgsmål nr. 40:

”Hvor går grænsen for misligholdelse? Hvor meget skal der til for at vedligeholdelse ikke dækkes af de forskellige henlæggelser til vedligeholdelse?”

### Spørgsmål nr. 41:

”Hvem afgør i sidste ende, hvornår der er tale om misligholdelse af et lejemål?”

### Svar:

Det fremgår udtrykkeligt af forslaget § 57, stk. 2, at lejeren ved fraflytning skal afholde alle udgifter som følge af misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug eller uforsvarlig adfærd af

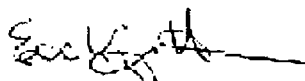
lejerens, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejerens har givet adgang til boligen. Dette svarer principielt til lejelovens bestemmelser om misligholdelse.

Da friplejeboligleverandøren efter loven skal have såvel den fulde indvendige som udvendige vedligeholdelse, vil lejerens ved fraflytning kun være forpligtet til at betale for udgifterne til afhjælpning af den misligholdelse, som lejerens bærer ansvaret for.

Det vil ikke være lejerens ansvar, at plejepersonalet beskadiger lejemålet ved brug af hjælpemidler. Istandsættelse af lejemålet som følge heraf og udgifterne hertil påhviler derfor friplejeboligleverandøren.

Efter forslagets § 58 kan tvister om lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning indbringes for huslejenævnet, der ligeledes tager stilling til tilbagebetaling af beboerindskud ved fraflytning.

Den endelige afgørelse af, om der i et konkret tilfælde er tale om misligholdelse, som det påhviler lejerens at betale for, henhører under domstolene.



Eva Kjer Hansen



/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: 4 DEC. 2006

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

NH/ J.nr. 2006-3709

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 22 til L 80.

---

### Spørgsmål nr. 22:

”Ved ophævelse af lejemål fra driftherrens side bedes det oplyst, om kravet til at passende bolig skal tilbydes også betyder ”passende” set i forhold til serviceydelsen?”

### Svar:

Der stilles efter forslaget kun krav om, at boligen, der anvises ved ophævelse af lejeaftalen, skal være passende.

Beliggenhedskommunen får herefter ansvaret for plejen og omsorgen til den anviste lejer.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

JHE/ J.nr.

Dato:

**Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 23 og 25 til L 80.**

---

### **Spørgsmål nr. 23:**

”Der ses ikke i forslaget at være faste krav til hensættelser til ind- og udvendig vedligeholdelse. Ud fra hvilke kriterier kan en driftherre så fastsætte disse betalinger fra lejerne? Hvorledes sikres det, at der ikke foretages urimeligt høje hensættelser? Samtidig bedes det oplyst hvorledes lejerne sikres, at driftherre udviser rettidig omhu i forhold til såvel udvendig som indvendig vedligeholdelse?”

### **Spørgsmål nr. 25:**

”Er der sikret en rullende flerårig vedligeholdelsesplan for disse boliger for at sikre den udefra kommende betaling via ydelsesstøtte?”

### **Svar:**

Friplejeboligleverandøren skal efter den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 42, stk. 2, bl.a. foretage passende henlæggelser til ud- og indvendig vedligeholdelse. Størrelsen af de årlige ”passende” henlæggelser til ud- og indvendig vedligeholdelse fastsættes ud fra en konkret vurdering af bygningskvalitet og vedligeholdelsestilstand, således at der er tilstrækkelige midler til stede til udførelse af vedligeholdelsesarbejder.

Friplejeboliger, som omfattes af Byggeskadefonden, vil samtidig være omfattet af bekendtgørelse nr. 623 af 23. juni 2005 om bygningsdrift.

Bekendtgørelsen foreskriver, at bygningsdrift skal gennemføres således, at byggeriet i overensstemmelse med god driftsskik opfylder sine funktioner og fremtræder i forsvarlig stand. Bekendtgørelsen pålægger bygningsejeren at

udarbejde og følge en plan for bygningsdriften omfattende nødvendige driftsaktiviteter og tidspunkter for udførelse af vedligeholds- og fornyelsesarbejder.

De boliger, som omfattes af Byggeskadefonden, er:

Friplejeboliger etableret ved nybyggeri eller ombygning efter kvote A, jf. den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 103, nr. 11.

Friplejeboliger etableret ved omdannelse af a) selvejende almene plejeboliger, herunder plejeboliger etableret efter kapitel 9 a i lov om almene boliger m.v., b) selvejende ældreboliger etableret efter lov om boliger for ældre og personer med handicap og c) kollektive bofællesskaber efter kapitel 12 a i lov om boligbyggeri efter kvote B, jf. den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 103, nr. 11.

For øvrige friplejeboliger vil jeg i medfør af den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 92 fastsætte regler om, at ovennævnte bekendtgørelse tilsvarende finder anvendelse.

Kommunalbestyrelsen skal føre tilsyn med, at boliger og servicearealer holdes forsvarligt ved lige. Hvis det er nødvendigt, kan kommunalbestyrelsen pålægge friplejeboligleverandøren at foretage vedligeholdelsesarbejder. Til sidesættelse af påbuddet kan i yderste konsekvens medføre, at friplejeboligleverandøren mister sin certifikation og dermed ikke kan fortsætte med at være friplejeboligleverandør.



Eva Kjer Hansen



/Charlotte Markussen





## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: - 4 DEC. 2006

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

NH/ J.nr. 2006-3709

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 24 til L 80.

---

### Spørgsmål nr. 24:

”Vil en lejer kunne kræve sin bolig istandsat for penge indbetalt til indvendig vedligeholdelse?”

### Svar:

Det fremgår af forslaget, at friplejeboligleverandøren har den indvendige vedligeholdelse, og at det ikke kan aftales, at lejeren helt eller delvist skal overtage vedligeholdelsen.

I modsætning til bestemmelserne i lejeloven er friplejeboligleverandørens pligt til at foretage indvendig vedligeholdelse, dvs. maling, hvidtning og tapetsering af det lejede ikke begrænset beløbsmæssigt. Indvendig vedligeholdelse af lejemålet skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: - 4 DEC. 2006

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

/ J.nr. 2006-

**Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 26 til L 80.**

---

**Spørgsmål nr. 26:**

”Hvad er begrundelsen for, at der af lejernes penge i Landsbyggefonden skal ydes bidrag til disse friplejeboliger, når det er boliger, der ikke er anvisningsret til, ligesom de er privat ejendom?”

