

**Folketinget – Socialudvalget**

Christiansborg, den 5. oktober 2006

Til

udvalgets medlemmer og stedfortrædere.

Ad

SOU alm. del

**Vedlagt omdeles høringsvar vedr. forslag til lov om friplejeboliger som Socialministeriet har modtaget. Ministeriet har meddelt, at høringsnotatet oversendes senere.**

**Det forventes at lovforslaget fremsættet i første halvdel af november.**

Med venlig hilsen  
Jakob Heltoft,  
udvalgssekretær.

Socialministeriet  
Ældreenheden  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

SEKRETARIATET  
HOLMENS KANAL 22  
1060 KØBENHAVN K

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

9. august 2006

### Høringsvar til forslag til lov om friplejeboliger

Ældreboligrådet har modtaget et udkast til socialministerens lovforslag om friplejeboliger. Ældreboligrådet har på denne baggrund følgende bemærkninger:

Overordnet finder Ældreboligrådet, at det er positivt, at den nuværende adgang til at bygge plejeboliger, som kan tage hensyn til individuelle ønsker for fx mad, livsstil, religion eller lignende bibeholdes og udbygges. Dermed sikres, at det fremover vil være muligt at etablere og drive frie plejeboliger, uafhængigt af beliggenhedskommunen, og udvide retten til valgfrihed for de ældre og handicappede mellem kommunale og ikke-kommunale tilbud.

Ældreboligrådet finder det endvidere positivt, at der efter lovforslaget som altovervejende hovedregel vil gælde de samme regler for friplejeboliger som for de almene plejeboliger, herunder lejefastsættelse, tilsyn og indretning m.v. Det er vigtigt, at lovforslaget ikke grundlæggende medfører forskel for de ældre og handicappede, der vælger en friplejebolig og dem, der vælger en kommunal plejebolig.

Endelig finder Ældreboligrådet det positivt, at der ligeledes er valgt at medtage ydelser af socialpædagogisk bistand m.v., da det giver mulighed for at bevare og etablere friplejeboliger som bofællesskaber for handicappede.

Ældreboligrådet vil dog gerne anføre følgende betænkeligheder ved lovforslaget:

Ældreboligrådet finder det problematisk, at der efter lovforslaget er et krav om, at driften af friplejeboliger skal sendes i udbud hvert 8. år.

Der er stor risiko for, at det vil være en hindring for de intentioner, der ligger bag lovforslaget om at skabe kreativitet, mangfoldighed og dermed om god omsorgsfuld pleje og omsorg af høj faglig kvalitet. Kravet kan afholde mange selvejende institutioner fra at investere tid, kræfter og penge i at etablere en bebyggelse med et særligt indhold, når de risikerer at blive 'eksproprieret' efter 8 år. Hertil kommer beboerne, som ikke kan være sikre på, at de kan bevare den beboerkreds omkring sig, som var afgørende for valg af bolig. Endvidere vil det også kunne få betydning for fastholdelse af medarbejderne – et problem som jo allerede desværre er aktuelt i ældreplejen. Endeligt er

det vigtigt i forhold til udbudskravet at være opmærksom på, at flere af de eksisterende friplejehjem i dag lejer bygninger enten helt eller delvist.

Kravet om, at de selvejende institutioner af skatte- og regnskabsmæssige grunde skal omdannes til erhvervsdrivende fonde kan af omkostningsmæssige grunde blive en væsentlig barriere for nye folkelige kredse, som ønsker at oprette et alternativt tilbud eller for meget små eksisterende selvejende institutioner.

Herudover vil Ældreboligrådet påpege, at der er risiko for, at friplejecentrene i forbindelse med visitationen til boligerne sorterer de svageste eller vanskeligste borgere fra, hvilket på sigt kan give en skævvridning til ulempe for de plejeboliger, der hører under kommunerne.

Endelig finder Ældreboligrådet, at fordelingen af kvoten skal ændres fra en konkurrence på pris til en konkurrence på en kombination af pris og kvalitet.

Med venlig hilsen

Palle Simonsen  
Formand

Til Socialministeriet

## **Hørings svar på forslag til lov om friplejeboliger.**

### **Generelle bemærkninger**

Overordnet mener Ældre Sagen, at det er en fordel med mange forskellige botilbud som kan tilgodese individuelle præferencer for f.eks. særlig mad, særlig livsstil, religion eller lignende.

Derfor ser Ældre Sagen med tilfredshed på, at den enkelte borger, der ønsker at flytte i en friplejebolig, nu frit kan vælge denne mulighed, såfremt friplejeboligleverandøren er godkendt.

Endvidere finder Ældre Sagen det positivt, at loven tager udgangspunkt i de samme principper som gælder for almene ældreboliger, plejehjem mm. Herved sikres det, at det ikke er dyrere at vælge friplejebolig frem for kommunal plejebolig, at der er samme regler om tilsyn, samt at der stilles de samme krav til indretning og service, arbejdsmiljø med videre.

### **Specifikke bemærkninger**

#### **Konkurrencen på pris kan true kvaliteten**

§ 21 stk. 2.

Når kriteriet for tildeling af kvoter er, at ansøgerens pris på pleje og service efter servicelovens § 83 vægtes i forhold til det i § 27 beskrevne nationale takseringssystemets laveste pris, frygter Ældre Sagen, at kvaliteten i plejen og omsorgen kan blive forringet, fordi konkurrencen tvinger leverandørerne til at gå ned i pris for at vinde udbudet.

§ 60

Ældre Sagen frygter, at kravet i § 60 om at service og pleje skal udsættes for konkurrence hvert 8. henholdsvis 10. år, er belastende i forhold til, at det tager lang tid at opbygge en kultur i plejeboligenheder, som er præget af god og omsorgsfuld pleje af høj faglig kvalitet.

Endvidere frygter Ældre Sagen, at kravet om konkurrence hvert 8. henholdsvis 10. år kan betyde, at ansøgere kan blive presset til give et så lavt tilbud, at de til gengæld vil opkræve højere takster end tidligere for de ydelser borgeren selv betaler for.

Ældre Sagen finder det påkrævet, at der afsættes særlige midler til at klargøre materiale til genudbud, således at ressourcerne hertil ikke tages fra servicen og plejen til de ældre beboere.

### **Fastholdelse af medarbejdere**

Det er de ældre beboere, der i sidste ende bliver taberne, hvis en arbejdsplads hvert 8./10. år udsættes for usikkerhed om fremtiden og som følge heraf risikerer medarbejderflugt. I forvejen er ældresektoren præget af, at arbejdsstyrken er lille, har højt sygefravær og af at der er seriøse fastholdelsesproblemer. Kravet om genudbud hvert 8. - 10. år vil kunne forstærke denne negative udvikling.

### **Værdierne ændres**

Borgere, der af særlige årsager har skænket penge til etablering af friplejeboliger vil efter 8 - 10 år kunne risikere at stedets værdier eller særlige islæt ændres eller forsvinder ved et evt. salg. Dette forhold er næppe befordrende for potentielle nye donorerers lyst til at skænke midler til etablering af friplejeboliger.

Et eventuelt salg af friplejeboligenheden kan endvidere betyde at den nye leverandør har en ny og anderledes tilgang til at drive friplejehjem end den borgeren oprindeligt valgte boligen ud fra. Der er således ingen sikkerhed for at kulturen i plejeboligen forbliver den samme.

### **God kvalitet i kommunale plejeboliger**

Det er Ældre Sagens holdning at alle borgere skal sikres en god og kærlig pleje med høj faglig kvalitet uanset hvilken plejebolig de vælger. Derfor er det vigtigt at tilgodese en udvikling, der sikrer kommunale plejehjem af høj kvalitet. Der må ikke ske en udvikling i retning af, at friplejehjem bliver A plejehjem for dem, som har ressourcer og/eller stærke pårørende, og kommunale plejehjem bliver B plejehjem, for de svageste, der enten ikke selv er i stand til at tage stilling eller som ikke har pårørende.

Venlig hilsen

For Lis Leadbetter

Medlem af Ældreboligrådet/ Marie L. Jensen/Margrethe Kähler

# DANMARKS LEJERFORENINGER

Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde - TLF: 33 33 99 25 - FAX: 33 33 99 41

E-post: [dl@dklf.dk](mailto:dl@dklf.dk) - Hjemmeside: [www.dklf.dk](http://www.dklf.dk)

Socialministeriet  
Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Fax: 33 93 25 18

E-mail: [friplejebolig@sm.dk](mailto:friplejebolig@sm.dk) + [sm@sm.dk](mailto:sm@sm.dk)

København, den 31. juli 2006  
Ministeriets J.nr. 20-1161

## Høringssvar vedrørende UDKAST til Forslag til Lov om friplejeboliger

Vi har foreløbig gennemgået lovudkastet, og skal i den anledning helt overordnet tilkendegive at vi absolut IKKE finder udkastet bør fremsættes, endside gøres til gældende lov, idet der vil være tale om en helt unødvendig yderligere komplicering af den danske lejebolig-struktur.

Man bør til det erklærede formål anvende eksisterende privat lejelovgivning (Lejeloven og Boligreguleringsloven), eller alternativt bygge friplejeboligerne på den Almene Lejelov.

Mere uddybende skal vi bemærke:

### Overordnede kommentarer

- Hvis forslaget gennemføres, vil der bliver indført endnu en ny variant af lejeboliger i Danmark: En boligtype, som er omfattet af noget der minder om lejelovgivningen for udlejningsboliger omfattet af boligreguleringsloven. Dermed vil man yderligere komplicere både lejeboligstruktur og lejelovgivning i Danmark, hvilket er aldeles overflødig, da Friplejeboligerne aldeles udmærket, med en enkelt paragraftilføjelse, kan bygges på enten gældende privat lejelovgivning eller gældende almen lejelovgivning
- Det forekommer os ikke umiddelbart indlysende, at det er formålstjenligt at åbne op for en ny privat udlejningssektor som konkurrence/supplement til de kommunale plejeboligtilbud. Eftersom nærværende lovforslag forbyder udlejerne at tjene penge på udlejningen af friplejeboliger, tror vi heller ikke, at det i synligt omfang vil være attraktivt udlejere at gå ind i denne form for virksomhed.

## Kommentarer til Kapitel 6. Lejeforhold mv.

Det noteres at lovens lejefastsættelsesprincip er den omkostningsbestemte leje i en udformning, der ligger tæt op ad den, som gælder i Boligreguleringsloven. Som tidligere anført mener vi det vil være langt at foretrække, at basere friplejeboligerne på den eksisterende lovgivning herom.

### Bemærkninger til enkelte paragraf-bestemmelser

#### § 36:

Det synes ikke velbegrunder, at indskrænke lejerens installationsret i forhold til den nuværende bestemmelse i Lejeloven. Dette kan kun opfattes som en signal om, at ældre mennesker ikke har krav på de samme rettigheder som andre. Den samme negative signalværdi kan tillægges undtagelsen om, at reglerne om råderet ikke skal gælde for friplejeboliger.

#### § 37:

"Udlejeren skal foretage passende henlæggelser til tekniske installationer, hovedstandsættelse mv...." Bestemmelsen har karakter af en gummibestemmelse, som det vil blive meget vanskeligt for huslejenævnene at anvende. Det er hverken hensigtsmæssigt eller rimeligt, at hvert enkelt nævn skal fastlægge sin egen praksis for denne meget store udgiftspost. Det bemærkes, at der herudover i flg. § 39 stk 2 også kan henlægges til udvendig og indvendig vedligeholdelse.

Med denne bestemmelse genindfører man i givet fald en sontring, som ikke siden 1994 har været i den private lejelovgivning.

Derimod findes sontringen inden for alment byggeri. Erfaringer fra det almene byggeri viser, at det er meget vanskeligt at fastslå om et bestemt vedligeholdelsesarbejde skal figurere under kontoen for almindelig vedligeholdelse, eller de skal indgå som en post under "planlagt vedligeholdelse og fornyelse". Så længe der er et velfungerende beboerdemokrati, som har kompetence til at budgettere, kan man måske leve med en sådan usikkerhed, men det er der ikke tale om for friplejeboligernes vedkommende. Her er det udlejeren, som suverænt fastlægger budgettet. Det kan derfor forudses, at udlejeren, for at være på den sikre side, vil budgettere med de samme arbejder både under udvendig vedligeholdelse og henlæggelser til hovedstandsættelse. Derved vil denne post få karakter af et skjult afkast.

Der bør i givet fald, i lighed med den gældende boligreguleringslov, være en bestemmelse om at lejen ved lejeforhøjelse ikke kan fastsættes til et beløb, som overstiger det lejedes værdi.

#### § 46 (Varslingsregel):

Vi bemærker, at det i forslaget mangler som krav til varslingen, at den skal indeholde klagevejledning til lejeren. Dette bør i givet fald tilføjes.

Denne paragraf yder i det hele taget ikke lejeren beskyttelse over for ulovlige huslejestigninger, og repræsenterer en voldsom forringelse i forhold til den gældende private lejelovgivning.

Det er afgørende nødvendigt, at man i givet fald anvender en varslingsregel, hvor det medfører varslingens ugyldighed, hvis varslingen mangler de basale minimumsoplysninger. Dette er den eneste måde, hvorpå det kan sikres, at udlejerne overholder § 46, stk. 1.

#### § 47, stk. 2.:

Bestemmelsen forekommer uforståelig, specielt udtrykket "krævet højere leje end tilladt efter stk. 1 og 2.". Henvisningen er forkert, da hverken § 47, stk. 1 eller § 47, stk. 2 indeholder lejefastsættelsesregler.

---

Dersom der ønskes drøftelse eller uddybning af nærværende besvarelse, står vi naturligvis til disposition.

Såfremt udkastes fremsættes som lovforslag vil vi eventuelt fremsende yderligere kommentarer direkte til Folketingets Boligudvalg.

Med venlig hilsen

P.o.v.

Bodil Kjærum

Landsformand

FD. EB.

Henrik Stougaard

Landssekretær





Ældremobiliseringens sekretariat Suomisvej 3, 1927 Frederiksberg C  
Tlf. 35 35 26 99 - Fax: 35 35 26 44  
[www.aeldremobiliseringen.dk](http://www.aeldremobiliseringen.dk)

---

1. august 2006

Socialministeriet  
Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

**Vedr. høring om forslag til lov om friplejeboliger. J. nr. 20-1161.**

Ældremobiliseringen har ved mail af 22. maj 2006 modtaget ovennævnte til høring.

Ældremobiliseringen har følgende generelle bemærkninger til det fremsendte udkast:

Ældremobiliseringen finder det hensigtsmæssigt om end noget administrativt tungt, at der skal ske en certificering = godkendelse af friplejeboligleverandører for der igennem at sikre det faglige niveau. Det forudsætter dog, at kravene tilpasses de særlige krav, der kan stilles til leverandører af pleje, støtte og omsorg.

Vi er imidlertid bekymrede for den hindring, der lægges i vejen for at fx selvejende institutioner kan godkendes. I forslaget foreslås det, at de selvejende institutioner omdannes til erhvervsdrivende fonde. En udvikling der kan hindre, at smågrupper kan oprette alternative tilbud.

Vedr. kravene om at friplejeboligerne skal sendes i udbud hver 8 år, er vi bekymrede for, at man samtidig med den megen fokuseren som der er i lovforslaget på priskonkurrence frem for kvalitet, hindrer institutioner med et særligt livssyn i at investere tid, penge og kræfter i en sådan friplejebolig. Endvidere må man forvente, at beboere der skal vælge plads umiddelbart før en udbudsrunde vil være mindre tilbøjelig til at ønske en plads i pågældende friplejebolig, når man reelt ikke ved, hvordan situationen er, efter udbudsrunderen er færdig.

Med venlig hilsen

Gitte E. Olsen  
Sekretariatschef

---

CVR 26 13 90 31 Bank 53 01-09 12 356 Giro 16 89 14 36

**Ældremobiliseringen består af:** Sammenslutningen af Pensionistforeninger i Danmark - Den fynsk/jyske Sammenslutning af Pensionistforeninger - Omsorgsorganisationernes Samråd - LO Faglige Seniorer og Pensionister-nes Samvirke

## **Oversigt over OSIs medlemmer.** (Bilag til høringsvar vedrørende lovforslag om friplejeboliger)

**Danske Diakonhjem** ejer og driver på et folkekirkeligt/diakonalt grundlag 33 plejehjem og -centre, hjemmepleje, dagcentre, pleje/ældreboliger, socialpsykiatriske plejeafsnit, boenhed for yngre senhjerneskadede og 2 hospicer. Danske Diakonhjem driver to selvejende almene plejeboliginstitutioner som friplejeboliger. For disse to friplejehjem er der indgået en midlertidig aftale med beliggenhedskommunerne ang. driften, indtil lovgivningen vedr. friplejeboliger er på plads.

**OK-Fonden** bygger og driver plejeboliger, ældreboliger, almene seniorboliger samt andelsboliger med og uden støtte. Hovedparten er opført som byggeri med indflydelse fra brugerne. OK-fonden driver i alt 11 plejehjem og -centre, der er beliggende rundt om i Danmark. Heraf drives 3 friplejehjem i henhold til dispensationsbestemmelserne i bekendtgørelse om plejehjem og beskyttede boliger.

**Fonden Mariehjemmene** samarbejder på et humanitært grundlag med kommuner og amter om at tilbyde bolig m.v. til de mennesker, som har behov herfor. Fonden Mariehjemmene ejer og driver i dag 11 plejehjem, boenheder m.v. for ældre, sindslidende og andre vanskeligt stillede grupper. Fonden Mariehjemmene driver blandt andet 2 selvejende almene plejeboliginstitutioner uden fast driftsoverenskomst med en kommune – dvs. som friplejeboliger. Hertil kommer driften af et plejehjem og to institutioner for hhv. hjerneskadede og sindslidende som også foregår uden driftsoverenskomst.

**Foreningen til Fremskaffelse af Boliger for Ældre og Enlige** har siden 1954 etableret og drevet kollektivhuse med seniorboliger og plejehjem over det meste af Danmark. Foreningen ejer/driver i dag 6 plejehjem, heraf drives et enkelt som friplejehjem i henhold til dispensationsbestemmelserne i bekendtgørelse om plejehjem og beskyttede boliger.

**Samvirkende Menighedsplejer** er en folkekirkelig landsorganisation for menighedsplejer i Danmark, som både arbejder med frivillige besøgs- og aflastningsordninger og ejer og driver plejehjem, plejeboliger, dagcentre m.v.

**Kristelig Handicapforening** bygger og driver kristne hjem/bofællesskaber for handicappede. Der er i dag etableret 8 bofællesskaber over hele landet og 2 nye er på vej. Kristelig Handicapforenings medlemmer samler bl.a. ind til at etablere forstanderboliger i tilknytning til bofællesskaberne. KH driver i dag flere af bofællesskaberne uden en fast driftsoverenskomst eller med en midlertidig aftale med beliggenhedskommunen.

Øvrige medlemsorganisationer, der driver plejecentre, plejehjem, dagcentre m.v.:

**Plejehjemskomiteen af 1965,**

**Frelsens Hær**

**Betaniaforeningen**

**Mosaik trossamfund**

**Den Danske Diakonissestiftelse**

**Foreningen Pensionist- og plejehjem v/industrikarveret i Valby.**

Hertil kommer en række enkeltstående selvejende plejehjem eller plejeboliginstitutioner som ejes/drives af frimurerordner, religiøse foreninger, faglige sammenslutninger m.v.

Socialministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

**Vedr.: Hørings svar udkast lovforslag om friplejeboliger**

Landsbyggefonden har følgende generelle bemærkninger vedrørende udkastet til lovforslag om friplejeboliger.

De foreslåede friplejeboliger følger i deres finansiering samme principper og muligheder for statslig støtte som almene boliger, men der gives mulighed for i tilknytning til driften af boligerne også at varetage egentlige opgaver med pasning og pleje af beboerne.

1. august 2006

Vor ref.: /BRK

Deres ref.:  
20-1161

Det fremgår af lovforslaget, at der ved nybyggeri eller gennemgribende ombygning sker en finansiering som ved alment byggeri, idet den kommunale grundkapital dog er erstattet af et indskud fra driftsherren af friplejeboligerne. Ved udamortisering af lånene fastlåses beboerbetalingerne, og der bidrages til nybyggerifonden og Landsbyggefonden efter samme regler, som gælder for almene boliger. Der er ikke i lovforslaget fastlagt konkrete regler vedrørende forvaltningen af den tredjedel af indbetalingerne på de udamortiserede lån, som vedrørende de almene boliger tilfalder de lokale dispositionsfonde fra år 35. Landsbyggefonden skal henvise til reglerne om særlige henlæggelseskonti for ældreboliger ejet af kommuner, regioner og selvejende institutioner, jf. f.eks. bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 40. Fonden forudsætter, at disse regler gælder uanset med eventuel overdragelse af friplejeboligerne i forbindelse med ny driftsherre ved udbud.

Hvis friplejeboliger skal bidrage til Landsbyggefonden og dermed også have mulighed for at modtage særlig driftsstøtte fra Landsbyggefonden, må den tredjedel af bidragene på de udamortiserede lån, som tilfalder driftsherren af friplejeboligerne ifølge lovforslaget, sikres en anvendelse, der begrænser eventuelle behov for særlig driftsstøtte fra Landsbyggefonden. Uden konkrete bestemmelser herom vil der være en risiko for, at den manglende tilstedeværelse af disse midler på sigt kan påføre Landsbyggefonden ekstra udgifter til særlig driftsstøtte.

I forbindelse med afhændelse til anden anvendelse fastlægges i det i § 66, stk. 3, at eventuelle underskud dækkes af Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden forudsætter, at sådanne eventuelle underskud finansieres af den lovbestemte konto nybyggerifonden og der sikres adgang til låneoptagelse med statsgaranti, hvis nybyggerifondens saldo bliver negativ.

Fra og med regnskabsåret 2006 er selvejende almene ungdoms- og ældreboliginstitutioner pålagt at indberette årsregnskaber m.v. til Landsbyggefonden. Det fremgår ikke umiddelbart af lovforslaget, hvorvidt regnskaber vedrørende friplejeboliger skal indberettes til Landsbyggefonden.

Specielle bemærkninger:

§ 57. Af hensyn til forståelsen foreslås "betaling" præciseret: "--- de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med lejernes betaling".

§§ 62-63. En problemstilling ved udbud kunne være, hvordan de øvrige tilbudsgivere skal danne sig et overblik over, til hvilken stand bygningerne er vedligeholdt og hvad der eventuelt kan forudses af omkostningskrævende reoveringer. Det er næppe hensigtsmæssigt, hvis en friplejeboligleverandør sælger lige før, at der skal ske gennemgribende reoveringer. Den hidtidige leverandør får sine penge hjem, men behovet for særlig driftsstøtte rejser eventuelt efterfølgende af den nye friplejeverandør over for Landsbyggefonden. Der burde indgå en eller anden form for tilstandsrapport vedrørende ejendommen, selvom den omfattes af Byggeskadefondens dækning, kvalitetssikring m.v.

Ved opgørelsen af salgsprisen bør der i øvrigt være regler for, hvad der skal ske med evt. lokale midler som følge af udamortisering (eventuelt særlige henlæggelseskonti jf. ovenfor) og henlæggelser til ud- og indvendig vedligeholdelse? Det fremgår, at lejen skal fastlægges, så den dækker sådanne udgifter, men der findes ikke umiddelfart bestemmelser om, at det skal stå på en særlig konto til senere brug, om der skal holdes særskilt regnskab med sådanne konti og hvad der skal ske ved overdragelse.

Bemærkningerne til § 66, stk. 3.: I 3. linie må det være § 4 stk. 4 (og ikke § 6 stk. 4).

Bemærkningerne til § 67, stk 1.: I 6. linie står omtalt et " beløb som den selvejende almene ældreboliginstitution tilbagebetalte ved omdannelsen" . Skal det ikke være "beløb, som friplejeverandøren tilbagebetalte ved omdannelsen" samt en tilføjelse om, hvad der gælder, hvis friboligleverandøren er en tidligere selvejende almen ældreboliginstitution?

Af § 79, stk. 3, fremgår, at friplejeverandører, der ejer friplejebebyggelser, som er etableret ved omdannelse efter § 7 stk. 2 og hvortil der har været ydet offentlig støtte, ikke kan tage bebyggelsen i brug til anden anvendelse. Af bemærkningerne til stk.

3 fremgår imidlertid, at de kan sælges til en anden friplejeboligleverandør eller til anden anvendelse. Giver det mulighed for omgåelse?

Hvis der er behov for drøftelse af Landsbygefondens bemærkninger, er fonden til rådighed.

Med venlig hilsen  
LANDSBYGGEFONDEN

Birger R. Kristensen

Udkast til forslag til lov om friplejeboliger

**BYGHERRE  
FORENINGEN**

Byggherreforeningen fremsender hermed bemærkninger til udkast til forslag til lov om friplejeboliger, som foreningen er blevet opmærksom på via Høringsportalen. Byggherreforeningen betragter det som en forglemmelse fra Socialministeriets side, at foreningen ikke er opført på høringslisten til dette lovforslag.

Byggherreforeningen har ikke gennemgået lovforslagets omfattende materiale gennemgribende, men har dog et par enkelte kommentarer af relevans for byggherreopgavens løsning:

1. I Kapitel 2 (§ 2 stk. 1) indføres begrebet "leverandør af service og pleje". Senere i kapitlet (§ 2 stk. 4 og 5) anvendes begrebet "leverandøren". Vi går ud fra, at dette begreb anvendes som betegnelse for den leverandør, der skal certificeres af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service, og som derfor kan levere plejeydelser til beboere i friplejeboliger.

2. I Kapitel 3 (§ 5 stk. 1) indføres nu begrebet "friplejeboligleverandør", og vi må gå ud fra, at dette begreb dækker de juridiske personer, der kan modtage ydelsesstøtte mv. iht. § 4. Lovforslaget medfører altså etableringen af en ny type byggherre og driftsherre af statsstøttet byggeri, kaldet en "friplejeboligleverandør".

3. I § 15 og 16 fremgår imidlertid, at "ansøger" i ansøgningen om støtte hhv. godkendelse efter Kvote A hhv. B skal vedlægge oplysninger om projektet mv. (byggherreoplysninger) og certifikation (som leverandør af service og pleje). Der forekommer at være identitet mellem "leverandør af service og pleje" og "friplejeboligleverandør", og at der altså er tale om samme juridiske person. Det fremgår endvidere i anden sammenhæng (§ 17), at den samme juridiske person skal etablere og drive servicearealer, og at der hertil kan ydes støtte.

4. Identiteten mellem leverandører af pleje og byggherre og driftsherre for friplejeboliger og servicearealer bliver tydelig i kap. 8, hvor det fremgår, at "friplejeboligleverandøren" skal udsætte en del af sin egen ydelse (skal leverandøren selv stå for udbudet?) – nemlig leverancen af pleje – for konkurrence hvert 8. år (§ 60 stk. 1), og at konsekvensen af at en anden end den hidtidige leverandør vinder plejeopgaven er, at såvel boliger som serviceareal skal overdrages til den ny leverandør.

Det er Byggherreforeningens opfattelse, at når der skabes nye byggherreorganisationer, skal man tilgodesee de professionaliseringsbestrebelse, som staten, kommunerne og mange andre har arbejdet for på byggherreområdet siden

Side 1

31. juli 2006

Byggherreforeningen  
Borgergade 111  
1300 København K

Telefon 7020 0071  
Telefax 7020 1271

info@byggherreforeningen.dk  
www.byggherreforeningen.dk

Bygherreforeningens stiftelse i 1999. Det forekommer umiddelbart fornuftigt at certificere virksomheder, der som hovedvirksomhed skal levere service og pleje, men det forekommer ikke helt gennemtænkt samtidig at tildele disse virksomheder en ucertificeret sideaktivitet som bygherre og driftsherre af plejeboliger og servicearealer. Der forekommer tillige herved en sammenblanding af driftsøkonomien i henholdsvis plejedriften, boligdriften og driften af servicearealer – et forhold, der i alle andre sammenhænge, hvori der indgår offentlig støtte, indebærer krav om juridisk og økonomisk adskillelse.

Bygherreforeningen skal derfor foreslå, at der stilles krav om juridisk og økonomisk adskillelse mellem plejedriften og bygningsdriften, herunder bygherreopgaven, og at der stilles krav om tildeling af opgaven til professionelle bygherrer eller bygherrerådgivere med indsigt i støttet boligbyggeri. En sådan foranstaltning vil tillige medføre, at der ikke bliver behov for overdragelse af ejendommen, såfremt plejeopgaven skal udføres af en ny leverandør.

Bygherreforeningen står til rådighed for en evt. uddybelse af ovenstående synspunkter.



Socialministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Brev sendt pr. e-mail til [friplejebolig@sm.dk](mailto:friplejebolig@sm.dk)

HTSI  
Børsen  
DK-1217 København K

Danish Chamber  
of Commerce

Nye numre:  
T +45 7225 5000  
F +45 7225 5001

E [htsi@hts.dk](mailto:htsi@hts.dk)  
I [www.htsi.dk](http://www.htsi.dk)

Dato: 1. august 2006

Deres ref.: j.nr. 20-1161: Høring af forslag til lov om friplejeboliger

Vores ref.: akm

## Hørings svar vedr. forslag til lov om friplejeboliger

Socialministeriet har med sin skrivelse d. 22. maj 2006 udbedt sig om bemærkninger til ovennævnte forslag.

### Bemærkninger

Erhvervsorganisationen HTSI er positivt indstillet over for forslag, der skal give borgerne et øget frit valg. Endvidere betragter vi det som positivt, at man ønsker at udvide/skabe et marked og dermed inddrage private virksomheder i løsningen af borgernære opgaver. HTSI er overbevist om, at man ved at kombinere erfaringerne fra henholdsvis den private og offentlige sektor kan løfte kvaliteten af serviceydelser på effektiv vis. Et øget offentlig-privat samspil vil medvirke til bedre og flere muligheder for borgerne, en øget effektivt herunder nye måder at gøre tingene på, der vil komme alle parter til gavn. For at opnå de bedste resultater i forhold til et øget offentlig-privat samspil er der en række generelle forudsætninger, der gerne skulle opfyldes:

- at der er gennemsigtighed i det offentlige system,
- lige konkurrencevilkår for offentlige og private
- en reel rådgivning til borgerne om deres valgmuligheder.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at det nye system (herunder PRM-systemet) vil give en større gennemsigtighed i forbindelse med priser og arbejdstilrettelæggelse. Det anføres, at dette på længere sigt vil give mulighed for effektivisering af kommunal pleje i institutioner og plejeboliger, idet den større gennemsigtighed vil give kommunerne mulighed for at benchmarke deres arbejdstilrettelæggelse med friplejeboligleverandørernes. Erhvervsorganisationen HTSI ser med tilfredshed på tiltag og konsekvenser, der resulterer i øget effektivitet til gavn for både de offentlige budgetter og ikke mindst for borgerne.

Det er naturligvis vigtigt, at de, som fungerer som leverandører af friplejeboliger, lever op til de fastsatte krav og standarder, og vi bakker naturligvis op om, at friplejeboligleverandørerne skal certificeres af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service. Det skaber tryk og

sikkerhed i forhold til borgerne. Men samtidig ønsker vi at gøre opmærksom på, at en sådan certificering i videst muligt omfang bør være omkostningsfri for virksomhederne.

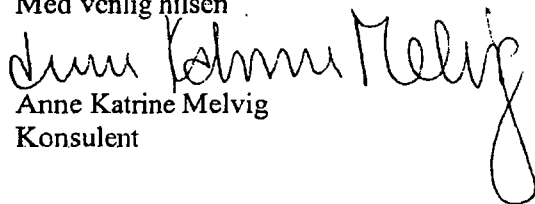
Med det udvidede frie valg over kommunegrænser (jf. det at kunne vælge plejebolig i en anden kommune end den man bor i), skabes et bedre udgangspunkt for et fornuftigt markedsgrundlag, hvor det således vil være attraktivt for private at deltage. Samtidig sikres borgerne rettigheden til (i det omfang det er muligt) selv at vælge hvor man ønsker at bo.

Endvidere ser Erhvervsorganisationen HTSI det som en styrke i lovforslaget, at friplejeboligleverandørerne kan certificeres til at levere andre ydelser end personlig pleje og praktisk hjælp. Dette betragter HTSI som meget væsentligt, idet det sikrer, at borgerne kan få den optimale service af én leverandør samtidig med, at det ligestiller den offentlige og private udbyder.

Det fremgår til gengæld ikke klart af lovforslaget, hvorvidt det vil være muligt for friplejeboligleverandørerne at tilbyde ekstra serviceydelser mod betaling, som den pågældende borger ikke er visiteret til. Erhvervsorganisationen HTSI ønsker at tilkendegive, at vi finder det helt naturligt, at man som leverandør kan tilbyde ekstra ydelser mod betaling. Borgeren får en række ekstra tilbud, samtidig med at det kan styrke virksomheden indtjeningsmuligheder.

Slutteligt ønsker Erhvervsorganisationen HTSI at tilkendegive, at vi med tilfredshed kan konstatere, at man vil indføre et nyt nationalt takstsystem til brug for placering af de borgere, der vælger at benytte en friplejebolig, i "plejebøvsrelaterede moduler" (PRM-moduler). Vi hilser det særligt velkommen, at der kommer mulighed for en takstkorrektion, således at taksterne vil udtrykke for landsgennemsnitsomkostningen forbundet med et givet plejebøvh korrikeret centralt for strukturelle forhold af betydning for det regionale omkostningsniveau. Erhvervsorganisationen HTSI anerkender indsatsen med at sikre lige vilkår for offentlige og private plejeboligleverandørere.

Med venlig hilsen

  
Anne Katrine Melvig  
Konsulent



Socialministeriet  
Holmens kanal 22  
1060 København K

### KL's hørings svar vedr. lovforslag om friplejeboliger

Socialministeriet har ved brev af 22. maj 2006 fremsendt lovforslag vedrørende friplejeboliger i høring.

Den 3. juli 2006

Jnr 09.02.14 P21  
Sagsid 000164270

Ref CAO  
cao@kl.dk  
Dir 3370 3532

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

Tlf 3370 3370  
Fax 3370 3058

[www.kl.dk](http://www.kl.dk)

1/2

KL har følgende overordnede bemærkninger til lovforslaget:

- At KL – som udgangspunkt – finder øget valgfrihed positivt under den betingelse, at det ikke betyder mindre tid eller dårligere kvalitet for borgeren.
- At det er positivt, at der i udgangspunktet er sammenhæng mellem beslutningsansvar og finansieringsansvar, men at det er problematisk at skat/serviceniveauet sættes ud af spil efter første revisitation.
- At KL forudsætter, at kommunerne kompenseres fuldt ud for udgifterne ved lovforslaget.
- At KL finder, at lovforslaget grundlæggende er udgiftsdrivende og vil medføre betydelig risiko for overkapacitet i den kommunale boligforsyning.
- At KL finder det helt uacceptabelt, at friplejeboligleverandøren har anvisningsretten til boligerne.
- At lovforslaget medfører øget administration for kommunerne.
- At KL finder det kritisabelt, at lovforslaget indeholder flere vidtrækkende bemyndigelser til ministeren.
- At KL foreslår, at borgeren bidrager med en egenfinansiering, hvis den pågældende vælger en løsning, som alt andet lige vil medføre øgede offentlige udgifter.