**Svar:**

Friplejeboliger indgår på linje med almene ældre- og plejeboliger i den samlede forsyning af boliger til ældre. Der ydes samme statslige ydelsesstøtte til friplejeboliger som til almene ældreboliger, ligesom der fra friplejeboliger, når de støttede lån er udløbet, skal indbetales 2/3 af de frigjorte midler til Landsbyggefonden. Der er således ingen forskel på friplejeboliger og almene ældreboliger i relation til den statslige ydelsesstøtte og til Landsbyggefonden, hvorfor det er fundet naturligt, at der også for så vidt angår Landsbyggefondens bidrag til nybyggede ældreboliger skal gælde de samme regler.

Landsbyggefondens forventede samlede bidrag til nybyggeriet i 2007-2010 ændres ikke som følge heraf, idet mulighederne for at etablere selvejende almene ældreboliger efter almenboliglovens kapitel 9a samtidig ophæves. Landsbyggefondens bidrag til friplejeboliger modsvares således fuldt ud af det ophævede bidrag til kapitel 9a-boligerne.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: **4 DEC. 2006**

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

NH/ J.nr. 2006-3709

**Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 27 til L 80.**

---

### **Spørgsmål nr. 27:**

”Ministeren bedes bekræfte, at beboere i en friplejebolig ikke skal betale en varslet husleje-forhøjelse, hvis varslingen er ukorrekt/ulovlig?”

### **Svar:**

Kravene til varsling af lejeforhøjelser i friplejeboliger fremgår af forslagets §§ 48 og 49.

Det fremgår heraf, at en varsling ikke bliver ugyldig, selvom den mangler én eller flere af de oplysninger, der kræves efter § 49, stk. 1. Friplejeboliglevere- randøren skal hurtigst muligt orientere lejerne, hvis denne bliver opmærk- som på mangler ved varslingen samt give de manglende oplysninger.

Hvis der er varslet med for kort varsel, skal lejerne først betale lejeforhøjel- sen fra udløbet af det korrekte varsel på 3 måneder, men de manglende op- lysninger medfører ikke som efter lejelovens og boligreguleringslovens be- stemmelser, at kravet om lejeforhøjelse bliver ugyldigt.

Er der tale om forbedringsforhøjelser, kan der først kræves en forhøjelse af lejen fra det tidspunkt, hvor forbedringen er ibrugtaget.

Begrundelsen for den manglende ugyldighed er, at en sådan konsekvens ville være dårligt forenelig med balanceløseprincippet, idet lejerne selv ville komme til at betale for fejlen.

Jeg skal i øvrigt henvise til pkt. 1.4.3. i høringsnotatet af 15. november 2006 vedrørende lovforslaget.



Eva Kjer Hansen



/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: 4 DEC. 2006

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

EB/ J.nr. 2006-3702

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 28 L 80.

---

### Spørgsmål nr. 28:

”Er det korrekt forstået, at balanceleje betyder, at der ikke er nogen overgrænse for lejen, bare den balancerer med omkostningerne for lejemålet?”

### Svar:

Nej, det er ikke korrekt forstået. For det første er der foreslået meget præcise regler for, hvordan kapitaludgifterne beregnes, hvad enten der er tale om boliger, som etableres med offentlig støtte eller uden offentlig støtte. Det er således foreslået, at kapitaludgifterne ikke kan være højere end svarende til kapitaludgifter baseret på de maksimale anskaffelsessummer, jf. de almene regler herom.

For det andet stilles der krav om, at de øvrige driftsudgifter, f.eks. udgifter til forsikringer og renholdelse, skal være nødvendige. Herved forstås, at de skal være rimelige og sædvanlige.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: - 4 DEC. 2006

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

MLA/ J.nr. 2006-245

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 29 til L 80.

---

### Spørgsmål nr. 29:

”Mener ministeren, at et ”værdifællesskab” kan betyde f.eks. krav til medlemskab af en bestemt organisation, som f.eks. Rotary, Fader Huset, Jehovas Vidner m.v.?”

### Svar:

Der henvises til svaret på spørgsmål nr. 12.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Dato: - 4 DEC. 2006

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 31 til L 80.

Departementet

Holmens Kanal 22

1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

MLA/ J.nr. 2006-245

### Spørgsmål nr. 31:

”Betyder selvbestemmelsen for friplejehjem i forhold til hvem friplejehjemmet vil tage ind som plejehjemsbeboere, at hvis der står 3 ældre på venteliste, som er visiteret, og hvor den øverste er klart den mest akutte plejehjemskrævende af de 3, at driftherre for friplejehjemmet kan springe ned til nummer 3 i køen, og dermed tilsiddesætte den mest plejekrævende?”

### Svar:

Friplejeboligleverandøren har den samme anvisningsret som andre private udlejere. Det betyder fx, at friplejeboligleverandøren ikke er forpligtet til at anvise boliger efter et anciennitets- eller behovskriterium.

Friplejeboligleverandøren kan derfor frit vælge, hvem på ventelisten, der skal have en bolig. Men friplejeboligleverandøren kan ikke antages at have et incitament til at vælge de mest plejekrævende borgere fra, da disse borgere ofte vil være visiteret til flest ydelser. Friplejeboligleverandøren vil kunne få den største indtjening på borgere med et stort plejebestand.

I øvrigt skal det bemærkes, at indførelsen af friplejeboliger ikke fratager kommunalbestyrelsen pligten til at sørge for de borgere, som visiteres til en plejebolig. Det betyder, at den kommunalbestyrelse, som visiterer en borger til en plejebolig, også må anvise borgeren en sådan bolig, med mindre borgeren alternativt ønsker at flytte til en friplejebolig. Friplejeboligleverandørens anvisningsret kan derfor ikke tilskrives et ansvar for, hvor længe en borger må vente for at få løst sit behov for en plejebolig.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

EB/NH/JHE J.nr. 2006-3702  
2006-3709

Dato: - 4 DEC. 2006

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 30 og 33 til L 80.

---

### Spørgsmål nr. 30:

”Såfremt en driftherre ønsker at bruge et bestående privat lejeboligbyggeri til friplejehjem, hvorledes er de eventuelle lejere, der måtte bo i de private udlejningsboliger stillet?”

### Spørgsmål nr. 33:

”Kan lejere i bestående lejemål modsætte sig omdannelse af boligen til fribolig?”

### Svar:

Lejerne har ret til at blive boende i den bolig, de beboede forud for omdannelsen.

Lejere, der bor i ejendomme, der skal omdannes til friplejeboliger, skal opsiges efter lejeloven eller almenlejeloven forud for omdannelsen, hvorefter der skal indgås en ny lejekontrakt på vilkår, der skal være forenelige med forslaget bestemmelse, herunder at lejen fastsættes som balanceløje.

I forslaget § 60 er det sikret, at lejerne som følge af opsigelsen ikke skal foretage eller betale for den istandsættelse af lejemålet, der ellers ville kunne kræves i forbindelse med en fraflytning.

Da lejerne ikke ved fraflytning efter omdannelsen til friplejeboliger kan forpligtes til at sætte det lejede i bedre stand, end det var ved påbegyndelsen af lejemålet som friplejebolig, fritages de lejere, der bliver boende, således for istandsættelse og udgifter herved for den istandsættelse og eventuelle misligholdelse af lejemålet, der ligger forud for omdannelsen.

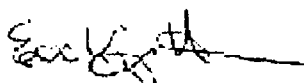


For boliger, der modtager eller har modtaget offentlig støtte, kan jeg oplyse, at beslutningen om omdannelse vil skulle træffes i overensstemmelse med de regler, der gælder for væsentlige beslutninger for den pågældende boligtype.

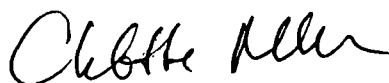
For almene plejeboliger ejet af selvejende almene institutioner vil beslutningen skulle træffes af bestyrelsen. I disse institutioner er det nemlig bestyrelsen, der varetager den overordnede ledelse. Bestyrelsen er her som udgangspunkt sammensat på en sådan måde, at lejerne udgør flertallet i bestyrelsen. Hvis bestyrelsen vælger at omdanne institutionen til en friplejeboligejendom, bliver alle lejerne friplejeboliglejere fra omdannelsestidspunktet. Den enkelte lejer kan således ikke modsætte sig flertallets beslutning.

For a) ældreboliger ejet af selvejende institutioner opført efter lov om boliger for ældre og personer med handicap, b) boliger og hjem for gamle, syge og svagelige og lette kollektivboliger opført efter lov om boligbyggeri samt for c) kollektive bofællesskaber for personer, der har et socialt betinget behov for at bo i et kollektivt bofællesskab, opført efter lov om boligbyggeri vil beslutningen ligeledes skulle træffes af den selvejende institutions bestyrelse. For disse boliger er der ikke fastsat regler for bestyrelsens sammensætning, og lejerne udgør derfor ikke flertallet i bestyrelsen. Hvis bestyrelsen vælger at omdanne institutionen til friplejeboligejendom, bliver alle lejerne friplejeboliglejere fra omdannelsestidspunktet. Den enkelte lejer kan således ikke modsætte sig omdannelse til friplejeboliger.

For kollektive bofællesskaber for personer, der er fyldt 55 år, opført efter lov om boligbyggeri vil beslutningen ligeledes skulle træffes af den selvejende institutions bestyrelse. Bestyrelsen skal her vælges blandt beboerne. Hvis bestyrelsen vælger at omdanne institutionen til friplejeboligejendom, bliver alle lejerne friplejeboliglejere fra omdannelsestidspunktet. Den enkelte lejer kan således ikke modsætte sig flertallets beslutning.



Eva Kjer Hansen



/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

JHE/ J.nr.

Dato: - 4 DEC. 2006

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 32 til L 80.

---

### Spørgsmål nr. 32:

”Hvordan agter ministeren at benytte sin bemyndigelse i forslaget vedr. realkreditlån? Bliver dette regelsæt identisk med regelsættet for almene boliger, så vilkårene bliver ens?”

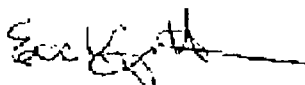
### Svar:

Friplejeboliger med statslig ydelsesstøtte efter den foreslåede kvote A skal finansieres med realkreditlån, der sikrer så lave langsigtede finansieringsomkostninger som muligt.

Valget af konkret låneform vil naturligvis afhænge af udviklingen i renteniveauet og rentestrukturen. Der vil blive fastsat regler for hvilke lån, der kan optages til finansiering af friplejeboliger svarende til de regler, der gælder for almene boliger. Lånetyper vil normalt blive fastsat for et år ad gangen, men kan ændres med kort varsel i tilfælde af kraftige ændringer i markedsforholdene.

Fastlæggelsen af lånetype vil ske efter samme retningslinier som for almene boliger.

For god ordens skyld skal jeg understrege, at beboernes bidrag til kapitaludgifterne ligger fast som 3,4 pct. af anskaffelsessummen og således ikke på nogen måde påvirkes af valg af lånetype.



Eva Kjer Hansen



/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: - 4 DEC. 2006

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

MLA/ J.nr. 2006-245

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 34 og nr. 49 til L 80.

---

**Spørgsmål nr. 34:**

”Hvilken indflydelse har lejerne på udskiftning af friboligleverandør?”

**Spørgsmål nr. 49:**

”Vil ministeren sikre, at beboerdemokratiet kan tilrettelægges, så der opnås indflydelse på valg af driftsherre.”

**Svar:**

Valget af driftsherre afgøres på baggrund af den pris, som den certificerede friplejeboligleverandør kan levere serviceydelser til. Kriteriet, laveste pris, giver ikke anledning til at inddrage beboerne i udvælgelse af driftsherre.

En friplejeboligleverandør kan udskiftes, hvis friplejeboligleverandøren ikke vinder et genudbud, hvis friplejeboligleverandøren frivilligt afhænder friplejeboligerne, eller hvis friplejeboligleverandøren går konkurs eller dør.

Lejerne har ikke indflydelse på, hvilken friplejeboligleverandør, der i ovenstående situationer overtager friplejeboligerne. Dette svarer fuldstændigt til situationen for lejere i almindelige private udlejningsejendomme.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: - 4 DEC. 2006

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

NH/ J.nr. 2006-3709

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 36 til L 80.

---

### Spørgsmål nr. 36:

”Ministeren bedes oplyse om huslejen i friplejeboliger vil kunne sættes i vejret ved genudlejning, hvorved der risikeres færre billige plejeboliger?”

### Svar:

Lejen i friplejeboliger fastsættes efter balancelejeprincippet, således at friplejeboligleverandøren i sit driftsbudget for boligerne kun kan medtage de nødvendige driftsudgifter for boligerne.

Boligerne skal drives på non profit-basis på samme måde som almene boliger. Lejeindtægten skal derfor kunne dække de rimelige og sædvanlige udgifter ved driften af boligerne, men friplejeboligleverandøren kan ikke opnå fortjeneste ved at udleje boligerne.

Lejen i friplejeboliger vil derfor ikke kunne hæves som følge af genudlejningen.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22

1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

Dato: - 4 DEC. 2006

NH/ J.nr. 2006-3709

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 37 til L 80.