*KL har følgende uddybende bemærkninger til lovforslaget.*

KL har grundlæggende den holdning, at friplejeboliger kun kan være frie og uden nogen form for styringsmæssige bindinger fra fraflytnings- eller beliggenhedskommunens side, hvis friplejeboligerne reelt er uafhængige og selvforsynende enheder.

Derfor er det kritisabelt, at det i lovforslaget stilles som forudsætning, at friplejeboligleverandøren som minimum alene skal være certificeret til at

levere personlig og praktisk hjælp efter servicelovens § 71 (personlig og praktisk hjælp) og § 74 (pligt til i fornødent omfang at levere døgnnet rundt).

Dette rejser som minimum to centrale problemstillinger.

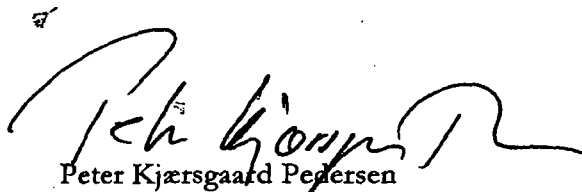
For det første betyder det, at friplejeboligleverandøren i større eller mindre grad skal trække på beliggenhedskommunes serviceydelser udover personlig og praktisk hjælp og at beliggenhedskommunen efterfølgende skal bruge ressourcer på at administrere og opkræve mellemkommunal refusion for de ydelser, friplejeboligleverandøren ikke leverer. I denne sammenhæng skal det bemærkes, at der ikke er hjemmel til at hjemtage refusion for hjemmesygepleje, hvilket betyder, at beliggenhedskommunen selv skal afholde udgifter til levering af hjemmesygepleje i friplejeboliger.

For det andet betyder det, at friplejeboligleverandøren i "minimumsmodellen", vil blive nødsaget til at afvise borgere med komplekse behov udover personlig og praktisk hjælp uagtet, at borgeren ønsker indflytning.

Derfor ønsker KL, at friplejeboligerne reelt bliver fritstillet som uafhængige og selvforsynede enheder således, at fraflytnings- eller beliggenhedskommunen, som ingen styringsmæssig kontrol har med friplejeboligerne, ikke belastes økonomisk eller administrativt. Herudover vil borgere, som er visiteret til plejebolig være sikret et egentligt frit valg.

Med venlig hilsen

  
Peter Gorm Hansen

  
Peter Kjærsgaard Pedersen

Socialministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Samtidig sendt til: friplejebolig@sm.dk

Den 1. august 2006

### Høringssvar vedr. regeringens lovudkast af 19. maj 2006 om friplejeboliger.

Med lovudkastet ønskes etableret en ny boligtype, som i sin finansiering grundlæggende hviler på samme principper og muligheder for statslig støtte som almene boliger, men hvor der gives mulighed for i tilknytning til den traditionelle ejendomsdrift også at varetage egentlige opgaver med pasning og pleje af beboerne m.v.

Helt overordnet er det Boligselskabernes Landsforenings opfattelse, at der med det meget omfattende lovforslag ikke tilføres indsatsen i forhold til plejegrævende ældre nogen afgørende forbedring, idet der vil være en risiko for unødigt bureaukrati og øgede omkostninger, som vil kunne svække og vanskeliggøre kommunernes løsninger på plejeboligområdet.

Men hvis regeringen fastholder, at der skal etableres denne nye mulighed, så må der efter BL's opfattelse helt klart sikres en ensartet behandling af forskellige mulige driftsherrer. Efter lovudkastet er det således temmelig overraskende, at der for andre ejere og administratorer af de såkaldte friplejeboliger nærmest er ubegrænsede muligheder for at engagere sig i aktiviteter udover den almindelige ejendomsdrift, når der for almene boligorganisationer er forbud mod lignende aktiviteter med den begrundelse, at boligorganisationerne modtager offentlige tilskud, og at et sådant engagement derfor skulle indebære risiko for konkurrenceforvriddning.

Imidlertid bliver denne hidtidige argumentation dementeret af dette lovudkast, hvor private driftsherrer af friplejeboliger etableret efter en såkaldt kvote A modtager nøjagtig samme tilskud fra staten til kapitallydelserne på boligerne, som almene driftsherrer modtager til ældre- og plejeboliger efter almenboligloven. Der er således ikke belæg for en sådan forskelsbehandling.

Boligselskabernes Landsforening går derfor ud fra, at denne urimelige og usaglige forskelsbehandling udgår af lovforslaget, således at det indledningsvis i det endelige lovforslag vil blive præciseret, at almene boligorganisationer på linie med alle andre også får mulighed for at opføre, omdanne og drive friplejeboliger med tilhørende pleje, omsorg m.v. Af samme grund må vi også gå ud fra, at de almene sideaktivitetsregler bliver ændret i overensstemmelse hermed, hvorefter det vil være op til den enkelte boligorganisation selv at afgøre, eventuelt gennem stiftelse af en særlig erhvervsdrivende fond eller lignende, hvorvidt man ønsker at blive certificeret som "friplejeboligleverandør" hos Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service.

Det vil således kræve langt mindre ny regulering, hvis sideaktiviteterne for de almene boligorganisationer bliver udvidet på denne af os forudsatte måde, og bl.a. ud fra en lignende lighedsbetragtning må en række af de friheder omkring anskaffessum m.v., som lovudkastet også indeholder, ligeledes komme til at gælde generelt for det almene byggeri. Heraf følger også, at mulighederne for at kombinere den traditionelle drift af boligerne med udførelse af pasnings- og plejeaktiviteter m.v. vil blive mere fleksible end beskrevet i lovudkastet, hvor det obligatoriske udbud af pasning, pleje m.v. er sammenkædet med ejendomsdriften på trods af, at kriterierne for valget af den fremtidige driftsherre af en friplejebolig alene betinges af den lavest mulige pris for udførelsen af pasning og pleje.

I det følgende har BL en række yderligere kommentarer til udvalgte dele af det omfattende lovudkast.

### **Landsbyggefonden**

Det fremgår af lovudkastet, at der ved nybyggeri eller gennemgribende ombygning sker en finansiering som ved alment byggeri, idet den kommunale grundkapital dog er erstattet af et indskud fra driftsherren af friplejeboligerne. Ved udamorteringen af lånene efter 30 år fastlåses beboerbetalingen, og der bidrages til nybyggerifonden og Landsbyggefonden efter samme regler, som gælder for almene boliger. Dog er der i lovudkastet ikke fastlagt nogle regler for anvendelse af den tredjedel af indbetalingerne på de udamortiserede lån, som i de almene boliger tilfalder den lokale dispositionsfond fra år 35, men som i tilfældet med friplejeboliger tilfalder driftsherren.

Hvis friplejeboliger skal bidrage til Landsbyggefonden og dermed også have mulighed for at modtage tilskud fra Landsbyggefonden, bør der være sikkerhed for, at den tredjedel af bidragene på de udamortiserede lån, som tilfalder driftsherren af friplejeboligerne ifølge lovudkastet, sikres en anvendelse, der er til gavn for boligerne og beboerne. Uden klare regler herfor vil der være stor risiko for, at disse midler indgår som en ekstra fortjeneste for driftsherren af friplejeboligerne, og dette kan på sigt påføre Landsbyggefonden ekstra udgifter.

Det fremgår ikke klart af lovudkastet, hvordan de fremtidige bidrag på de udamortiserede lån skal behandles i forbindelse med evt. overdragelse af friplejeboligerne i forbindelse med ny driftsherre ved udbud eller ved egentligt salg og overgang til anden boligform. I forlængelse af bemærkningerne i det foregående afsnit må det ved sådanne reglers udarbejdelse klart undgås, at det som et element i et udbud indirekte kommer til at indgå, at den fremtidige driftsherre modtager bidrag fra de udamortiserede lån.

### **Bindende maksimumspriser**

Ved nybyggeri eller gennemgribende ombygning til friplejeboliger gælder samme maksimumsbeløb som for alment byggeri, men til forskel fra det almene byggeri er maksimumsbeløbet ikke bindende, og den fremtidige ejer og driftsherre kan bygge til en højere kvadratmeterpris mod at finansiere ekstrabeløbet uden støtte. Denne mulighed er der ikke efter gældende regler for alment byggeri, og for at sikre en rimelig konkurrencemæssig ligebehandling bør det på samme måde være muligt for almene boligorganisationer at fravige det bindende maksimumsbeløb.

### Beboerdemokrati

BL finder det betænkeligt og kritisabelt, at der ikke er sikret nogen form for egentligt beboerdemokrati i disse nye friplejeboliger, men alene valg af beboerrepræsentanter som i den private udlejningssektor.

### Tilgængelighed

BL finder det endvidere afgørende, at der bliver sikret god fysisk tilgængelighed til disse nye boliger, og i den forbindelse er det problematisk, at der i lovudkastet ikke stilles krav, hvis friplejeleverandøren selv finansierer boligen. Det anføres således i bemærkningerne, at friplejeboliger etableret uden statslig ydelsesstøtte ikke skal opfylde særlige indretningskrav.

Med venlig hilsen



Gert Nielsen



Preben Mathiesen

Domstolsstyrelsen



Socialministeriet  
Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Administrationskontoret  
St. Kongensgade 1-3, 4.sal  
1264 København K  
Tlf. 70 10 33 22  
Fax 70 10 44 55  
post@domstolsstyrelsen.dk  
CVR nr. 21-65-95-09  
EAN-nr. 5798000161184

HSC10259/Sagsbeh. HSC  
J.nr. 4104-2006-26.2  
Vedr. J.nr. 20-1161

1. august 2006

### **Forslag til lov om friplejeboliger**

Socialministeriet har ved e-mail af 22. maj 2006 anmodet Domstolsstyrelsen om en udtalelse til udkast til forslag til lov om friplejeboliger.

Domstolsstyrelsen er bekendt med Vestre Landsrets hørings svar. Vi kan tilslutte os landsrettens bemærkning om, at det forudsættes, at udkastet, herunder bestemmelserne om domstolsprøvelsen og omfanget af denne, forelægges Justitsministeriet.

Vi finder ikke i øvrigt anledning til at udtale os om udkastet.

Justitsministeriet er orienteret ved kopi af dette brev.

Med venlig hilsen

Mads Bjerre Østergaard



Socialministeriet  
Att. Jakob Jensen

Den 1. august 2006  
J.nr. 4043.319 [10.15.01] /KP

## **Høring af forslag til lov om friplejeboliger**

---

DSI finder det positivt, at der er et ønske om større udbud af forskellige tilbud til mennesker med omfattende plejebehov. Hvad enten det er fx specialiserede tilbud til mennesker med handicap eller tilbud, der bygger på et særligt idegrundlag.

Konkret i forhold til det fremsatte lovforslag ser DSI følgende problemstillinger:

### **Laveste pris til levering af personlig og praktisk hjælp (§§ 21 og 23)**

DSI stiller spørgsmål ved, hvilke konsekvenser det kan få for kvaliteten af både pleje og omsorg, når udgangspunktet er, at der meddeles tilsagn til den ansøger som tilbyder at levere personlig og praktisk hjælp efter § 83 i serviceloven til den laveste pris i forhold til de opstillede nationale takstsystem.

### **Udbud hver 8. år (§ 60)**

DSI mener, kravet om udbud hver 8. år (dog 10 år for de friplejeboliger, der etableres i årene 2007-2009) er problematisk. For eksempel hvis der er tale om et specialiseret tilbud til blinde eller døvblinde personer. Det må betyde, at de der driver det specialiserede tilbud skal byde på sit eget tilbud i konkurrence med andre. Hvad sker der så, hvis den oprindelige friplejeboligleverandør ikke vinder udbuddet, og den nye leverandør ikke ønsker at opretholde et specialiseret tilbud for netop denne målgruppe? Hvilke konsekvenser har det for grundlaget (fx vedtægter og formålsbestemmelser) for at drive dette specialiserede tilbud? Tilsvarende problemstillinger gør sig gældende, såfremt den enkelte har valgt et værdibase-ret tilbud, fx af religiøse årsager.

Spørgsmålet er også, om ansøgere presses til at give et så lavt tilbud, at det kan få konsekvenser for både kvalitet af pleje og omsorg, men også for højere takster for de ydelser borgerne selv betaler for.

**Friplejehjem kan ikke drives fra lejede lokaler (§ 1)**

En del af de eksisterende tilbud i dag drives fra lejede lokaler. De vil med lovens formulering være afskåret fra at blive godkendt som leverandører efter lov om friplejeboliger. Formålet med loven må være at udvide den indholdsmæssige vifte af tilbud til mennesker med omfattende plejebenhov. I den forbindelse er ejerforholdet til selve byggeriet vel ikke afgørende. Opretholdes dette krav kan det have betydning for, om fx handicaporganisationer eller andre organisationer, der måtte ønske at drive en friplejebolig, har råd til at købe eller bygge en passende bygning. Det kan vel ikke være rigtigt, at det skal være kriteriet.

**Visitation og anvisning (§ 26)**

Borgeren kan ikke klage over friplejeboligleverandørens anvendelse af anvisningsretten. Lovbemærkningerne om, at tildeling af boliger skal ske med respekt for, at der ikke sker diskrimination, er derfor overordentlig vigtige. Uden denne klagemulighed kan der være risiko for, at leverandøren udøver forskelsbehandling. DSI mener der må føres kontrol med, hvordan anvisningsretten forvaltes som en del af den kommunale tilsynsforpligtelse.

**Tilsyn (serviceloven § 151a)**

DSI finder det vigtigt, at tilsynsforpligtelsen er nøje beskrevet. Men DSI ønsker samtidig at understrege vigtigheden af, at friplejeleverandøren løbende har en forpligtelse til at meddele kommunen, såfremt der sker ændringer i borgerens situation. Det kan fx være ændringer i de helbredsmæssige forhold, der har betydning for omfanget af den visiterede hjælp eller andre vigtige forhold at kende til for kommunen som myndighedsudøver. Når private leverandører leverer ydelser, som er bevilget af det offentlige, er samspillet mellem borger, leverandør og myndighed meget væsentlig. I den sammenhæng skal den private leverandør samtidig kende og overholde de gældende retssikkerhedsregler, så borgerens retssikkerhed ikke krænkes.

Med venlig hilsen



Stig Langvad  
*formand*



Socialministeriet  
Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

J.nr. 20-1161

Videnscenter for Hjerneskade har den 22. maj 2006 modtaget **forslag til lov om friplejeboliger til høring**.

Lovforslaget er gennemlæst med udgangspunkt i, hvilke muligheder og begrænsninger det må antages at indebære for en hjerneskadet borger med et omfattende behov for service og pleje. I den anledning skal vi udtale følgende:

### **Specialiserede neurofaglige tilbud**

Lovforslaget åbner mulighed for, at *private* leverandører med *offentlig finansieringsstøtte* kan bygge eller ombygge plejeboliger med tilhørende servicearealer til personer med behov for omfattende service og pleje.

Omdannelse af 'amtsplejehjem' og eksempelvis nuværende specialiserede bo- og botræningstilbud eller nybygning af sådanne til friplejeboliger kan være en vej til at etablere og fastholde den faglige kvalitet i specialtilbud, som i kommunalt regi vil kunne risikere en voldsom faglig udtynding, hvis tilbuddet af hensyn til kommunal økonomi pålægges at modtage en blandet målgruppe. Det vil betyde, at det kvalificerede personale - og dermed tilbuddets opbyggede specialviden - ikke kan fastholdes.

Den enkelte hjerneskadede borger får *valgfrihed* efter visitationen i opholdskommunen mellem på den ene side kommunale tilbud, sociale ydelser samt boliger, der hører under den kommunale boligforsyning, og på den anden side en række certificerede friplejetilbud, som både kan ligge i borgerens opholdskommune og udenfor.

Det må antages, at friplejeboliger med neurofaglige kvalifikationer ofte vil blive foretrukket, hvilket igen kan medvirke til at skabe grobund og muligheder for etablering og fastholdelse af kvalificerede neurofaglige tilbud.

Der er behov for sådanne tilbud, da også svært ramte borgere med erhvervet hjerneskade kan have betydelige udviklingsmuligheder efter udskrivelsen fra hospitalets genoptræning. Ligeledes har en del hjerneskadede behov for intensive bo - pleje - og pædagogiske tilbud, da de kan udvikle eller få forstærket en aggressiv eller anden problemskabende adfærd, hvis de etableres under forhold uden neurofaglig pleje<sup>1</sup> og rimelige neuropædagogiske<sup>2</sup> udfoldelses- og udviklingsmuligheder.

---

<sup>1</sup> Eksempel på neurofaglig pleje: 45 årig apopleksiramt mand skreg og slog omkring sig, hver gang han blev forflyttet, fordi kørestolen var til venstre for sengen. Det ophørte, da stolen placeredes til højre for sengen, fordi han havde neglekt (mgl opmærksomhed) på venstre side og først nu kunne se, hvad han skulle og forstå sammenhængen.