---

### Spørgsmål nr. 37:

”Vil ministeren ændre forslaget så også lejefastsættelse for servicearealer kommer til at hvile på omkostningsbestemte principper?”

### Svar:

Jeg skal henvise til min besvarelse af spørgsmål 3, hvoraf det fremgår, at friplejeboligleverandøren ikke udlejer servicearealerne, men driver dem selv med henblik på at levere pasnings- og plejeydelser til beboerne.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: 4 DEC. 2006

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 38 til L 80.

MLA/ J.nr. 2006-245

---

### Spørgsmål nr. 38:

”Kan lejer risikere store udsving i driftsstandard og ejerforhold i forbindelse med skift af leverandør?”

### Svar:

En beboer i en friplejebolig kan opleve, at friplejeboligleverandøren udskiftes, hvis friplejeboligleverandøren ikke vinder et genudbud, hvis friplejeboligleverandøren frivilligt afhænder friplejeboligerne, eller hvis friplejeboligleverandøren går konkurs eller dør.

Hvis en friplejeboligleverandør udskiftes, fortsætter lejeforholdet på samme betingelser. Dette følger af, at friplejeboligen udlejes med udgangspunkt i lejelovens regler.

En ny friplejeboligleverandør skal være certificeret til at levere den samme service, som den tidligere friplejeboligleverandør. Friplejeboligleverandøren er derfor underlagt de samme krav til kvalitet som den tidligere friplejeboligleverandør. En ny friplejeboligleverandør har dog mulighed for at tilrettelægge denne service anderledes.

Det skal bemærkes, at udskiftning af en friplejeboligleverandør i forbindelse med udbud er omfattet af virksomhedsoverdragelsesloven, hvorfor plejepersonalet som altovervejende udgangspunkt fortsætter efter udskiftningen. Beboeren må derfor antages at opleve en udskiftning af friplejeboligleverandør som meget lidt indgribende.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

NH/ J.nr. 2006-3709

Dato: - 4 DEC. 2006

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 39 til L 80.

---

### Spørgsmål nr. 39: .

”Hvor store boenheder vil der blive accepteret? Er der en overgrænse for antal boliger pr. projekt?”

### Svar:

Der er ikke i forslaget fastlagt grænser for størrelsen af de byggerier, ansøgninger om tilsagn kan omfatte.

Der er dog i forslaget fastsat en kvote A på 225 boliger årligt, som kan opnå tilsagn om ydelsesstøtte til opførelsen eller den gennemgribende ombygning til friplejeboliger. Endvidere er der fastsat en kvote B på 275 boliger om året for etablering af friplejeboliger uden offentlig støtte. Hvis kvote A i et år ikke udnyttes fuldt ud, overføres den uforbrugte del til kvote B.

Den absolutte overgrænse for en friplejeboligbebyggelse med statslig støtte vil således være på 225 boliger.

Jeg skal i øvrigt henvise til min besvarelse af spørgsmål 3.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Markussen





## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22

1060 København K

Dato: - 4 DEC. 2006

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

**Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 42 til L 80.**

EAN/ J.nr. 2006-1355

### Spørgsmål nr. 42:

”Hvor meget regner ministeren med, at der skal gives i løbende ydelsesstøtte pr. bolig?”

### Svar:

Friplejeboliger finansieres på samme måde som almene boliger, idet kommunens kapitalindskud til almene boliger på 14 pct. af anskaffelsessummen dog betales af friplejeboligleverandøren. Beboerindskuddet udgør 2 pct. af friplejeboligers anskaffelsessum, mens de resterende 84 pct. af anskaffelsessummen finansieres ved optagelse af realkreditlån, hvortil der ydes statslig ydelsesstøtte. Ydelsesstøtten udgør den del af ydelsesbetalingen, der overstiger 3,4 pct. af anskaffelsessummen. Ydelsesstøtten nedtrappes en gang årligt og kan løbe over 30 år.

Ved en anskaffelsessum på eksempelvis 1.260.000 kr. vil ydelsesstøtten pr. bolig i det første år udgøre 27.089 kr. I det 30. år vil ydelsesstøtten pr. bolig være nedtrappet til 6.726 kr., hvorefter den bortfalder. Det er her forudsat, at renten udgør 5,0 pct. pr. år, og at den årlige stigning i nettoprisindekset eller lønindekset udgør 1,8 pct. i hele perioden. Opgjort som nutidsværdi udgør den samlede ydelsesstøtte over hele perioden 23 pct. af anskaffelsessummen.

Det bemærkes, at der er tale om et regneeksempel, og at ydelsesstøtten i faktiske sager kan være såvel højere som lavere afhængig af anskaffelsessummen.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: - 4 DEC. 2006

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

MLA/ J.nr. 2006-245

**Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 43 og 46 til L 80.**

---

### Spørgsmål nr. 43:

”Ministeren bedes oplyse, hvilket ansvar der påligger kommunen, herunder hvilket beredskab der forventes etableret, i forhold til beboerne i en situation, hvor en leverandør eksempelvis går konkurs eller mister sin certifikation?”

### Spørgsmål nr. 46:

”Ministeren bedes oplyse, hvordan udgifter til kommunalt beredskab, så beboerne ikke rammes, såfremt en leverandør indstiller driften, afholdes?”

### Svar:

Hvis en friplejeboligleverandør går konkurs eller mister sin certifikation, vil lejerne, qua deres lejekontrakter, bevare deres boliger. En ny udlejer er således forpligtet til at respektere de indgåede lejekontrakter.

En ny udlejer skal være certificeret til at yde service og pleje i samme omfang som den tidligere udlejer.

Indtil en ny udlejer har haft mulighed for at overtage opgaven med at yde service og pleje, vil det være beliggenhedskommunens ansvar at sikre de borgere, der bor i friplejeboligerne, den nødvendige service og pleje.

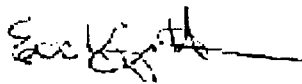
Denne pligt for kommunalbestyrelsen til at træde til med hjælp følger af de almindelige regler om opholdskommune og handlepligt. Det følger ligeledes, at der er mellemkommunal refusion for udgifterne, når en borger fra en anden kommune tilflytter kommunen for at tage ophold i en friplejebolig.

Der er ikke hjemmel til at pålægge beboerne i friplejeboligerne betaling for de ydelser, som de er visiteret til. Beboerne har således samme rettigheder

og pligter i forhold til leveringen af service og pleje, som beboerne i kommunen i øvrigt.