Det er imidlertid utopisk at antage, at denne (valg)ret kan udøves af en hjerneskadet borger, der har det store plejebenhov, som kendetegner målgruppen. Såfremt kommunen ikke systematisk orienterer om mulighederne for en specialiseret friplejebolig, vil det derfor (endnu en gang) blive pålagt familien at finde frem til de egnede tilbud og kæmpe for dem – ud over de mange andre belastninger og pligter, der er forbundet med at have et hjerneskadet familiemedlem.

På den anden side vil det, at pågældende ikke er omfattet af reglerne om dobbeltvisitation ved flytning over kommunegrænser betyde, at valg af en friplejebolig eksempelvis i nærheden af familien vil blive lettere.

### En kvalificeret og koordineret indsats

Foruden en handicapegnet bolig lægger forslaget op til, at de private leverandører både skal levere pleje og som noget nyt *en række serviceydelser*.

Det kan rumme store fordele og muligheder, at der skal leveres en samlet pakke til borgeren. Det gør det muligt, at indsatsen overfor den enkelte borger bliver unikt sammensat, sammenhængende og koordineret. Det har de fleste i målgruppen "personer med behov for omfattende service og pleje" behov for - og det gælder ikke mindst hjerneskadede borgere, som oftest både har nedsatte fysiske, intellektuelle og praktiske funktioner, og samtidig er meget afhængige af en regelmæssig og sammenhængende hverdag.

Imod disse forhåbninger taler, at *PMR systemet skal standardisere* beskrivelserne af en borgers behov, d.v.s. at de skal beskrives inden for en bestemt ramme. Det betyder, at unikke, eller sjældne særlige forhold ikke kommer til at fremstå, og derved i praksis bliver ikke-eksisterende eller uløselige. Formålet med modulsystemet er at tilvejebringe et fagligt grundlag for kommunernes service- og plejefregning til friplejeleverandøren, men her må der påpeges en risiko for, at det faglige grundlag hurtigt erstattes af et ufleksibelt økonomisk grundlag.

I den forbindelse synes inddelingen i moduler at skulle være et udtryk for et gennemsnitligt grundlæggende behov for personlig og praktisk hjælp – altså det mindste en plejehjemsbeboer har brug for. Al erfaring viser, at der er stor risiko for, at minimumsbestemmelser i praksis bliver til maksimumsydelser.

Det er imidlertid vigtigt, at der opbygges et retfærdigt og kvalificeret *modulsystem*, som omfatter og kan medregne hjælpebehovet i anledning af både synlige og usynlige vanskeligheder. Og det skal - i modsætning til hvad navnet PlejebenhovsRelateret Modulsystem antyder – både omfatte den tid der skal anvendes til personlig og praktisk hjælp og **til behandlings- og genoptræningstilbud**.

I denne forbindelse skal vigtigheden understreges af, at *de skjulte handicaps medinddrages i vurderingen* af hjælpe-genoptræningsbehovet. En lang række undersøgelser har vist, at de i det lange løb ofte er mere invaliderende end de fysiske handicaps. At det kan være svært, sås i de

---

<sup>2</sup> Neuropædagogisk uddannelse tilbydes eksempelvis på den neuropædagogiske uddannelse i Odense, diplomuddannelsen "Erhvervet Hjerneskade" fra Forvaltningshøjskolen og diplomuddannelsen i specialpædagogik i København og Nordsjælland



omkring 40 udviklingsprojekter, der blev igangsat i alle landets amter og en del kommuner som led i satspuljen "videreudvikling af indsatsen på hjerneskadeområdet" i 1999 – 2003. Her overså kommunerne meget ofte de hjerneskadedes skjulte handicaps<sup>3</sup>.

Inddelingen i A, B og C-niveau giver en længe tiltrængt mulighed for *synliggørelse af både borgerens synlige, oftest fysiske hjælpe- og genoptræningsbehov og de usynlige*, men ofte mindst lige så invaliderende *hjelpe- og genoptræningsbehov*.

Det er en forudsætning, at friplejeboligleverandøren *certificeres* til at levere ydelserne f.eks personlig praktisk hjælp, socialpædagogisk bistand og træning, genoptræning og vedligeholdelsestræning og tilbud af behandlingsmæssig karakter. Certificeringen skal foretages af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service efter retningslinier fra Socialministeriet. Det er her vigtigt, at certificeringen ikke alene tager stilling til medarbejdernes uddannelsesmæssige baggrund generelt, men at *certificeringen også sker med hensyn til, om tilbuddet er specialiseret*. Det må således forudsættes, at et tilbud der er certificeret indenfor eksempelvis neuro-området råder over plejepersonale, som er specialiseret inden for neuropleje, og hvis der indgår behandlingsmæssige tilbud, desuden råder over eksempelvis terapeuter, pædagoger og psykologer med relevant neuro-videreuddannelse.

Det er uklart, hvor længe tilbuddet kan opretholde certificeringen ved personalemangel, ligesom det ikke er klart, om certificeringen bortfalder, hvis ansatte med specialuddannelse ophører, hvilket især specielt kunne være kritisk i mindre friplejeboligheder.

### **Borgerens retssikkerhed**

Lovforslaget må opfattes som en udvidelse af borgerens ret til frit valg af bolig, men det kunne være ønskeligt med en tydeliggørelse af, at borgere med handicap stadig vil være berettigede til et § 108-tilbud, såfremt de opfylder rettighederne herfor.

Endvidere ses det ikke præciseret i lovforslaget, at kommunerne har pligt til at oplyse borgeren og familien om muligheden for at vælge.

Der savnes endvidere klarhed over, hvad borgerens muligheder er for at klage over enten vurderingen af omfanget eller arten af pgl's behov for serviceydelser eller for at klage over udførelsen, specielt hvis en del af det certificerede personale forlader tilbuddet.

Med venlig hilsen

Brita Øhlenschläger

Sekretariatschef  
Videnscenter for Hjerneskade

<sup>3</sup> Eksempelvis nedsat eller manglende hukommelse, koncentration eller overblik, svigtende initiativ, ukritisk adfærd, kort lunte eller personlighedsforandring



Socialministeriet  
Att.: Jakob Jensen  
Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

90.05-3968

SA/AL

J. nr. 20-1161

1. august 2006

### Høring af forslag til lov om friplejeboliger

Under henvisning til Deres brev af 22. maj 2006 skal vi hermed meddele, at vi har følgende bemærkninger til ovennævnte lovforslag, idet opmærksomheden skal henledes på, at vi ved vor gennemgang af lovforslaget alene har taget stilling til revisionsmæssige forhold herunder specielt lovforslagets kap. 9 og 10:

- Ad § 82, stk. 2, jf. § 19  
Det forudsættes fastlagt i Socialministeriets bekendtgørelse i hvilket omfang kommunalbestyrelsen i forbindelse med godkendelse af skema 2 kan stille supplerende krav, herunder hvilke typer af krav kommunalbestyrelsen kan stille.
- Ad § 82, stk. 3  
Den indberetning kommunalbestyrelsen skal foretage til BOSSINF forudsættes at være omfattet af revisionsinstruksen jf. bilag 1 til Almenboliglovens Støttebekendtgørelse.  
Det bør i relation hertil præciseres, at Socialministeriets indberetning i forbindelse med skema 1 ikke er omfattet af nævnte revisionsinstruks.  
Der skal formentligt udarbejdes tilsvarende instruks omfattende Socialministeriets forretningsgange i forbindelse med indberetning til BOSSINF.
- Ad § 82, stk. 3 (§ 85)  
Det forudsættes, at der i Socialministeriets bekendtgørelse stilles krav om revisorerklæring i forbindelse med aflæggelse af anlægsregnskaber. Vi skal i den forbindelse foreslå, at der udarbejdes særlig revisionsinstruks, omfattende kravene til revisionen af anlægsregnskaberne. Det skal i den forbindelse bemærkes, at tilsvarende instruks burde udarbejdes i tilknytning til Almenboligloven.

---

#### Hovedkontoret

Krumtappen 2  
2500 Valby  
Telefon: 33 12 85 45  
Telefax: 33 14 85 00  
E-mail: kr@kr.dk  
Web: www.kr.dk

Socialministeriet  
Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K  
mail: friplejebolig@sm.dk

1. august 2006

**Vedr. j.nr. 20-1161 - høringsvar angående forslag til lov om friplejeboliger.**

På vegne Jydske Grundejerforeninger skal jeg med henvisning til det ovennævnte forslag fremkomme med følgende kommentarer dertil:

Indledningsvis anerkendes det, at der gives mulighed for at andre end offentlige institutioner får mulighed for at udøve erhverv på plejeområdet.

I relation til, hvilke omkostninger, der kan indeholdes i huslejen, jf. § 37 stk. 2, findes det rimeligt og nødvendigt, at "tab ved lejeledighed og fraflytninger" fuldt ud kan medtages i den leje, der kan opkræves lejerne, alt således at bestemmelsen i § 39 om, at "den samlede leje" .. "til enhver tid være fastsat således, at den giver ejeren af friplejeboligerne mulighed for at afholde de udgifter, der er forbundet med driften af boligerne," kan opfyldes.

Bestemmelsen i § 38 om, at det ikke kan aftales, at lejer har den "indvendige vedligeholdelsespligt" – maling, tapet og hvidtning – findes at være for restriktiv. Der bør gives ejer og bruger/lejer mulighed for at vælge, hvilken ordning, der for det enkelte projekt, findes at være den bedste ordning.

Det bør præciseres i loven, hvorledes "henlæggelser til ud- og indvendig vedligeholdelse," jf. § 39, skal beregnes.

Det bør tillige præciseres, hvorledes den "indbyrdes brugsværdi" skal fastlægges, derunder om der skal ske en forudgående godkendelse af lejen, jf. § 39 stk. 4, hvorefter lejen skal "fastlægges."

Der bør indsættes en bestemmelse om, at lejens størrelse – efter ønske fra udlejer – kan godkendes af Huslejenævnet, inden ombygningen / opførelsen igangsættes og/eller udlejningen foretages.

Der ses ikke at være nogen begrundelse for, som anført i § 45 stk. 3, at udlejer ikke skal kunne opkræve udgiften for varme og vand, blot udgiften er dokumentérbar. Et evt. beløb, der ikke kan opkræves hos lejer, må derfor kunne indgå i leje-budgettet.

Ej heller er der grund til at bestemme, jf. § 31, (§ 37 stk. 4 og 46j stk. 3) at udgifter, der er knyttet til montering af varme- og vandmålere ikke skulle kunne resultere i en forbedringsforhøjelse. Da der er tale om – i det væsentlige - nyindrettede boliger, vil der som udgangspunkt blive stillet krav om separate målere. Der henvises i øvrigt til § 45 stk. 4, hvorefter der i øvrigt er mulighed for lejeforhøjelse, hvis lejemålet er forbedret af udlejer. Der ses ikke at være grund til at skelne mellem forbedringer foretaget i friplejeboliger og i "alm." boliger. § 48 stk. 1 ses i øvrigt delvist at stride mod § 31.

Hvis der foretages etablering og forbedring af fællesantenner/ elektroniske kommunikationstjenester, skal udlejer have mulighed for at få omkostningerne derved refunderet af lejer – i det mindste som beskrevet i LL kap. VII A – derunder kræve udgiften forhøjet, evt. som en forbedringsforhøjelse.

§ 47 giver Beboerrepræsentationen en kompetence til at gøre indsigelse mod en lejeforhøjelse på vegne samtlige lejere. Kompetencen til at gøre indsigelse mod alle former for lejeforhøjelse må tilkomme den enkelte lejer alene. Hvis den enkelte lejer ikke selv kan overskue at fremkomme med indsigelse, og derfor ønsker at søge rådgivning/hjælp til at gøre indsigelse, kan denne hjælp søges i en form for beboergruppe eller ved anden rådgiver. Reglerne om beboerrepræsentation, som disse er gældende i Lejelovent, bør derfor slet ikke anvendes i denne form for boliger.

Der bør i § 47 indsættes en bestemmelse, hvorefter lejer skal gøre indsigelse indenfor en kortere periode efter lejemålets påbegyndelse, hvis der skal kunne klages over lejen efter § 47 stk. 2. Hvorledes stemmer denne bestemmelse i øvrigt sammen med "fastsættelses"-reglen i § 39 stk. 4 ?

I § 49 anføres det, at lejemålet kan opsiges med 1 måneds varsel i tilfælde af lejers død. Det er ikke fremhævet om denne frist er gældende for såvel udlejer som dødsboet, hvilket vel må være tilfældet. Denne korte opsigelsesfrist er ikke acceptabel, når det drejer sig om opsigelse fra lejers side, specielt når der henses til, at lejetab ikke kan medtages som en udgift i budgettet, jf. ovenfor angående § 37 stk. 2. Da der ikke kan opkræves depositum, er dette ligeledes en grund til at tab i forbindelse med fraflytning kan indgå i budget-lejen.

Det bør præciseres, at ophævelse af lejemål, der jo beror på lejers misligholdelse, ikke forpligter udlejer til at anvise anden bolig, jf. 51.

Fristen i § 53 stk. 3 – inden hvilken udlejer skal fremsætte istandsættelseskrav mod lejer – bør forlænges fra de foreslåede 2 uger til 4 uger, idet alm. administration tilsiger dette og når henses til at lejer ikke derved mister nogen rettigheder.

Udlejer bør ikke, som foreslået i § 53, pålægges pligter i relation til indkaldelse af beboerrepræsentanter til et evt. flyttesyn, jf. i øvrigt ovennævnte bemærkninger.

Under § 96 bør det præciseres efter hvilke regler opsigelse af lejere i ejendomme, der omdannes til



# Jydske Grundejerforeninger

friplejeboliger skal ske, idet bemærkningernes formulering om, at "det lægges til grund" at LL § 83 stk. 1, litra g, kan begrunde en opsigelse, ikke er tilstrækkelig

I relation til ombygning af eksisterende boliger til friplejeboliger bør det præciseres, hvorledes der skal forholdes i relation til evt. midler på en konto i Grundejernes Investeringsfond, jf. BRL § 18B og LL § 63a og konto efter BRL § 18.

Såfremt ovennævnte bemærkninger giver anledning til kommentarer, hører Jydske Grundejerforeninger meget gerne.

Med venlig hilsen

JYDSKE GRUNDEJERFORENINGER

Keld Frederiksen

Socialministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Den 31. juli 2006  
Ref. JT  
J.nr.2006/00256-005

### **Høring over forslag til lov om friplejeboliger**

Det Centrale Handicapråd og Center for Ligebehandling af Handicappede takker for modtagelse af høring af 22. maj 2006 over forslag til lov om friplejeboliger.

Idet høringssvaret både gælder for rådet og centret, skal vi fremkomme med følgende bemærkninger til lovforslaget.

Indledningsvist finder vi det positivt, at borgere med behov for en plejebolig med lov om friplejeboliger får mulighed for at vælge mellem offentlige og private udbydere. Umiddelbart er det gavnligt at give borgerne valgmuligheder, men kun så længe borgerne har et tilstrækkeligt grundlag at træffe valget ud fra, og kun såfremt borgerne ikke ved at vælge friplejeboligleverandøren ender i et retssikkerhedsmæssigt tomrum. Hertil kommer risikoen for en forringelse af det offentlige tilbud, når flere vælger friplejeboligleverandøren og færre den offentlige plejebolig.

Det stiller således nogle udfordringer til loven, der særligt på det retssikkerhedsmæssige område synes at lide af nogle mangler. Det virker som om, man har delt borgernes retssikkerhedsgarantier op i to faser. Under visitationsproceduren har borgerne de almindelige rettigheder, der bl.a. følger af retssikkerhedsloven. Men lige så snart borgerne er visiteret til en plejebolig og vælger en friplejebolig, så træder borgerne ind i en lejerrolle uden den beskyttelse, sociallovgivningen ellers ville yde.

Der er ingen tvivl om, at det frie valg er kommet for at blive. Men det er en forudsætning for accepten heraf hos Det Centrale Handicapråd og Center for Ligebehandling af Handicappede, at det frie valg bliver for alle, dvs. også for mennesker med handicap. Hertil kræves særligt, at den private udbyder er kompetent til at varetage handicappedes ofte differentierede behov, at det private tilbud er tilgængeligt – også i bred forstand – samt, at personen med handicap kan få opfyldt sit kompensatoriske behov.

For os at se, synes lovforslaget ikke i tilstrækkeligt omfang at tilgodese de krav. Derimod synes hovedvægten i forslaget at være lagt på, at friplejeboligleverandøren ikke skal pålægges samme retssikkerhedsmæssige forpligtelser, som hvis den samme ydelse blev udbudt i offentligt regi. Dermed virker det som om, at man ved udformningen af friplejeboligloven har forsøgt at gøre området så ukompliceret og dermed så attraktivt for potentielle leverandører, at disse ikke kan modstå ordningen. Konsekvensen kan blive bocentre af stordrifts-størrelse med udstrakt grad af brugerbetaling i forhold til ydelser, som leverandøren ikke strengt taget er forpligtet til at levere ifølge visitationen. Med den til leverandøren overførte anvisningsret har man ydermere givet pågældende ret til – uden krav om saglig begrundelse – at vælge og vrage mellem de borgere, der ønsker at gøre brug af den pågældende leverandørs tilbud.

Det Centrale Handicapråd og Center for Ligebehandling af Handicappede finder således ikke, at man med det foreliggende forslag skaber et reelt supplement til de eksisterende offentlige udbud af plejeboliger. Det frie valg for alle synes i al væsentlighed at blive hæmmet af et retssikkerhedsmæssigt tomrum, som vi vil opfordre ministeriet til at rette op på - hovedsageligt ved at lade området blive omfattet af retssikkerhedsloven, forvaltningsloven og offentlighedsloven i fuldt omfang – eventuelt mod betaling af et administrationsgebyr fra kommunen til friplejeboligleverandøren ved en borgers udnyttelse af det frie valg.

Til lovforslagets mere konkrete indhold har vi følgende bemærkninger.

Den pleje og omsorg, som friplejeboligleverandøren er certificeret til at yde, skal sikres ydet i alle de tilfælde, hvor der kan være tvivl om leveringen heraf. Det kan være ved afhændelse, klager mv. Der er tale om så plejekrævende borgere, at det må være et krav til loven, at der heri indskrives en mekanisme, hvorefter kommunen har ret og pligt til at yde den visiterede hjælp, såfremt friplejeboligleverandøren midlertidigt er ude af stand til at leve op til sine forpligtelser. Som loven er udformet nu, synes kun kommunens tilsynsvirksomhed at være angivet som midlet i disse situationer, hvilket efter vores opfattelse langt fra er effektivt nok. Der er tale om et langsommeligt og bureaukratisk system, som i stedet burde suppleres af et system, som det, der kendes fra svigt i den private hjemmehjælp, hvor kommunen har ret og pligt til med det samme at levere den udeblevne service.

I forlængelse heraf er det vores opfattelse, at der må findes en løsning på det principielle problem, der ligger i, at friplejeboligleverandøren har den fulde anvisningsret, i kraft af hvilken, leverandøren kan sortere i de borgere, der ønsker at gøre brug af pågældendes tilbud. Problemet ligger i, at borgeren benytter sig af sin ret til at udøve et frit valg, men at denne ret kan gøres illusorisk ved leverandørens frasortering. Såfremt borgeren er visiteret til hjælp, som ligger inden for leverandørens certificering, skal leverandøren kun med begrundelsen pladmangel kunne afvise borgeren. I modsat fald er der ikke tale om et frit valg for alle.

En sådan lovændring indebærer et krav om, at leverandørens udøvelse af anvisningsretten skal dækkes af bestemmelserne i forvaltningsloven og retssikkerhedsloven. Et krav om en saglig begrundelse bør eksempelvis medføre, at en borger ikke kan afvises med henvisning til kommunens PRM-takstvurdering eller manglende tilgængelighed, jf. herom senere. Det kommunale tilsyn synes i lighed med ovenfor anført heller ikke her at være tilstrækkelig effektivt i en konkret tvist mellem en potentiel beboer og friplejeboligleverandøren.

Til § 7, stk. 5:

Der savnes en forklaring på valget af en kvotestørrelse på 275 boliger årligt – i alt 500 (incl. kvote A).

Til § 14, stk. 1 og 3:

*Ved henvisningen til § 110 i almenboligloven gives der mulighed for at dispensere fra elevatorkrav, jf. § 110, stk. 4 i almenboligloven.*

Da plejeboliger er beregnet til plejekrævende beboere, vil mange af beboerne benytte kørestol til at komme rundt. Det er derfor ikke rimeligt, at kommunen skal kunne tillade opførsel af friplejeboligbebyggelser uden elevator, hvad enten det er ved ny-, om- eller omdannelsesbyggeri. Konsekvensen af lovforslaget vil være frit valg for de mobile, men ikke for de mindre mobile. Det er ikke rimeligt, hvorfor henvisningen til almenboligloven ikke bør omfatte dispensationsmuligheden. Hertil kommer, at man i bemærkningerne til bestemmelsen bør henvise til Dansk Standard 3028 Tilgængelighedsstandard, som man har gjort det i et bilag til loven om støtte til private ungdomsboliger.

Til § 14, stk. 2 og 3:

Der savnes en uddybning af begrebet "egnede friplejeboliger".

Til § 17, stk. 1, 1. pkt.:

Paragraffejl, ikke § 6, men § 4.

Til § 19:

I opremsningen af krav til dokumentation fra ansøger til kvote B, jf. § 7, stk. 2, i bemærkningerne til § 19, bør også tilbud om døgnhjælp, jf. § 87 i serviceloven (efter 1. januar 2007) omfattes. Det er lige så relevant i denne sammenhæng som ved ansøgninger efter §§ 4 og 7, stk. 1.

Til § 20, stk. 2:

Der savnes en forklaring på, hvorfor kun beboere i visse af de i § 7, stk. 2 nævnte boligtyper kan få dækket deres beboerindskud, jf. bemærkningerne til § 20, stk. 2.

Til § 23, stk. 4:

Henvisningen til stk. 5 må være en fejl.

Til § 25:

Som anført tidligere, mener Det Centrale Handicapråd og Center for Ligebehandling af Handicappede ikke, at friplejeboligleverandøren skal kunne afvise en visiteret borger uden at give en saglig begrundelse herfor. Dermed er vi uenige i, at borgerne ikke skal have et retskrav på at vælge den friplejeboligbebyggelse, de ønsker. Alt andet vil gøre det frie valg indholdsløst.

Til §§ 31, stk. 1 og 54, nr. 5:

*Beboeren må ikke foretage handicapkompenserende boligindretninger, jf. § 102 i serviceloven (indtil 1. januar 2007), og tvister herom skal afgøres af Huslejenævnet.*

Der er tale om et lejemål, der på mange måder minder om de lejemål, der er reguleret af såvel leje- som almenboligloven. I disse to love har man i henholdsvis §§ 27, stk. 7 og 39 indsat en bestemmelse om, at lejerens har ret til at foretage handicapkompenserende boligindretninger, såfremt kommunen garanterer udlejerens retablering ved lejerens fraflytning. Der synes ikke at være nogen saglig begrundelse for, hvorfor samme ret ikke bør tildeles beboere i friplejeboliger. Friplejeboligleverandøren vil ikke få nogle udgifter herved, og plejepersonalets arbejdsmiljøkrav vil blive behørigt tilgodeset, og sidst men ikke mindst vil beboerens handicapkompensatoriske behov blive dækket, hvilket er en forudsætning for, at mennesker med handicap kan benytte det frie valg. Herefter vil indbringelse af tvist for Huslejenævnet ikke længere være nødvendig.

Til §§ 31, stk. 1, 50 og 51, stk. 2:

Flere steder i lovforslaget fremgår det, at friplejeboligleverandøren skal anvise en anden passende bolig, såfremt friplejeboligbebyggelsen eksempelvis bliver afhændet til anden anvendelse, eller beboerens lejemål bliver opsagt. Det fremgår imidlertid ikke, hvordan det i de situationer sikres, at der med den nye bolig også følger servicearealer, og hvordan det sikres, at den hjælp, beboeren modtog i tilknytning til sin friplejebolig, fortsat gives i flytteprocessen og efterfølgende. I det hele taget savnes en beskrivelse af beboerens retstilstand i disse "genhusnings"tilfælde. Det er for Det Centrale Handicapråd og Center for Ligebehandling af Handicappede afgørende, at borgeren ved anvisning af en ny passende bolig sikres uforandret levering af den visiterede hjælp og i videst muligt omfang bevarelse af tilbud fra servicearealer. Loven bør afspejle denne retstilstand.

Til § 41, sidste linie:

Ordet "støtte" i lovbetegnelsen skal udgå, da det ikke indgår i lovens navn.

Til § 47, stk. 1:

I bestemmelsen beskrives, hvordan fremgangsmåden er ved indsigelser mod visse nærmere angivne lejeforhøjelser. Der savnes en forklaring på, hvorfor den samme fremgangsmåde

ikke kan anvendes ved indsigelser mod balancelejerforhøjelse, jf. bemærkningerne til § 47, stk. 1.

Til § 47, stk. 2:

Det fremgår ikke, hvilke "stk. 1 og 2" der er tale om i § 47, stk. 2.

Til § 51, stk. 1:

Da der kan være tvivl om grundlaget for beboerens modstand mod at modtage den visiterede hjælp fra friplejeboligleverandøren, bør der inden udlejerens ophævelse af lejemålet, gives beboeren mulighed for at kunne klage over hjælpen. I lighed med tidligere anført skal kommunen sikre fortsat hjælp, indtil sagen er afgjort.

Til § 58, stk. 2:

Bør der ikke stå "§ 7, stk. 2" i stedet for "§ 9, stk. 2" i § 58, stk. 2?

Til § 71, stk. 2, 2. pkt.:

Bør der ikke stå "§ 16, stk. 4" i stedet for "§ 19, stk. 4" i § 71, stk. 2, 2. pkt.?

Til § 82, stk. 6:

Der savnes en beskrivelse af, hvad der sker på de områder, hvor der meddeles påbud og foretages indberetninger, mens sagsbehandlingen pågår. Hvordan er beboernes retstilstand?

Til § 88:

Uanset klagens indhold bør retssikkerhedsloven gælde i fuldt omfang, jf. tidligere bemærkninger herom.

Til § 97, stk. 4:

Det er afgørende, at borgeren modtager den visiterede hjælp, mens sagsbehandlingen pågår. Denne garanti fremgår ikke tydeligt nok af lovforslaget, hvorfor det anbefales at gøre loven klarere på det punkt.

Det Centrale Handicapråd og Center for Ligebehandling af Handicappede håber på en positiv modtagelse af vores bemærkninger.

Med venlig hilsen

Janus Tarp

Fuldmægtig

Det Centrale Handicapråd & Center for Ligebehandling af Handicappede

---

Alzheimerforeningen  
Sankt Lukasvej 6, 1.  
2900 Hellerup  
Tlf.: 39400488

København d. 31. juli 2006.

Til Socialministeriet  
Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K.

**Høringsvar vedrørende forslag til lov om friplejeboliger:**

Alzheimerforeningen takker for det tilsendte høringsudkast til forslag til lov om friplejeboliger. Alzheimerforeningen imødeser med glæde muligheden for at oprette friplejeboliger også til mennesker med en demenssygdom. Alzheimerforeningen har dog følgende bemærkninger til lovforslaget:

- Det forudsættes, at kvaliteten af både boliger og pleje ikke forringes i forhold til de offentlige bolig- og omsorgstilbud. Når der er tale om friplejeboliger målrettet mennesker med en demenssygdom, bør både boligens beliggenhed og indretning samt personalets antal, uddannelse og mulighed for efteruddannelse tages med i vurderingen af leverandørtilbuddene.
- Friplejeboliger målrettet mennesker med en demenssygdom stiller større krav til den offentlige kontrol med omsorg, pleje og sundhedsforhold, idet de demente typisk ikke selv vil være i stand til at gøre opmærksom på eventuelle kritisable forhold.
- Ved friplejeboliger målrettet mennesker med en demenssygdom bør der sikres adgang for beboernes nære pårørende til at varetage de dementes interesser over for friplejeboligleverandøren, fx via et pårørenderåd, da beboerne typisk ikke selv vil være i stand til dette.

Alzheimerforeningen står naturligvis til rådighed for uddybende kommentarer til ovenstående bemærkninger.

Med venlig hilsen

Dorthe V. Buss  
Medlem af Alzheimerforeningens retsudvalg



REALKREDITRÅDET

Pr. e-mail: [friblejebolig@sm.dk](mailto:friblejebolig@sm.dk)

Socialministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

31. juli 2006  
E 140 - gk

### **Udkast til lovforslag om friboliger**

Realkreditrådet har modtaget udkast til lovforslag om friboliger i høring og har en række bemærkninger hertil. Bemærkningerne er opdelt i nedennævnte punkter og vedrører især forhold i lovforslaget, der øger realkreditinstitutternes kreditrisiko:

1. Værdiansættelse ved realkreditbelåning af friplejeboliger
2. Regler for udbud og afhændelse af friplejeboligbebyggelser
3. Tilbagekaldelse af certificering, støttetilsagn og godkendelse
4. Særligt om servicearealer
5. Øvrige bemærkninger

#### **Ad 1: Værdiansættelse ved realkreditbelåning af friplejeboliger**

Det fremgår af lovudkastet, at realkreditinstitutterne kan værdiansætte friplejeboliger, der etableres med offentlig støtte og garanti efter kvote A, til den godkendte anskaffelsessum, jf. § 101 om ændring af § 10, stk. 4 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Det bemærkes hertil, at i det omfang, der ikke er og heller ikke bliver ydet offentlig garanti ved etablering af friplejeboligerne, vil boligerne i henhold til realkreditlovgivningen skulle værdiansættes som almindelige private udlejningsejendomme, d.v.s. ved en rentabilitetsberegning. Denne værdi vil ikke nødvendigvis svare til friplejeleverandørens omkostninger ved etableringen (anskaffelsessummen).

#### **Ad 2: Reglerne for udbud og afhændelse af friplejeboligbebyggelser**

Der er flere muligheder for afhændelse. Af overskuelighedshensyn opremses disse nedenfor, og Realkreditrådets bemærkninger afgives i tilknytning til de enkelte muligheder:

##### **2.1. Afhændelse efter udbud (§§ 61 – 63 samt § 81)**

Friplejeboligleverandøren skal afhænde ejendommen til den nye friplejeboligleverandør, hvis friplejeboligleverandøren efter udbud ikke vinder retten til fortsat at levere plejen og omsor-



gen. Socialministeren skal godkende en afhændelse efter udbud, og evt. tilsagn om ydelsesstøtte og garanti overføres til den nye friplejeboligleverandør.

- *Som også anført i lovforslagets bemærkninger til § 62, stk. 1 forfalder realkreditlån til indfrielse ved ejerskifte ifølge bestemmelserne i pantebrevsformular B, stk. 9, pkt. f. Realkreditinstitutterne må forbeholde sig denne ret. Rådet har dog noteret sig, at afhændelse efter udbud af friplejeboligbebyggelser med støtte efter lovforslaget er særdeles reguleret, hvorfor bevilling af gældsovertagelse i praksis næppe vil medføre væsentlige problemer.*

## 2.2. Frivillig afhændelse til fortsat anvendelse som friplejeboligbebyggelse (§ 64)

Friplejeboligleverandøren kan frivilligt afhænde bebyggelsen til fortsat anvendelse som friplejeboliger. Socialministeriet skal godkende en sådan afhændelse for at sikre, at der afhændes til en anden certificeret friplejeboligleverandør, og at afhændelsen sker til den rigtige pris. Afhændelsen sker alene for den resterende udbudsperiode.

Ejendomme, etableret ved nybyggeri eller ombygning med offentlig støtte, skal afhændes på samme vilkår, som ved afhændelse efter udbud (§ 61, stk. 2). Omdannede plejeboliger, hvortil der ydes eller har været ydet offentlig støtte, skal ligeledes afhændes på samme vilkår som ved afhændelse efter udbud (§ 63).

- *Oprindelig vinder en friplejeboligleverandør udbuddet for en 8-årig periode (dog 10 år for friplejeboligbebyggelser, der bliver etableret i årene 2007 – 2009). Ved afhændelse inden for udbudsperioden får den nye friplejeboligleverandør alene retten til at levere pleje og omsorg i den resterende del af perioden. En kort udbudsperiode giver realkreditinstitutterne en ekstra usikkerhed i relation til debitor. Der må tages forbehold for, at dette forhold vil indgå som et negativt element i realkreditinstitutternes behandling af lånesager og gældsovertagelsessager.*

## 2.3. Friplejeboligleverandøren ønsker afhændelse til anden anvendelse (§§ 65 – 78)

Friplejeboligleverandøren kan ønske at afhænde bebyggelsen til anden anvendelse end friplejeboliger. Reglerne for afhændelse afhænger af, om der er tale om

- kvote A-boliger eller
- kvote B-boliger og herunder
  - om der er ydet støtte til lånene eller
  - der ikke er ydet støtte til lånene.

Det anføres i bemærkningerne, at udgangspunktet er, at friplejeboligbebyggelser skal beholde deres status som sådanne. Samtidig anføres det, at Socialministeriet skal godkende salg af friplejeboligbebyggelser, som enten modtager eller har modtaget offentlig støtte. Tilsvarende gør sig ikke gældende for omdannede friplejeboliger uden offentlig støtte, der skal kunne afhændes til anden anvendelse uden Socialministeriets godkendelse. Friplejeboligleverandøren pålægges alene underretningspligt.

Offentlig støtte og garanti bortfalder ved eventuel overgang til anden anvendelse.