Beliggenhedskommunen skal føre tilsyn med friplejeboligernes etablering, drift og økonomi. Friplejeboligleverandøren skal hvert år udarbejde årsregnskab, der bl.a. skal sendes til kommunalbestyrelsen.

Kommunalbestyrelsen er således givet gode muligheder for at sikre sig, at friplejeboligerne drives økonomisk og lovgivningsmæssigt forsvarligt.



Eva Kjer Hansen



/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

Dato: - 4 DEC. 2006

EB/ J.nr. 2006-3702

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 44 og 45 til L 80.

---

### Spørgsmål nr. 44:

”Ministeren bedes oplyse i hvilket omfang, en leverandørs udgifter til tomme pladser må indgå i den løbende huslejberegning.”

### Spørgsmål nr. 45:

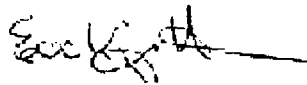
”Ministeren bedes oplyse, hvordan prisen for tomme pladser beregnes og fastsættes.”

### Svar:

Jeg vil tillade mig at besvare spørgsmålene 44 og 45 under ét.

Når en friplejeboligleverandør lægger budget, skal der budgetteres med passende henlæggelser til bl.a. fornyelse af tekniske installationer og tab ved lejeledighed og fraflytninger. Det er imidlertid foreslået, at der til tab ved lejeledighed og fraflytninger højst kan henlægges 2 pct. af ejendommens samlede driftsudgifter. Hvis der opstår underskud som følge af, at de faktiske udgifter hertil overstiger de henlagte beløb, kan dette underskud ikke indgå i lejen. Underskuddet må følgelig i denne situation bæres af friplejeboligleverandøren. Herved sikres, at friplejeboligleverandøren vil bestræbe sig på, at ejendommen til stadighed er fuldt udlejet.

Hvis der f.eks. er henlagt 40.000 kr. til denne post, og hvis 4 friplejeboliger hver med en månedlig leje på 6.000 kr. har været uudlejede i 2 måneder, bliver der et underskud på 48.000 kr. Da der kun er henlagt 40.000 kr., må friplejeboligleverandøren selv betale de 8.000 kr.



Eva Kjer Hansen



/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: -- 4 DEC. 2006

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

MLA/ J.nr. 2006-245

**Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 47 til L 80.**

---

### Spørgsmål nr. 47:

”Ministeren bedes oplyse, hvordan borgerens retssikkerhed sikres i forbindelse med afvisning af en bolig i en friplejebolig?”

### Svar:

En borger kan afskæres fra at få en friplejebolig på to måder.

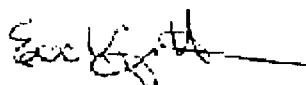
For det første ved at kommunalbestyrelsen træffer afgørelse om, at den pågældende friplejeboligleverandør ikke er certificeret til at levere den ydelse, som borgeren er visiteret til. En sådan afgørelse kan påklages til det sociale nævn, som opholdskommunen hører under.

For det andet ved at friplejeboligleverandøren ikke kan eller vil tilbyde borgeren en bolig. Dette afslag på en bolig svarer til ethvert afslag, som en borger kan få fra en privat udlejer. Forholdet mellem en privat udlejer og en lejer er reguleret i lejeloven, og der findes ikke en administrativ klagemulighed for udlejers afslag på en bolig.

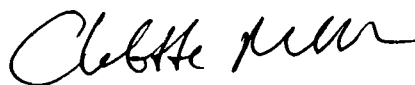
Fordi der er tale om en privat udlejer, er udlejers afslag heller ikke omfattet af de forvaltningsretlige regler – herunder forvaltningslovens krav til afgørelser. Hvis borgeren imidlertid oplever sig udsat for diskrimination på grund af race eller etnisk oprindelse er det muligt at anlægge sag ved de almindelige domstole om overtrædelse af lov om etnisk ligebehandling.

En borger, som visiteres til en plejebolig, har krav på, at kommunalbestyrelsen anviser en sådan bolig. De ydelser, som borgeren således har et retskrav på, findes der retssikkerhedsgarantier for. I forhold til kommunalbestyrelsens visitation og anvisning af plejeboliger er borgeren omfattet af de retssikker-

hedsgarantier, som findes i den forvaltningsretlige lovgivning og retssikkerhedsloven. Friplejeboligerne er et alternativ til de kommunale plejeboliger. En borger har ikke krav på at få en friplejebolig eller at anvisningen sker i henhold til bestemte kriterier.



Eva Kjer Hansen



/Charlotte Markussen

Folketingets Socialudvalg

**DEPARTEMENTET**  
HOLMENS KANAL 22  
1060 KØBENHAVN K

Dato: **- 5 DEC. 2006**

TLF. 3392 9300  
FAX. 3393 2518  
E-MAIL SM@SM.DK

MLA/ J.NR. 2006-245

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 48 til L 80.

---

**Spørgsmål nr. 48:**

”Ministeren bedes oplyse, om det vil være muligt at indføre en sær aftale, der giver kommunen mulighed for at have anvisningsret til friplejeboliger.”

**Svar:**

Friplejeboliger er udlejningsboliger udenfor den kommunale forsyning, og kommunerne har ingen mulighed for at få anvisningsret til friplejeboligerne.

Der kan ikke indgås generelle aftaler om fast køb af en andel af pladserne i en friplejebolig. Men der er ikke noget til hinder for, at en friplejeboligleverandør og en kommune kan indgå i et samarbejde om pladser med kommunal anvisningsret i sammenhæng med friplejeboligbebyggelsen.



Eva Kjer Hansen



/Charlotte Markussen





## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: - 4 DEC. 2006

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

MLA/ J.nr. 2006-245

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 50 til L 80.

---

### Spørgsmål nr. 50:

”Hvad er begrundelsen for, at beboere på et friplejehjem kan opnå tilkøb af ydelser, i modsætning til beboere på et kommunalt plejehjem, et privat plejehjem med overenskomst med kommunen eller et selvejende plejehjem med overenskomst med kommunen?”

### Svar:

”Tilkøb” beskriver det forhold, at kommunen, mod betaling, leverer ydelser, som beboeren ikke er visiteret til. Tilkøb er ikke et tilbud efter serviceloven.

Når en privat leverer tilkøbsydelser, adskiller det sig ikke fra ethvert andet salg af ydelser fra private leverandører f.eks. hjemmeservice, mad, frisør og lignende. En privat leverandør af serviceydelser – herunder leverandør af tilkøbsydelser – kan tilbyde sine ydelser til enhver borger uanset boform.