- o *Generelt gælder, at hvis ejendomme overgår til anden anvendelse inden for 2 år fra lånets udbetaling, vil lånet i visse situationer forfalde til hel eller delvis indfrielse, jf. bestemmelserne i § 15 i bekendtgørelse nr. 774 af 1. september 2003 om afgrænsning af ejendoms kategorier og indfrielse af lån ved overgang til anden ejendoms kategori.*

*Ligeledes gælder generelt, at ny ejers overtagelse af gældsforpligtelserne på indestående realkreditlån alene kan ske med långivende realkreditinstituts accept, jf. også det nævnte under punkt 2.1.*

*Ifølge lovforslaget skal friplejeboligbebyggelser (kvote A-boliger) finansieres som nyopført alment boligbyggeri, og ejendommens værdi skal ansættes til anskaffelsessummen. En sådan værdiansættelse er stærkt knyttet til den offentlige garanti og ydelsesstøtten.*

*Det forhold, at både støtten og garantien principielt kan bortfalde ved afhændelse til anden anvendelse, vil derfor give realkreditinstitutterne en særlig kreditrisiko. Tilsvarende gælder for omdannede boliger (kvote B-boliger, jf. § 7, stk. 2) med offentlig støtte.*

*Det bemærkes, at såfremt Socialministeriet godkender afhændelse til anden anvendelse for ny ejer, uden at det långivende realkreditinstitut har bevilget gældsovertagelse, vil realkreditinstituttet principielt kunne forlange indestående lån indfriet og gøre garantien gældende. Realkreditinstitutterne bør derfor kontaktes om gældsovertagelse og eventuelle betingelser herfor, inden Socialministeriet godkender afhændelse til anden anvendelse. At dette skal ske bør også fremgå af lovforslaget*

*Friplejeboligbebyggelser, hvortil der ikke er ydet støtte til lånene, vil ifølge lovforslaget kunne omdannes til anden anvendelse uden godkendelse, men alene ved underretning. Dette forhold vil også kunne øge realkreditinstitutternes kreditrisiko, idet låneudmålingsgrundlaget (institutternes værdiansættelse) på låneoptagelsestidspunktet har taget udgangspunkt i den faktiske anvendelse.*

#### 2.4. Friplejeboligleverandøren ønsker ibrugtagelse til anden anvendelse (§§ 79 og 80)

- o *Der henvises til bemærkningerne under punkt 2.3. I denne situation, hvor friplejeboligleverandøren ønsker ibrugtagelse til anden anvendelse, er der imidlertid ikke tale om samtidig ejerskifte. Således som udkastet til lovforslag er udformet, vil realkreditinstitutterne derfor ikke automatisk blive inddraget ved friplejeboligleverandørens (debitors) ibrugtagelse til anden anvendelse. Principielt vil realkreditinstitutterne derfor have risiko for, at støtte og garanti til lånene bortfalder, uden at institutterne som långivere kan gøre indsigelser imod det. Denne øgede kreditrisiko må Realkreditrådet naturligvis gøre indsigelser imod.*

*Der foreslås derfor indsat en bestemmelse i lovforslaget om, at långivende realkreditinstitut skal kunne opsige lånene inden garantien bortfalder, hvis støtte og garanti skal bortfalde som følge af ibrugtagelse til anden anvendelse. Alternativt må tages forbehold for, at realkreditinstitutterne vil være tilbageholdende med långivningen.*

### **Ad 3: Tilbagekaldelse af certificering, støttetilsagn og godkendelse (§ 87)**

Friboligleverandørens certificering kan ifølge lovudkastet tilbagekaldes, bl.a. såfremt leverandører groft eller gentagne gange har overtrådt vilkårene for certificering. Samtidig bortfalder støttetilsagn og godkendelse.

Ifølge § 87, stk. 3 kan der endvidere ske tilbagekaldelse af støttetilsagn og godkendelse, uden at der sker tilbagekaldelse af certification i situationer, hvor overtrædelsen vedrører andre forhold end service og pleje.

- *For realkreditinstitutterne er det yderst betænkeligt, at støttetilsagnet skal kunne tilbagekaldes som angivet i § 87, stk. 3. Netop støttetilsagnet og den heri indbefattede offentlige garanti for den yderste del af belåningen er grundlaget for, at friplejeboligerne skal kunne værdiansættes til den godkendte anskaffelsessum. Som udgangspunkt vil den godkendte anskaffelsessum overstige værdien efter en rentabilitetsberegning, jf. også punktet ad 1 om værdiansættelse, og realkreditinstitutterne pålægges dermed en øget kreditrisiko, hvis forudsætningerne for den oprindelige værdiansættelse falder bort.*

*En sådan øget kreditrisiko strider imod de grundlæggende regler for institutternes værdiansættelse og de bagvedliggende obligationers guldrandethed.*

*Der foreslås derfor indsat en bestemmelse i lovforslaget om, at långivende realkreditinstitut skal kunne opsige lånene inden garantien bortfalder, hvis støtte og garanti skal bortfalde som følge af tilbagekaldelse af friplejeboligleverandørens certificering – en bestemmelse svarende til det foreslåede under punkt 2.4.*

### **Ad 4: Særligt om servicearealer**

Det fremgår af bemærkningerne til § 1, at det er samme juridiske person, der står for levering af service og pleje efter serviceloven og er ejer af boligerne og servicearealerne.

- *Hertil bemærkes, at det må forventes, at realkreditinstitutterne af kreditmæssige grunde vil stille krav om matrikulær opdeling/ejerlejlighedsopdeling, således at boligerne udgør én fast ejendom og servicearealerne en anden, og således at de to ejendomme dermed behæftes særskilt.*

*Med hensyn til belåning af servicearealerne har institutterne indtil nu lagt afgørende vægt på, at der blev indgået en uopsigelig lejekontrakt med beliggenhedskommunen til sikring af driften af de pågældende servicearealer. Der må derfor tages et principielt forbehold for långivningen til servicearealer, der ejes og drives af en certificeret friplejeboligleverandør.*

Så vidt ses af lovudkastet er det kun ved afhændelse af friplejeboliger til anvendelse som almene plejeboliger, at servicearealerne også skal afhændes til køberne (§ 77). I alle andre tilfælde af afhændelse af friplejeboligerne til anden side vil servicearealerne derfor kunne blive afhændet til alternativ anvendelse, og et evt. engangstilskud vil skulle tilbagebetales i et givet omfang (§ 78).

- Dette forhold vil ligeledes kunne påvirke værdiansættelsen og dermed långivningen vedrørende servicearealerne.

#### **Ad 5: Øvrige bemærkninger**

##### § 6

Det anføres i bemærkninger til lovforslaget, at den statslige ydelsesstøtte skal udbetales direkte til det långivende realkreditinstitut.

- Det foreslås, at denne bestemmelse også indføres i selve lovteksten som et nyt stk. 2 i § 6 på samme vis som tilfældet er i lov om almene boliger mv., § 130, stk. 2

##### § 16, stk. 1

- § 7, stk. 5 skal være § 7, stk. 2.

##### § 61, stk. 2, § 62, stk. 2 og § 63, stk. 2

- Det foreslås, at der i alle tilfælde tilføjes "Statsgarantien opretholdes på uændrede vilkår".

##### § 64, stk. 2

- Så vidt ses er henvisningen til § 65 ikke korrekt.

##### § 101, punkt 2

- Friplejeboliger bør så vidt ses ikke indsættes i § 9 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer, idet kun almene boliger kan omprioriteres i medfør af lov om visse almennyttige boligafdelingers omprioritering m.v.

##### Bemærkninger til § 4, stk. 2

- Henvisningen til § 100, stk. 7 synes ikke korrekt.

##### Bemærkninger til § 5, stk. 1, 2. punktum

- § 7, stk. 1 skal være § 5, stk. 1.

##### Bemærkninger til § 7, stk. 2, 2. punktum

- I delsætningen "...omfattet af servicelovens § 108 ejet og drevet af private, almene plejeboliger" synes det understregede at skulle slettes og erstattes af et komma,

##### Bemærkninger til §§ 87

- Henvisningen i 4. afsnit til §§ 83 og 86 bør være til §§ 82 og 86.

Bemærkninger til § 101

- o *Bemærkningerne til § 101, nr. 2 synes at skulle udgå.*

I § 101, nr. 3 (indsat) bør foretages de med kursiv angivne ændringer:

- o Da belåning ud over lånegrænsen, jf. § 5, stk. 1, i lov om realkreditlån og realkreditomkostninger (*skal ændres til realkreditobligationer*) forudsætter en statslig garanti for den del, der overstiger 65 pct. af ejendommens værdi, foreslås det i § 6 a (*synes at skulle ændres til § 9*), at der for realkreditlån efter den foreslåede § 3 (*skal være § 4*), stk. 4, kan ydes en statslig garanti for den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens værdi.

----- 0 -----

Realkreditrådet står naturligvis til rådighed for en uddybning af ovennævnte bemærkninger.

Med venlig hilsen

Gunna Kunckel

Den 31. juli 2006

**Høringssvar angående høring af forslag til lov om friplejeboliger:**

Center for Små Handicapgrupper (CSH) har modtaget ovennævnte materiale til høring.  
CSH har ingen bemærkninger til lovforslaget.

Med venlig hilsen

Gunver Bording  
socialrådgiver

Center for Små Handicapgrupper  
Bredgade 25  
Sct. Annæ Passage, opgang F, 5.sal  
1260 København K

Socialministeriet

Dato: 31. juli 2006  
Kontor: FVJUR  
J.nr.: 2006-090/07-330

Sagsbeh.: MKG

Socialministeriet har ved brev af 22. maj 2006 anmodet Indenrigs- og Sundhedsministeriet om bemærkninger til udkast til forslag til lov om friplejeboliger. Der henvises til j.nr. 20-1161.

Indenrigs- og Sundhedsministeriet har følgende bemærkninger:

I lovforslagets § 97 ændres og suppleres de gældende bestemmelser i lov om social service om det særlige kommunale tilsyn med plejehjem m.v., således at dette tilsyn tillige vil omfatte friplejeboliger. Lovforslaget foreslås at træde i kraft den 1. januar 2007.

I § 219 i Indenrigs- og Sundhedsministeriets lov nr. 546 af 24. juni 2005, sundhedsloven, som ligeledes træder i kraft den 1. januar 2007, fastlægges rammerne for embedslægeinstitutionernes tilsyn med de sundhedsmæssige forhold på plejehjem m.v. Af bestemmelsen fremgår det, at det sundhedsmæssige tilsyn omfatter "plejehjem m.v. omfattet af lov om social service, i plejeboligbebyggelser omfattet af lov om almene boliger m.v. eller lov om boliger for ældre og personer med handicap og tilsvarende boligheder i kommunen. Tilsynet omfatter indsatsen over for de beboere og lejere, der modtager kommunale serviceydelser."

Det er herefter Indenrigs- og Sundhedsministeriets opfattelse, at friplejeboliger på linie med de eksisterende plejehjem m.v. som defineret i sundhedslovens § 219 vil være omfattet af embedslægernes tilsyn med de sundhedsmæssige forhold, idet enten formuleringen "plejehjem m.v. omfattet af lov om social service" eller "tilsvarende boligheder i kommunen" vil finde anvendelse på de foreslåede friplejeboliger.

Ministeriet har herefter ingen bemærkninger til lovforslaget.

Med venlig hilsen

Mette Kryger Gram

# Foreningen af Statsamtsjurister

Ejdrup, den 29. juli 2006

Socialministeriet  
Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

## Høring om forslag til lov om friplejeboliger.

Tak for høring af 22.05.06 vedrørende forslag til lov om friplejeboliger.

I forhold til lovforslagets omfang og dets sammenhæng med regelsættet omkring frit leverandørvalg, er det meget begrænsede kommentarer, foreningen har til forslaget.

Når konvertering af kommunens bevilling af ydelser efter serviceloven kan medføre en afgørelse om ret til moduler (§ 28, stk. 1), som den ønskede friplejeboligleverandør ikke er certificeret til at yde og derfor ikke må yde (§ 25, stk. 3), med den konsekvens, at kommunen kan afslå et "valg" af friplejebolig, finder foreningen, at klageadgangen til Det Sociale Nævn også bør omfatte konverteringen (§ 26, stk. 1, og § 28).

Der kunne måske medtages eksempler i bemærkningerne på situationer, hvor friplejeboliglejerens behov efterfølgende ændres i et omfang, så den bevilgede hjælp ændres (og modulerne ændres, da den ændrede hjælp fører til en ny konvertering) og friplejeboligleverandøren ikke længere kan (må) yde den hjælp, som friplejeboliglejeren nu har behov for.

Af vedhæftede bilag fremgår foreningens bemærkninger til forslaget. Bemærkninger om "småting", herunder formodede skrivefejl, er taget med ud fra en betragtning om, at når vi nu har set dem, så kan vi lige så godt oplyse dem.

Med venlig hilsen  
for Lene M. Larsen, formand  
(Liselone Callesen)



## BILAG:

§ 1: Vendingen "som samme juridiske person uden for den kommunale boligforsyning" er uklar. Vi forstår § 1 således; at "en friplejebolig skal ejes og drives af samme juridiske person uden for den kommunale boligforsyning" og at "den juridiske person skal være en privat leverandør og skal certificeres af kommunen".

§ 21, stk. 2: Det forekommer ikke klart, hvorfor ordet "vægtes" anvendes.

§ 23, stk. 2: se § 21, stk. 2.

§ 25, stk. 3, 2. punktum: Det bør fremgå klart, at kommunen kan afslå et "valg" af fribolig (hvis friplejeboligleverandøren ikke er certificeret til at give de ydelser, som friplejeboliglejereren er visiteret til).

§ 26: Det bør fremgå klart, hvis det eneste, der ønskes at indføre klageadgang vedrørende, er, hvorvidt friplejeboligleverandøren er certificeret til at levere de tilbud, dvs. de moduler, som kommunen (har bevilget den pågældende og) har konverteret afgørelsen til.

§ 31: Der er en ny lbkg. til lejeloven.

§ 58, stk. 2. Henvisningen må være til § 7, stk. 2, ligesom i de andre stykker i § 58.

§ 96, sidste punktum, 5. sidste ord: af (der står at).

§ 100: nu LBK nr. 702 af 23/06/2006

§ 102: lov om leje findes nu i lbkg. nr. 395 af 2.05.06.

## BEMÆRKNINGER TIL LOVFORSLAGETS ENKELTE BESTEMMELSER.

s. 43, Til § 3: Der er ingen bemærkninger om socialministerens kompetence til at fastsætte regler om klageadgang.

s. 54, Til § 21, Til stk. 2: Kunne det tænkes, at der i "vægtningen" kunne indgå flere elementer end pris, f.eks. kriterier om kvalitet?

s. 55, Til § 23, Til stk. 1: § 23 (der står § 26).

Til stk. 2: Se ovenfor vedr. § 21, stk. 2.

s. 58, Til § 26, Til stk. 2: Efterprøvelse af ejerens brug af anvisningsretten henhører under domstolene.

Det er som om sidste sætning ikke er gjort færdig.

s. 60, Til § 28, Til stk. 1: i andet afsnits sidste sætning mangler noget.

Til § 28, Til stk. 3: Foreningen mener, at friplejeboliglejereren bør have mulighed for at klage over kommunens afgørelse om konvertering til moduler.

Det fremgår af § 2, stk. 3, 2. pkt., at certificeringen kan "omfatte andre af de tilbud, der er nævnt i § 27, stk. 1, helt eller delvis". Det fremgår ganske vist af bemærkningerne til

§ 27, stk. 1, at modulsystemet ingen retsvirkning har i forhold til personer i friplejeboliger. Men af § 28, stk. 1, fremgår, at kommunens bevilling af hjælp efter serviceloven skal konverteres til moduler, og af § 25, stk. 3, sammenholdt med § 26, stk. 1, fremgår, at retten til at indgå en lejeaftale med en friplejeboligleverandør er betinget af, at denne (friplejeboligleverandøren) er certificeret til at levere de tilbud (moduler), som kommunen har konverteret sin afgørelse til, altså at friplejeboligleverandøren kan (og må) levere de moduler, kommunens bevilling er konverteret til.

Hvis friplejeboligleverandøren er certificeret delvist til nogle af de tilbud, der er nævnt i § 27, stk. 1, (jfr. § 2, stk. 3, 2. pkt.) mener foreningen, at der kan opstå tvivl om, hvilke moduler, der skal konverteres til, og at der derfor bør være en klageadgang for friplejeboliglejer.

Når der henvises til "afgørelse om konvertering" og det bestemmes i loven, at afgørelsen skal være skriftlig, gælder forvaltningslovens §§ 22 og 24 om begrundelse uden at det anføres særskilt i § 28, stk. 3, at afgørelsen skal begrundes.

Der ses ikke at være oplyst nogen grund til, at selve konverteringen ikke skulle kunne efterprøves af Det Sociale Nævn. Der er tale om en afgørelse (jfr. bem. til § 28, stk. 3), og afgørelsen kan få konsekvens for borgeren efter § 25, stk. 3, så kommunens afgørelse om konvertering til moduler, jfr. § 28, stk. 1, bør kunne efterprøves.

Ønske om efterprøvelse kan også opstå for den pågældende ved ændringer i behovet for hjælp efter serviceloven, idet disse ændringer kan medføre ændring i kommunens bevilling. Ændringer i bevillingen kan medføre, at kommunens konvertering skal ændres, således at friplejeboliglejer får ret til et andet modul.

s. 60f, Til § 29. Med hvilken begrundelse skal den tidligere opholdskommune betale for tilsynet med den service, som friplejeboligleverandøren yder i beliggenhedskommunen? (Er henvisningen ment at skulle være til § 28, stk. 3 (der står § 19, stk. 3)?)

s. 61, Til § 30: Opholdskommunen skal afregne med friplejeboligleverandøren. Det er ikke givet, at opholdskommunen har ret til refusion vdr. samme periode, jfr. retssikkerhedslovens § 9c, stk. 1, 2 og 4.

s. 94: Til § 98 (der står § 93).

s. 98, Til § 100: Efter praksis vedr. § 58a i lov om almene boliger m.v. omfatter refusionen efter retssikkerhedslovens § 9c, stk. 4, nr. 2, ikke den medfølgende ægtefælle, SM R-13-03.

Refusion efter § 9c, stk. 4, nr. 3, forudsætter således medvirken ved visitation af den pågældende selv fra (en tidligere) opholdskommunen og en lejeaftale med en friplejeboligleverandør, samt at den pågældende er flyttet til (en ny) opholdskommunen. Der kan således ikke opnås refusion fra lejeaftalens begyndelse, hvis pågældende ikke er flyttet ind endnu. Da har (den tidligere) opholdskommune jo også fortsat udgifterne efter f.eks. servicelovens §§ 83 og 87.