Lov om friplejeboliger ændrer ikke på de gældende regler om tilkøbsydelser. Beboere i kommunale plejeboliger er i dag ikke afskåret fra at købe sig til ekstra service fra private leverandører. Det gælder også beboere på private eller selvejende plejehjem med overenskomst med kommunen.

I friplejeboliger kan den private leverandør af tilkøbsydelser være friplejeboligleverandøren.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: - 4 DEC. 2006

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

MLA/ J.nr. 2006-245

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 51 til L 80.

---

### Spørgsmål nr. 51:

”Ministeren bedes oplyse, hvorvidt der er pligt til at acceptere det billigste tilbud, når friplejeboligen skal i udbud efter 10 år?”

### Svar:

Efter § 66 i forslaget, skal friplejeboligerne i udbud. Plejen og omsorgen udsættes for konkurrence, hvorved det sikres, at udgifterne til plejen og omsorgen holdes på det lavest mulige niveau.

Genudbuddet vil ske på samme betingelser om billigst mulige tilbud som udbuddet. Der vil blive fastsat regler om udbuddets gennemførelse i en bekendtgørelse.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22

1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

FRS,MLA/ J.nr. 2006-245

Dato: - 4 DEC. 2006

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 53 og nr. 54 til L 80.

---

### Spørgsmål nr. 53:

”Hvordan vil ministeren sikre, at privat ansatte i friplejeboligen omfattes af reglerne om magtanvendelse?”

### Spørgsmål nr. 54:

”Hvordan vil ministeren sikre, at privat ansatte i friplejeboligen kan udøve magt i forbindelse med omsorgspligt?”

### Svar:

Formålet med den sociale servicelovs regler om magtanvendelse er, at der kun anvendes magt, hvor det er absolut nødvendigt. Personkredsen for anvendelse af magt og tvang fremgår (pr. 1. januar 2007) af servicelovens § 124, stk. 2.

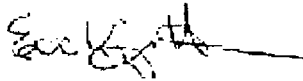
Bortset fra anvendelse af magt i akutte tilfælde, dvs. efter den ny servicelovs § 126, stk. 1, om fastholdelse m.v., kræver anvendelse af magt en forudgående sagsbehandling og myndighedsbeslutning, således at der foreligger en konkret beslutning om varighed, omfang osv. af magtanvendelsen. En sådan beslutning vil kunne indbringes for de sociale nævn.

Efter beslutningen om iværksættelse af foranstaltninger – magtanvendelsen – mod den pågældendes vilje er det kommunalbestyrelsens forpligtigelse at vejlede den, der har ansvaret for at levere serviceydelser til den pågældende borger om den beslutning, der er truffet, og føre tilsyn med, at magtanvendelsen udføres og ophører i overensstemmelse med beslutningen.

De personer, der er omfattet af personkredsen for anvendelse af magtanvendelsesreglerne, er visiteret af kommunalbestyrelsen til de pågældende serviceydelser. Det påhviler kommunalbestyrelsen at vejlede den konkrete serviceleverandør om reglerne, herunder f.eks. om pligten til indberetning m.v.

I forbindelse med den kommende revision af magtanvendelsesreglerne, hvor lovforslag fremsættes i december 2006, vil det blive præciseret, at hjemlen til at udøve nødvendig magt også omfatter f.eks. regionale og private serviceleverandører, herunder leverandører af service i forbindelse med friplejeboliger.

I medfør af § 5 i L 80 skal friplejeboligleverandører certificeres. I den forbindelse kan det indgå, at leverandørerne gøres opmærksom på reglerne om magtanvendelse og f.eks. forpligtes til at foretage indberetninger mv.



Eva Kjer Hansen



/Charlotte Markussen

Folketingets Socialudvalg

**DEPARTEMENTET**  
HOLMENS KANAL 22  
1060 KØBENHAVN K

Dato: **- 5 DEC. 2006**

TLF. 3392 9300  
FAX. 3393 2518  
E-MAIL SM@SM.DK

MLA/ J.NR. 2006-245

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 55 til L 80.

---

**Spørgsmål nr. 55:**


”Ministeren bedes oplyse, hvorvidt den sygeplejefaglige bistand vil blive givet af ansatte i friplejeboligen, eller om det er den kommunale hjemmepleje, der skal yde den sygeplejefaglige bistand?”

**Svar:**

En friplejeboligleverandør kan frit ansætte sundhedsfagligt personale til at løse opgaver, som kræver sygeplejefaglige kompetencer. Det er parallelt til, hvordan selvejende plejehjem fungerer i dag.

I den forbindelse kan det bemærkes, at der i forbindelse med fastsættelse af reglerne for certificering af friplejeboligleverandører vil blive overvejet, om der skal stilles krav til uddannelsesmæssig baggrund for personalet i friplejeboligerne.

  
Ewa Kjer Hansen

  
/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

Dato: ~~11~~ 4 DEC. 2006

EB/ J.nr. 2006-3702

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 1. december 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 56 til L 80.

---

### Spørgsmål nr. 56:

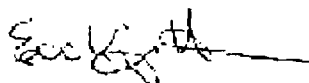
"I bemærkningerne til lovforslaget står der at "... lejen for boligerne skal fastsættes ud fra et balancelejeprincip for herved at understrege, at lejebetalingen i de forskellige former for plejeboliger ikke skal være afgørende for borgernes mulighed for frit at kunne vælge mellem forskellige typer af plejeboliger." Men hvis grund og byggeri har været meget dyrt, vil huslejen også tilsvarende blive meget dyr. Kan ministeren derfor ikke bekræfte, at balancelejeprincippet ikke siger noget om huslejens faktiske størrelse, og at man sagtens kunne forestille sig situationer, hvor en borger ikke økonomisk har mulighed for at vælge friplejeboligen?"

### Svar:

Det er korrekt, at en friplejeboligleverandør kan vælge at bygge meget dyrt og evt. på en dyr grund. Dette betyder imidlertid ikke, at huslejen følger med op og dermed umuliggør, at mindre velstillede borgere kan benytte tilbuddet.

Efter de foreslåede regler kan beboerbetalingen aldrig overstige beboerbetalingen på en anskaffelsessum, der svarer til den maksimale anskaffelsessum for alment byggeri. Anskaffelsesudgifter, der overstiger den maksimale anskaffelsessum, må uden støtte betales af friplejeboligleverandøren selv – og vil altså aldrig kunne slå igennem i huslejen. Den maksimale beboerbetalning i en friplejebolig vil altså aldrig kunne overstige den maksimale beboerbetalning i et alment byggeri.