Det bør måske med i bemærkningerne, at friplejeboligleverandørens indgåelse af aftale om leje erstatter en myndigheds medvirken på samme måde som forstanderens beslutning om optagelse i et forsorgshjem, jfr. bemærkninger i forarbejderne til retssikkerhedsloven om optagelse i forsorgshjem ved forstanderens beslutning om optagelse.

Det betyder ikke, at ægtefællen bliver omfattet af opholdskommunens ret til refusion, da der for så vidt angår denne mangler medvirken i det første led, såfremt ægtefællen ikke selvstændigt er visiteret til en plejebolig eller en lignende boform efter § 25, stk. 1 og 2.

Og selvom ægtefællen er selvstændigt visiteret, skal denne også have indgået aftale med firplejeboligleverandøren for at betingelserne for refusion er opfyldt (§ 9c, stk. 4, nr. 3).

LCa

Landsforeningen  
Pårørendegruppen for Svage Ældre  
c/o Alice Wulff  
Østerøgade 6  
8200 Århus N  
tlf. 86166416  
e-mail awhw@mail.dk

Århus 30 juli 2006

Socialministeriet

**Høringssvar fra Påørørendegruppen for Svage Ældre – vedr. høring af forslag til lov om friplejeboliger**

Pårørendegruppen for Svage Ældre fremsender her følgende principielle bemærkninger til lovforslaget om friplejeboliger; men har ikke særlige kommentarer til de teknisk-administrative afsnit.

Pårørendegruppen for Svage Ældre ønsker, at loven udformes med fokus på de svage ældre, på deres ønsker og plejebehov; således at disse behov kommer frem for udvikling af private erhvervsinteresser.

Det er vigtigt at sikre intentionerne om valgmuligheder også til svage borgere med behov for plejebolig.

Foreningen ønsker at sikre, at engagerede enkeltpersoner, organisationer (idébaserede el. kommercielle), kommuner m. fl. har gode muligheder for at udvikle forskelligartede tilbud til borgere med plejebehov, og vil derfor advare mod at opstille unødige administrative regler. Det er essentielt at få udnyttet en ny lovgivnings mulighed for nytænkning og udvikling af nye boformer.

Samtidig vil Påørørendegruppen for Svage Ældre fastslå, at det også fremover er vigtigt at sikre gode lokale botilbud til de ældre, som ikke selv er i stand til at vurdere og vælge (eller ikke har påørørende til at støtte sig); således at friplejeboliger ikke primært bliver et tilbud til borgere, der har overblik og styrke til at vælge og har økonomisk mulighed for at købe mere/bedre service i form af tilkøbsydelse.

Med venlig hilsen

Alice Wulff

Formand for Påørørendegruppen for Svage Ældre

Vandkunsten 3, 4. sal  
1467 København K  
Tlf. 33 93 40 04  
bosam@bosam.dk

Telefax 33 93 40 07  
Postgiro 16 93 33 68  
www.bosam.dk



Socialministeriet  
Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Den 29. juli 2006

### **BOSAMs bemærkninger til Socialministerens forslag til lov om friplejeboliger – ministeriets j.nr. 20-1161.**

Under henvisning til Socialministeriets høringsudkast til lovforslag om friplejeboliger, skal organisationen hermed vende tilbage med vores kortfattede bemærkninger til lovforslaget.

BOSAM er Danmarks næststørste lejerorganisation og bistår fortrinsvis lejerepræsentanter i beboerrepræsentationer og afdelingsbestyrelser i henholdsvis privat og almen udlejningsbyggeri.

Vores kommentarer som tværpolitisk lejerorganisation er ikke møntet på lovforslagets overordnede formål om mere valgfrihed for borgeren og privates adgang til at etablere og drive friplejeboliger i konkurrence med de kommunale plejeboligtildbud.

Vores hørings svar tilsigter derimod alene at kommentere lovforslagets regulering af retsforholdet mellem beboeren som lejer og friplejeboligleverandøren som privat udlejer.

#### **Lejens regulering efter lovforslaget om friplejeboliger.**

Efter bemærkningerne til lovforslaget tilsigtes det, at friplejeboligleverandøren ikke skal kunne opnå overskud ved selve udlejningen af friplejeboligerne. Det er hensigten, at beboernes lejebetaling kun skal dække de udgifter, der er forbundet med at drive friplejeboligerne, og til betaling af kapitaludgifter.

Lejefastsættelsen og lejereguleringen bygger således efter lovforslaget på et princip om balanceleje, hvor lejen fastsættes årligt på baggrund af et budget, og hvor overskud og underskud på udgifter til driften og kapitaludgifter kan reguleres ved varsling af ændring af balancelejen.

Tilsvarende balancelejeprincip kendes i dag både fra almene boliger og fra private udlejningsboliger, der hvor reglerne i boligreguleringsloven om omkostningsbestemt leje er gældende.

Balanceleje i den almene sektor og balanceleje i den private udlejningssektor (omkostningsbestemt leje) bygger på det samme grundlæggende princip, men udformningen af de materielle og de processuelle regler er vidt forskellig.

Lovforslaget bygger efter BOSAMs vurdering på en uheldig - og en til opfyldelse af det erklærede formål med lovforslaget - uhensigtsmæssig sammenblanding af den materielle regulering af balancelejeprincippet som det kendes fra almenlejelovens kapitel 3 med de processuelle regler om kontrol og håndhævelse af balancelejen, som det kendes fra privat udlejningsbyggeri.

Efter BOSAMs vurdering indebærer lovforslaget, at lejerne i friplejeboliger vil blive stillet væsentligt ringere sammenlignet med lejere i både almene og private udlejningsejendomme.

Forskellene mellem reglerne for balanceleje i private og almene udlejningsejendomme kan her skitseres i hovedtræk.

I privat udlejningsbyggeri er balancelejeprincippet detaljeret og tæt reguleret i reglerne om omkostningsbestemt leje i boligreguleringsloven suppleret af enkelte regler i lejeloven. For almene udlejningsejendomme er balancelejeprincippet derimod kun overfladisk beskrevet i reglerne i almenlejelovens kapitel 3, og har i højere grad karakter af mere generelle principbestemmelser.

Alene omfanget af reguleringen af balancelejeprincippet i almenlejeloven og boligreguleringsloven kan give et vist indtryk af forskellene. Sammenlignet med almenlejelovens kapitel 3 om balanceleje, er de tilsvarende regler i boligreguleringsloven for private udlejningsejendomme ud fra et forsigtigt skøn 5-6 gange mere omfattende.

Til gengæld er reglerne om balanceleje i almenlejelovens kapitel 3 suppleret af en særdeles omfattende regulering i andre love og retsfor skrifter, hvor der blandt andet er fastsat regler om beboernes ret til indsigt i og indflydelse på ejendommens drift og dermed også huslejedannelsen.

Forskellen mellem almenlejelovens kapitel 3 og boligreguleringsloven har først og fremmest sin baggrund i, at kontrollen og håndhævelsen af balancelejeprincippet foregår på grundlæggende meget forskellige måder.

*Pkt. 1. Lejernes mulighed for håndhævelse af balancelejeprincippet.*

Lejedannelsen i alment boligbyggeri er skitseret i §§ 9 - 13 almenlejelovens kapitel 3, og svarer til mange af reglerne i lovforslaget.

Reglerne i almenlejeloven suppleres imidlertid som nævnt i anden lovgivning af regler om den nærmere fremgangsmåde ved fastsættelse og regulering af balancelejen.

Til fastsættelsen af huslejen i almene ejendomme udarbejder ejendommens administrator/forretningsfører hvert år et budgetudkast, som omfatter alle driftsudgifter og vedligeholdelseshensættelser for ejendommen (i.e. afdelingen).

Administratoren skal forelægge budgetudkastet og dermed lejedannelsen til forhandling og godkendelse i afdelingsbestyrelsen for ejendommen. Afdelingsbestyrelsen består af lejere valgt på det årlige beboermøde.

Det forhandlede budgetudkast forelægges efterfølgende på det årlige beboermøde til godkendelse. Til beboermødet har alle lejere adgang og stemmeret.

I langt hovedparten af tilfældene bliver driftsbudgettet godkendt, men hvis det forkastes helt eller delvist af lejerne efter den beskrevne forhandlings- og godkendelsesprocedure, bliver budgettet herefter forelagt for boligorganisationens bestyrelse.

Forelæggelsen af budgettet vil typisk ledsages af lejernes (ofte afdelingsbestyrelsens) og administrators kommentarer. Boligorganisationens bestyrelse træffer så med kommunen som overordnet tilsynsmyndighed afgørelse om budgettet og lejedannelsen.

Boligorganisationens bestyrelse vil i alle tilfælde bestå af et flertal af lejere valgt blandt alle boligorganisationens afdelinger.

Kontrollen og håndhævelsen af balancelajeprincippet bliver således i udstrakt grad varetaget gennem lejernes omfattende adgang til indsigt i og forhandling om drifts- og vedligeholdelsesudgifterne. Det sker i en kombination med lejernes og disses repræsentanternes lovfæstede godkendelsesbeføjelser ved fastlæggelsen af det årlige budget og balancelaje.

Det indebærer, at de forholdsvist løst formulerede principper om balancelaje i almenlejelovens § 9, stk. 1, som svarer til lovforslagets § 39, stk. 1, i praksis ikke bliver gjort til genstand for retslige tvister om lejeregulering ved domstole i forholdet mellem lejere og boligorganisationen som udlejer.

Reglerne er efter deres forholdsvis løse udformning for så vidt heller ikke egnede til at danne grundlag i retslige tvister i det direkte forhold mellem udlejeren og lejeren, og tvister af denne karakter kan følgelig heller ikke indbringes for beboerklagenævnet (svarende til huslejenævnet på det private område), jf. almenlejelovens § 12.

Nogle konkrete eksempler kan illustrere enkelte af de problemer, der er forbundet med at overføre almenlejelovens balancelajeprincip til privat udlejningsbyggeri som i lovforslaget, hvor eventuelle uenigheder om lejereguleringen efter balancelajeprincippet skal afgøres af huslejenævnet og domstolene:

Ligesom for alment boligbyggeri skal der efter lovforslagets § 39, stk. 2, over huslejen opkræves "passende" henlæggelser til vedligeholdelse og hovedstandsættelse af ejendommen.

I modsætning til reglerne om omkostningsbestemt leje i boligreguleringsloven, hvor der er fastsat præcise indeksregulerede beløb, skal der her nødvendigvis ske en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde i forhold til friplejeejendommens aktuelle vedligeholdelsesstand mv. ligesom for almene udlejningsejendomme.

Henlæggelsesbeløbene udgør almindeligvis en stor del af huslejen, og i almene ejendomme er der erfaringsmæssigt store variationer fra ejendom til ejendom, ligesom der jævnligt opstår betydelig usikkerhed om, hvad der skal henlægges som et passende beløb set i forhold til ejendommens stand og karakter.

BOSAM har som bisidder for afdelingsbestyrelser i budgetforhandlingerne en lang erfaring med spørgsmål af denne karakter. Lejerrepræsentanterne bør være opmærksomme på forhold, der typisk inddeles i to kategorier.

Hvis der i en periode henlægges for lidt, kan lejerne efterfølgende få store og pludselige lejeforhøjelser, fordi væsentligt større beløb til vedligeholdelse henlæggelser viser sig nødvendige inden for en meget kort tidshorison. Det kan udgøre et stort problem for nogle lejere, der kan have betydelige vanskeligheder ved indrette sig på store uforudsigelige lejeforhøjelser.

**BOSAM - Boligforeningernes Sammenslutning i Danmark**

Hvis der derimod henlægges for store årlige beløb, kan det være ensbetydende med en uhensigtsmæssig eller unødvendig vedligeholdelse af ejendommen, svig eller anden form for omgåelse af balancelajeprincippet gennem en uforholdsmæssig stor "opsparing", der i på ulovlig vis forrykker balancelaje i forhold til de fremtidige lejere på bekostning af de eksisterende lejere.

Der er for almene ejendomme fastsat nærmere regler for, hvordan der skal føres tilsyn med og udarbejdes vedligeholdelsesplaner for ejendommene. I kombination med lejernes vidtgående forhandlings- og godkendelsesbeføjelser for huslejedannelsen, opnår parterne som regel enighed om, hvilke vedligeholdelsesarbejder, det kan være hensigtsmæssigt, rimeligt eller ligefrem nødvendigt at iværksætte inden for et nærmere fastsat antal år. Særligt for så vidt angår vedligeholdelsesarbejder af mere kosmetisk karakter, vil der ofte være tale om et skøn, der kan foretages inden for meget vide rammer.

Der er ved forhandlingerne med lejerne i almene ejendomme en afgørende forskel fra forhandlinger mellem eksempelvis en beboerrepræsentation og en privat udlejer, hvor parterne rimeligvis har andre naturlige og modsatrettede økonomiske interesser. Budgetforhandlingerne i almene ejendomme finder forudsætningsvist sted med et andet udgangspunkt som følge af lejernes lovfæstede godkendelsesbeføjelser på beboermødet samt lejerrepræsentanternes majoritet i organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen i relation til huslejedannelsen.

Fælles for spørgsmålene om, hvad der udgør et "passende" henlæggelsesbeløb er dog, at de ved uenighed almindeligvis kun kan besvares sagligt ud fra en nærmere teknisk undersøgelse, vurdering og prisfastsættelse foretaget af personer med særlig viden og uddannelsesmæssig baggrund som fx ingeniører, arkitekter el.lign.

Det er ikke spørgsmål, der er på en hensigtsmæssig måde er egnet til at blive afgjort ved huslejenævn eller domstole.

Ved afgørelserne i huslejenævnet, der er et domstolslignende tvistighedsnævn, medvirker der ligesom ved boligretterne sagkyndige personer indstillet af henholdsvis lejer- og udlejerorganisationer. Disse særligt udpegede medlemmer forudsættes imidlertid ikke at have - og har normalt heller ikke i praksis - de fornødne faglige forudsætninger for at kunne tage stilling til sådanne spørgsmål af mere kompliceret teknisk karakter.

Derudover vil en række relevante spørgsmål som udgangspunkt forudsætte undersøgelser eller en bevisførelse, der i udgangspunktet ikke finde sted for huslejenævnet. Det kan fx være spørgsmål om, hvornår faldstammerne ud fra deres aktuelle vedligeholdelsestilstand engang i fremtiden skal udskiftes, hvilke alternative vedligeholdelses- og udbedringsmetoder, der rimeligvis kan bringes i anvendelse, samt hvad de forventelige omkostninger må anses for at udgøre.

Sådanne spørgsmål skal derfor afgøres ved boligretten på baggrund af en teknisk undersøgelse og vurdering foretaget af en af retten udmeldt syn- og skønsmand, hvilket blandt andet hænger sammen med, at parternes ensidigt indhentede tekniske erklæringer uden modpartens accept normalt ikke kan indgå i rettens vurdering og derfor bliver afvist af retten.

Sager om vedligeholdelseshenlæggelser, der normalt udgør en væsentlig del af huslejen, vil som lovforslaget er udformet blive særdeles tunge at føre både tidsmæssigt og økonomisk for lejerne. Da sagerne tillige vedrører spørgsmål af meget teknisk karakter, som først kan afdækkes under selve retssagen, vil sagerne ofte være forbundet med en ikke ubetydelig procesrisiko for lejerne.



Lejernes omkostninger ved at føre sådanne sager vil yderst sjældent stå i nogen form for fornuftsmæssigt forhold til sagens økonomiske genstand.

Reglernes betydelige uklarhed gør det vanskeligt at kontrollere balanceløjen. I kombination med de særlige begrænsninger i lejernes mulighed for at søge reglerne håndhævet medfører det også, at mulighederne for overtrædelse eller omgåelse af balanceløjeprincippet er til stede i meget vidt omfang.

Den reelle betydning af uopsigelighedsprincippet som en beskyttelse for lejerne forsvinder på tilsvarende vis.

#### *Pkt. 2. Lejernes indsigt i og kontrol af huslejedannelsen.*

Inden for det almene område er fastsat regler om, hvordan administrator skal udarbejde vedligeholdelsesplaner og føre et specificeret vedligeholdelsesregnskab over afholdte udgifter med opgørelse af indestående henlæggelsesbeløb. Det giver blandt andet lejernes repræsentanter i afdelingsbestyrelsen mulighed for at føre en vis form for kontrol med, at den løbende opsparring af henlæggelsesbeløbene er *passende* i overensstemmelse med balanceløjeprincippet.

Herudover kan lejerrepræsentanter i forbindelse med budgetforhandlinger forlange øvrig dokumentation i forbindelse med forhandlingen og godkendelsen af budget og regnskab.

Noget tilsvarende gælder der ved forhøjelsen af den omkostningsbestemte leje for private udlejningsboliger, jf. boligreguleringslovens § 13. Her skal lejernes repræsentanter i beboerrepræsentation udover budgettet have forelagt specificeret regnskab for ejendommens vedligeholdelseskonto. Beboerrepræsentationen skal desuden indkaldes til et møde med udlejer eller administrator med henblik på orientering om og drøftelse af budgettet. Ligeledes kan beboerrepræsentationen forlange en skriftlig redegørelse om nærmere angivne supplerende oplysninger samt kopi af bilag og eventuel anden dokumentation. Betingelser, som udlejer skal opfylde for at kunne opkræve budgetlejeforhøjelsen.