På denne måde er der skabt sikkerhed for, at lejens størrelse ikke kommer til at udgøre en hindring for, at den enkelte borger får mulighed for at vælge mellem en almen plejebolig og en friplejebolig.



Eva Kjer Hansen



/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: 4 DEC. 2006

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 57 til L 80.

MLA/ J.nr. 2006-245

---

### Spørgsmål nr. 57:

”Ministeren bedes oplyse, hvorvidt friplejeboligleverandørens eventuelle afvisning af en borger skal ske skriftligt med en begrundelse, eller får borgeren ikke mulighed for at vide, hvorfor vedkommende er blevet afvist?”

### Svar:

Friplejeboligleverandøren er en privat udlejer og derfor ikke underlagt de krav, som den offentlige forvaltning er underlagt. Friplejeboligleverandørens forhold til en lejer er reguleret i lejeloven. Der findes ikke i lejeloven krav til skriftlighed eller begrundelse.

En borger har altså ikke krav på at få oplyst, hvorfor den pågældende ikke får anvist en bolig.

Hvis borgeren imidlertid mener, at udlejerens afvisning er i strid med lovgivningen, er der mulighed for at anlægge sag ved domstolene. Det kan i den forbindelse oplyses, at fx lov om etnisk ligebehandling har en bevisbyrde-regel, hvorefter modparten pålægges bevisbyrden for, at princippet om ligebehandling ikke er tilsidesat, hvis den person, der anser sig for krænket påviser faktiske omstændigheder, som giver anledning til at formode, at der er udøvet forskelsbehandling.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Markussen





## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22

1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

NH/ J.nr. 2006-3709

Dato: - 4 DEC. 2006

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 58 til L 80.

---

### Spørgsmål nr. 58:

”Ministeren bedes oplyse, hvorvidt friplejeboligleverandørens anvisningsret betyder, at de bare kan opsige beboere med eksempelvis 3 måneders varsel? I forlængelse heraf bedes ministeren redegøre for, hvilke rettigheder en overlevende rask ægtefælle til en afdød med plejebehov reelt har, idet friplejeboligleverandøren ikke tjene penge på boligdelen, og således intet tjener på en overlevende rask ægtefælle?”

### Svar:

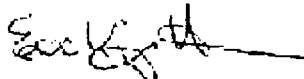
Lejelovens regler om opsigelse gælder også for friplejeboliger. Det betyder som anført i pkt. 2.15.2. i de almindelige bemærkninger til forslaget, at lejere af friplejeboliger som andre lejere principielt er beskyttede mod opsigelse fra friplejeboligleverandørens side, således at denne kun kan opsige lejerens, hvor der er udtrykkelig hjemmel i lovgivningen til opsigelse.

Lejeren kan kun opsiges, hvis der foreligger én af de opsigelsesgrunde, der er angivet i lejelovens § 83. Eksempelvis kan en lejer af en friplejebolig opsiges, når lejerens har tilsidesat god skik og orden, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet, når lejerens har tilsidesat betingelserne i et betinget lejerforhold, jf. lejelovens § 79 b, stk. 1, nr. 1, eller når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for friplejeboligleverandøren at blive løst fra lejerforholdet.

Hvis lejerens kan opsiges efter lejelovens § 83, skal friplejeboligleverandøren anvise lejerens en anden passende bolig.

Lejerens ægtefælle har efter lejelovens § 75 ret til at fortsætte lejeforholdet ved lejerens død. Retten til at fortsætte indebærer, at ægtefællen kommer til at bo i det lejede på samme vilkår som lejerens, idet den raske ægtefælle dog ikke vil være forpligtet til at aftage den pasning og pleje, som den afdøde var visiteret til.

Den fortsættende ægtefælle vil som den afdøde lejer være omfattet af lejelovens regler om opsigelsesbeskyttelse.



Eva Kjer Hansen



/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: **- 4 DEC. 2006**

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

EB/ J.nr. 2006-3702

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 1. december 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 59 L 80.

---

### Spørgsmål nr. 59:

”Ved etablering af friplejeboliger efter kvote A kan man få ydelsesstøtte. I hvor mange år fortsætter den støtte?”

### Svar:

De foreslåede regler svarer til de regler, som i dag gælder for alment byggeri. Dette indebærer, at lejerne skal betale 3,4 pct. af anskaffelsessummen eller – hvis anskaffelsessummen overstiger den maksimale anskaffelsessum for alment byggeri – 3,4 pct. af den maksimale anskaffelsessum. Dette beløb reguleres med  $\frac{1}{4}$  af udviklingen i priserne i 35 år. Ydelsesstøtte ydes til forskellen mellem de faktiske ydelser på realkreditlånet, som finansierer 84 pct. af anskaffelsessummen, og det beløb, som lejerne betaler. Der skal altså betales ydelsesstøtte så længe, de faktiske ydelser på lånet overstiger lejernes betaling. Da der skal optages 30-årige realkreditlån, kan der højst blive tale om, at der skal ydes ydelsesstøtte i 30 år.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: **- 4 DEC. 2006**

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

EB/ J.nr. 2006-3702

**Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 1. december 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 60 til L 80.**

---

### Spørgsmål nr. 60:

”Vil beboerindskuddet på 2 % (af den anskaffelsessum, der maksimalt ville kunne godkendes for alment byggeri) efter ministerens opfattelse ikke kunne være en hindring for at ikke-formuende, fx pensionister uden andet end folkepensionen, får mulighed for at flytte ind i friplejeboligerne?”

### Svar:

Beboerindskuddet i friplejeboliger vil ikke kunne blive større end det maksimale beboerindskud i det almene byggeri. Desuden vil lejere af friplejeboliger kunne søge støtte til betaling af indskuddet efter samme regler som gælder for lejere i det almene byggeri, idet lovforslaget i boligstøttemæssig henseende ligestiller friplejeboliger med almene plejeboliger. Derved er der skabt sikkerhed for, at hverken lejens eller beboerindskuddets størrelse kommer til at udgøre en hindring for, at den enkelte borger får mulighed for at vælge mellem en almen plejebolig og en friplejebolig.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22

1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

MLA/ J.nr. 2006-245

Dato: **- 4 DEC. 2006**

**Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 61 til L 80.**

---

### Spørgsmål nr. 61:

”Ministeren bedes oplyse, hvorvidt kommunerne er forpligtet til at yde økonomisk støtte, såfremt en borger ikke selv kan betale beboerindskuddet i friplejeboligerne?”

### Svar:

Lejere af friplejeboliger, der er finansieret med lån med offentlig støtte, skal bidrage til finansiering af friplejeboligbebyggelsen ved at betale et indskud på 2 pct. af anskaffelsessummen hhv. ejendomsværdien. Indskuddet indestår til sikkerhed for lejerens forpligtelser overfor udlejerens ved fraflytning.

Med lovforslaget indføres en ret for en lejer i en friplejebolig til lån til beboerindskud efter de samme regler i lov om individuel boligstøtte som beboerindskud til lejere i almene boliger.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22

1060 København K

Dato: 4 DEC. 2006

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

**Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 62 til L 80.**

MLA/ J.nr. 2006-245

---

### Spørgsmål nr. 62:

”Er der efter ministerens opfattelse ikke en reel risiko for, at den kendsgerning, at friplejeboligleverandøren kun må tjene penge på servicedelen og tilkøbsydelse, bevirker, at borgere kan blive afvist, fordi de ikke har råd til tilkøbsydelse?”

### Svar:

En friplejeboligleverandør vil ikke på nogen lovlig måde kunne sikre sig, at en beboer aftager de tilbudte tilkøbsydelse. En aftale herom vil ikke være bindende for lejeren. En lejer kan til enhver tid finde en anden privat leverandør af de efterspurgte tilkøbsydelse. En friplejeleverandør vil således ikke kunne betinge udlejning af lejers køb af tilkøbsydelse.”

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22

1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

MLA/ J.nr. 2006-245

Dato: **- 5 DEC. 2006**

**Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 63 til L 80.**

---

### Spørgsmål nr. 63:

”Med friplejeboligerne introduceres også et nationalt takstsystem baseret på PR-moduler. På baggrund af det, fastsættes kommunens betaling til friplejeboligleverandørerne for de ydelser, som borgerne er visiterede til. Kan ministeren bekræfte, at det betyder, at kommunens (demokratisk fastsatte) serviceniveau ingen indflydelse har på betalingen til friplejeboligleverandørerne? Og vil man kunne opleve at friplejeboligleverandører kan få flere hhv. færre penge til en given ydelse i forhold til kommunens niveau?”

### Svar:

Beboere i friplejeboliger er altid visiteret til en plejebolig af en kommune. Det må antages, at der i en friplejeboligbebyggelse vil være beboere, som kommer fra forskellige kommuner. Det er således disse forskellige kommuner, som har betalingsforpligtelsen for de borgere i friplejeboligbebyggelsen, som de hver især har visiteret til plejeboliger.

Disse forskellige kommuner har formentlig forskelligt serviceniveau og forskelligt prisniveau for serviceydelser.

Den kommune, som visiterer en borger til en plejebolig, træffer afgørelse om hvilken pleje og omsorg borgeren skal modtage. Denne afgørelse er friplejeboligleverandøren bundet af, og på den måde bliver den visiterende kommunes serviceniveau afgørende for borgerens forhold – også efter en flytning til en friplejebolig i en anden kommune. Afgørelsen konverteres til PR-moduler, som er et landsdækkende afregningssystem mellem kommunen og leverandøren. Modulerne afspejler plejetyngden.

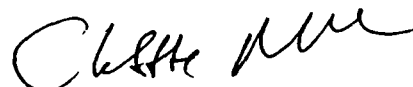
Den visiterende kommune, som også er betalingskommunen, skal derfor betale friplejeboligleverandøren for ydelse af den omsorg og pleje, der er en del af afgørelsen. Prisen for denne ydelse fastsættes i henhold til det nationale takstsystem. Denne pris kan adskille sig fra den visiterende kommunes egen pris for den samme ydelse. De nationale takster udgør det maksimum, som friplejeboligleverandøren kan kræve og dermed også det maksimum, som kommunen kan betale.

Det er de ansøgere, der tilbyder at levere personlig og praktisk hjælp til den laveste pris, der får tilsagn fra socialministeren om at kunne etablere friplejeboliger efter kvoten. Den laveste pris skal holde sig inden for de nationale takster.

Socialministeren skal hvert 10. år sætte friplejeboligerne i udbud. Der er ikke fastsat regler i loven om, hvordan vinderen af udbuddet findes, men der i lovforslagets § 88 en bemyndigelse til socialministeren til at fastsætte regler om udbud.

Situationen med mellemkommunale forskelle på pris for service og serviceniveau er velkendt i dag. I mange boformer efter serviceloven bor der borgere, som er visiteret af andre kommuner end beliggenhedskommunen. I disse tilfælde betaler kommunerne for et service- og prisniveau, som ikke er lig deres eget.

  
Eva Kjer Hansen

  
/Charlotte Markussen





## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: - 4 DEC. 2006

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 1. december 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 64 til L 80.

MLK/ J.nr. 2006-3702

### Spørgsmål nr. 64:

”I bemærkningerne til loven står der at ”... en leverandør vil kunne afskrive på friplejeboligerne og det dertil hørende serviceareal. Afskrivningerne kan fradrages. Afskrivningerne beregnes med indtil 5 % årligt af anskaffelsessummen for bygningerne. Fradragene for afskrivningerne kan bruges til at nedbringe skatten af overskuddet fra levering af serviceydelserne.”. Ministeren bedes oplyse, om det betyder, at fradrag/afskrivninger på boligdelen (nonprofit-delen) kan overføres til serviceydelser og tilkøbsydelser (profitdelen)?”

### Svar:

Friplejeboligleverandører er skattepligtige efter skattelovgivningens almindelige regler, og der skelnes i skattemæssig henseende ikke mellem boligdelen og servicedelen.

De skattemæssige afskrivninger på bygningerne på indtil 5 pct. om året kan fradrages i friplejeboligleverandørers samlede overskud, og skattemæssige underskud kan videreføres til efterfølgende år. Hvis der opstår et skattemæssigt underskud på boligdelen, vil dette underskud kunne modregnes i et eventuelt skattemæssigt overskud på servicedelen.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Markussen



## SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: - 4 DEC. 2006

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

MLA/ J.nr. 2006-245

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 65 til L 80.

---

### Spørgsmål nr. 65:

”Ministeren bedes oplyse, om leverandøren har mulighed for at lave ventelister til friplejeboligerne, og hvorvidt disse kan baseres på bestemte kriterier?”

### Svar:

Friplejeboligleverandøren vil, som enhver anden privat udlejer, frit kunne anvise boliger – dog med respekt for lovgivning som forbyder diskrimination. En friplejeboligleverandør vil derfor også kunne lave ventelister og fastsætte kriterier for tildeling af boliger – dog igen med respekt for den lovgivning, som forbyder diskrimination.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Markussen