Sådanne regler er ikke givet i lovforslaget, udover hvad der følger af lejeloven. Efter lejelovens § 65, stk. 1, har beboerrepræsentanterne ret til at drøfte ethvert spørgsmål af betydning for ejendommens drift med udlejer, herunder få udleveret ejendommens driftsregnskab samt drøfte ejendomsbudgettet og spørgsmål om lejeforhøjelse med udlejer. Herudover skal beboerrepræsentanterne efter lejelovens § 66, stk. 5, hvert år medvirke til udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan for ejendommen sammen med udlejer.

Reglerne er i lejeloven er for så vidt umiddelbart fornuftige efter ordlyden, men set fra lejernes og beboerrepræsentationens synspunkt er problemet, at reglerne er usanktionerede. Udlejer kan tilsidesætte reglerne, uden at det får retslige følger, ligesom det ingen indflydelse har på udlejerens ret til at kræve lejeforhøjelse.

Lovforslaget indebærer derfor også på dette punkt en væsentlig forringelse for lejernes retsstilling set i forhold til både den private og almene udlejningssektor, hvor balanceløjeprincippet er gældende.

Det er samtidig uforståeligt, at beboerrepræsentationen efter lovforslaget ikke på samtlige lejeres vegne kan gøre indsigelse mod forhøjelse af balanceløjen. Der er næppe nogen lejere, der har interesse i at betale en højere husleje, end hvad der kan kræves efter lejeaftalen og loven, og det er det samme budget, der danner grundlag for lejeforhøjelsen for alle lejerne.

Ved forbedringsforhøjelser, kan beboerrepræsentationen dog godt gøre indsigelse, uden af det af lovens bemærkninger fremgår, hvorfor der her gøres forskel. Det er trods alt balancelejen med driftsudgifter og vedligeholdelseshensættelser, der vil udgøre den langt største del af den samlede husleje.

BOSAM finder det ikke rimeligt eller hensigtsmæssigt, at hverken lejernes eller lejernes beboerrepræsentation har ret til at få adgang til de relevante oplysninger og den dokumentation, der danner grundlag for lejeforhøjelsen. Det tvinger lejerne til at føre sager bare for at kunne kontrollere lejeforhøjelserne uden at der i øvrigt behøver at være nogen som helst anledning til uenighed om budgetposterne.

Det er ligeledes heller ikke rimeligt, at lejerne eller beboerrepræsentationen efter lovforslaget ikke i varslingen skal oplyses om, at de skal gøre skriftlig indsigelse inden 6 uger, hvis de vil bevare muligheden for at anfægte lejeforhøjelsen. 6 ugers fristen udgør en væsentlig afvigelse fra almindelige principper om en aftaleparts adgang til at indbringe spørgsmål om aftalebrud for en retsinstans. Lovens frist bør derfor særligt i forhold om forbrugeraftaler som minimum være ledsaget af krav om oplysninger herom til forbrugeren – i dette tilfælde lejereren.

Lovforslaget bryder også her med reglerne inden for den øvrige private lejelovgivning.

### *Pkt. 3. Vildledende eller mangelfulde oplysninger ved huslejeforhøjelser.*

Ved varsling af krav om huslejeforhøjelse, skal lejereren efter lovforslaget gøre indsigelse senest 6 uger efter kravets fremsættelse.

6 ugers fristen er absolut. Har lejereren ikke overholdt indsigelsesfristen, vil sagen blive afvist af huslejenævnet, uden at huslejenævnet tager stilling til, om kravet i øvrigt er berettiget efter reglerne om balanceleje.

6 ugers fristen i lovforslaget svarer til fristen ved varsling af lejeforhøjelse inden for den øvrige private lejelovgivning. Bestemmelserne er navnlig fastsat ud fra et hensyn til den professionelle part, dvs. udlejereren, som uden en sådan indsigelsesfrist ville kunne mødt af krav om lejenedsættelse og tilbagebetaling i en periode på indtil 5 år efter kravets fremsættelse, jf. reglerne i 1908-loven om forældelse af visse fordringer mv.

Fordi der er en så kort frist for lejereren til at kontrollere kravet og eventuelt med professionel bistand få vurderet grundlaget for en indsigelse og konsekvenserne af en efterfølgende retslig tvist, skal kravet være ledsaget af oplysning om blandt andet grunden til lejeforhøjelsen og forhøjelsens beregning.

Lovforslagets krav til oplysninger i varslingen svarer her til oplysningskravene i mange af varslingsbestemmelserne i den øvrige lejelovgivning.

Der foreligger en meget omfattende retspraksis inden for den øvrige private lejelovgivning omkring fortolkningen af kravet til oplysninger om lejeforhøjelsens beregning. Kravet til oplysninger om lejeforhøjelsens beregning indebærer blandt andet, at kravet skal være tilstrækkeligt specificeret på de enkelte udgiftsposter med en angivelse af lejerens andel heri, så lejereren har et minimum af grundlæggende oplysninger for at kunne kontrollere, om udlejerens krav er berettiget.

I tilfælde af, at de medfølgende oplysninger i varslingen lider af væsentlige fejl eller er mangelfulde, vil varslingen inden for den øvrige private lejelovgivning i udgangspunktet være ugyldig. Det vil den ikke være efter lovforslaget.

Når en varsling kendes ugyldig vil den falde bort, og udlejer må varsle om med fremadvirkende kraft, hvis han vil kræve lejeforhøjelse.

Det skal dog bemærkes, at har lejeren betalt den krævede leje og først på et langt senere tidspunkt påberåber sig varslingens ugyldig, kan lejeren dog fortabe sit krav på tilbagebetaling på grund af passivitet.

At der til kravet om oplysninger er knyttet en retsfølge i form af ugyldighed må anses for både rimelig og hensigtsmæssig, fordi oplysningerne netop tjener som grundlag for lejeren til at kunne tage stilling til kravet inden for lovens korte frist på 6 uger.

Oplysningerne i varslingen forudsættes med andre ord at kunne være bestemmende for, om lejeren vælger at gøre indsigelse inden de 6 uger. Når retsfølgen er ugyldighed, har udlejer derfor et økonomisk incitament i at tilstræbe, at oplysningerne i varslingen er korrekte og fyldestgørende, for i modsat fald risikerer udlejer at blive mødt med krav om tilbagebetaling som følge af varslingens ugyldighed.

Efter lovforslagets § 46, stk. 2, skal udlejer blot hurtigst muligt orientere lejerne og give de påkrævede oplysninger, hvis udlejer bliver bekendt med, at varslingsskrivelsen ikke opfylder lovens krav til medfølgende oplysninger, men udlejer fortaber ikke retten til at kræve lejeforhøjelsen fra ikrafttrædelsestidspunktet i henhold til den først udsendte varsling.

Fordi det har nogen umiddelbar økonomisk følgerkning for udlejer at give mangelfulde eller vildledende oplysninger i forbindelse med varslingen, åbner lovforslaget i høj grad op for en uretsmæssig spekulation i lejerens korte indsigelsesfrist på 6 uger, ligesom lejeren på den anden side ikke på samme måde kan have samme tillid til udlejerens oplysninger.

*Pkt. 4. Ingen udtrykkelige krav til rimeligheden og nødvendigheden af driftsudgifterne i balancelejen.*

For så vidt angår de øvrige driftsudgifter som skatter, afgifter, forsikringer, renholdelse og administration er der tale om mere enkle udgiftsarter, som i forvejen behandles i huslejenævnet efter reglerne i boligreguleringsloven, og hvor der er grundlag for at foretage en umiddelbar og forholdsvis ukompliceret sammenligning mellem ejendomme.

Opregningen af disse øvrige udgiftsarter i lovforslagets § 39, stk. 2, svarer til den sammenlignelige bestemmelse i boligreguleringslovens § 8.

Der er dog den væsentlige forskel, at i boligreguleringslovens § 8 er det udtrykkeligt bestemt, at udgiftsarterne tillige skal være nødvendige og rimelige, bl.a. fordi tilrettelæggelsen af ejendommens drift i fastlægges ensidigt af den private udlejer.

Hvis der kun stilles krav om, at udgifterne skal være dokumenterede, men i øvrigt ikke rimelige og nødvendige, kan det lede til urimelige resultater for lejerne.

Som blot ét eksempel kan nævnes det tilfælde, at udlejeren ikke foretager pligtmæssig vedligeholdelse eller uretmæssig opkræver en for høj leje. Hvis udlejeren ikke reagerer på lejernes protester og lejerne derfor er nødsaget til at gå videre med sagen får at få medhold ved huslejenævnet eller domstolene, kan det unægtelig virke som et stødende resultat, hvis lejerne evt. ved en huslejeforhøjelse skal være med til for udlejerens omkostninger til juridisk bistand i den forbindelse.

Omkostninger, som alene udspringer af udlejerens utilstrækkelige eller fejlfyldte administration.

#### *Pkt. 5. Lejens fordeling.*

Med hensyn til fordelingen af lejen, er det i lovforslagets § 39, stk. 3, fastsat, at lejen for boligerne fastsættes efter deres indbyrdes brugsværdi. De forbedringer og hjælpemidler i det lejede, som lejeren selv har foretaget og bekostet fx inden ejendommen omdannelse til friplejeejendom, må derfor anses for at skulle indgå i bedømmelsen af lejlighedernes indbyrdes brugsværdi. Lovforslaget indeholder ikke bestemmelser svarende til boligreguleringslovens § 10, stk. 2, hvorefter der ved bedømmelsen af lejlighedernes indbyrdes brugsværdi skal ses bort fra forbedringer, som er bekostet af lejeren.

#### *Pkt. 6. Forbedringsforhøjelser.*

Af lovforslagets bemærkninger til § 45, stk. 4, fremgår, at lejeforhøjelser som følge af forbedringer gennemføres efter retningslinier svarende til dem, der gælder for almene boliger.

Lovforslaget indebærer imidlertid efter BOSAMs vurdering en væsentlig forringelse af lejernes retsstilling set i forhold til lejere i almene boliger.

Inden der kan iværksættes forbedringsarbejder i almene ejendomme, skal arbejderne og de dermed forbundne udgifter blandt andet godkendes på et beboermøde.

Almene lejere er dermed på kollektiv basis sikret indflydelse på, hvilke forbedringsarbejder, der skal udføres på ejendommen, herunder omfang, pris, kvalitet, udførelse mv. Dette beboerdemokratiske princip indebærer, at beboerne ønsker, behov og økonomiske muligheder bliver tilgodeset, når der gennemføres forbedringsarbejder, hvilket efter BOSAMs opfattelse er et yderst rimeligt princip, da det også er lejerne selv, der over huslejen skal betale for forbedringerne.

Det er endvidere ensbetydende med, at den juridiske sondring mellem brugsværdiforøgende arbejder og ikke-brugsværdiforøgende arbejder i praksis ikke spiller nogen større rolle for lejere i alment boligbyggeri, fordi de planlagte arbejder netop i kraft af det beboerdemokratiske princip som udgangspunkt bliver afstemt med beboernes ønsker.

Friplejeboliger er derimod privat udlejning, og som ved anden privat udlejning er det udlejer, der ensidigt kan bestemme, hvilke ændringer og forbedringer, der skal foretages i lejlighederne og på ejendommen.

Det er ud fra lovforslagets bemærkninger noget uklart, i hvilket omfang der er tilsigtet materielle ændringer i forhold til reglerne om forbedringsforhøjelser i lejelovens § 58. Ud fra en umiddelbar betragtning kunne lovforslagets § 45, stk. 4, minde om LL § 58, stk. 1, men i lovforslagets § 45, stk. 4, er ikke nævnt, at det er udgiften, der modsvarer brugsværdiforøgelsen ("... beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi."), der kan danne grundlag for lejeforhøjelsen.

Der er i § 45, stk. 4 derimod anført: "... den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen". I LL § 58, stk. 2, er tilsvarende anført "...den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen", men denne passus omhandler i hovedsagen kun spørgsmålet om, hvorvidt udgifterne svarer til almindelige markedspriser for de pågældende håndværksydelser mv.

Efter ordlyden kunne bestemmelsen i lovforslaget fortolkes sådan, at også ændringer eller ombygninger på ejendommen, der måske forhøjer ejendomsværdien (fx fjernelse af nedgravede olietanke, forurenede jord o.lign.) men ikke i øvrigt berører lejerens brug af det lejede, vil kunne danne grundlag for en forbedringslejeforhøjelse, når blot omkostningerne er rimelige set i forhold til markedspriserne.

Tilsvarende tvivl om fortolkningen kan opstå for de tilfælde, hvor lejen i forvejen er relativ høj, og hvor de pågældende forbedringsarbejder derfor ikke i samme omfang kan anses at medføre en forhøjelse af markedslejen, dvs. det lejedes værdi. I samme kategori kan nævnes de tilfælde af forbedringer, hvor der ikke er tale om sparet vedligeholdelse, men hvor de forbundne omkostninger til etablering og vedligeholdelse ikke står i et rimeligt forhold til lejerens ændrede brugsret - eksempelvis etablering af et fællesvaskeri når alle lejerne i forvejen har egen vaskemaskine, en ekstra altan i en skyggeside, etablering af såkaldte grønne udenomsarealer, hvis der tæt på ejendommen i forvejen ligger parker eller andre naturområder ligesom andre særligt luksusrægede eller energiforbrugende forbedringer kan være omfattet.

#### *Pkt. 7. Fordeling af vedligeholdelsespligten.*

Efter lovforslaget har udlejerens udover den almindelige pligt til at ind- og udvendig vedligeholdelse også pligten til at forny låse og nøgler. Det er i den forbindelse værd at være opmærksom på, at der for den part i lejeforholdet, der har vedligeholdelses- og fornyelsespligten, også knytter sig en tilsvarende ret til at bestemme, på hvilken måde den pågældende faste installation eller bygningsdel skal fornyes og holdes forsvarligt vedlige. En lejer af en friplejebolig, der ønsker at udskifte dørlåsen for at være sikker på at være indehaver af samtlige nøgler til lejligheden, er derfor som udgangspunkt afskåret herfra uden udlejers tilladelse.

#### **Sammenfatning.**

Vi har i vores kommentarer fremhævet en række af de problemer, der efter vores opfattelse er forbundet med huslejereguleringen efter lovforslagets balanceljeboligprincippet for friplejeboliger.

Vi kunne have nævnt en række yderligere forringelser, som ikke fremgår af lovforslagets bemærkninger. Listen er lang.

Man kan med en vis berettigelse frygte, at flere af lovforslagets materielle regler - herunder reglerne om vedligeholdelseshenlæggelser - kan lede til store og uforudsigelige forhøjelser af huslejen. Hertil kommer lejernes manglende indflydelse på ejendommens drift og de yderligere begrænsninger i lejernes kontrolmuligheder med huslejedannelsen.

Det kan selvfølgelig få indflydelse på de private friplejeboligers succes på sigt, fordi der bliver færre boligsøgende til private friplejeboliger, hvor huslejedannelsen i højere grad er uforudsigelig og lejen er høj.

Lovforslaget rammer imidlertid først og fremmest de lejere, som i forvejen bor i fx en privat eller almen udlejningsejendom, og som automatisk bliver omfattet af de ændrede lejevilkår, når deres lejemål ændrer status til friplejebolig.

Lovforslaget vil også ramme de lejere, der indgår en lejeaftale i tillid til, at der er tale om et balancelejeprincip med en huslejedannelse og -regulering, der kan sammenlignes med principperne i enten almene eller private udlejningsejendomme, og som lejereren formentlig i forvejen har et vist kendskab til eller indtryk af.

Da friplejeboliger er private udlejningsejendomme med balanceleje, burde reglerne i højere grad følge de velkendte regler fra boligreguleringsloven om regulering af den omkostningsbestemte husleje. Der skal naturligvis foretages de hensyn og tilpasninger, der er nødvendige, når der er tale om friplejeboliger. Eksempelvis er det centralt for opfyldelsen af lovens formål, at udlejerens afkast fastsættes anderledes, ligesom lejerne som en del af lejen også skal kunne forpligtes til at betale for den særlige personlige pleje.

Blot fordi der er tale om personer med et intensivt plejebenhov som ældre, handicappede mv., er det ikke nogen rimelig begrundelse for, at deres rettigheder som lejere over en bred kam bør være væsentligt ringere i forhold til andre lejerers rettigheder i almene eller private udlejningsejendomme. For private udlejningsejendomme vil det sige ejendomme med omkostningsbestemt leje, hvor reglerne er udformet ud fra umiddelbart sammenlignelige hensyn, men hvor lejerne har en væsentlig og langt bedre retsstilling end med lovforslaget.

Med venlig hilsen

Jørgen Hemmingsen / Bo Arvedsen  
BOSAM



# FORENINGEN TIL FREMSKAFFELSE AF BOLIGER FOR ÆLDRE OG ENLIGE

## Hørings svar vedrørende forslag til lov om friplejeboliger

Selvom Foreningen til Fremskaffelse af Boliger for Ældre og Enlige ikke er opført på den officielle høringsliste, tillader vi os hermed at fremkomme med nogle kommentarer til lovforslaget.

Foreningen til Fremskaffelse af Boliger for Ældre og Enlige har gennem sine nu 50 år opført 19 kollektivhuse over hele landet med i alt ca. 3.000 boliger. I tilknytning hertil er der ved 10 af disse kollektivhuse tillige opført plejehjem. I dag står Foreningen bag 7 af disse plejehjem, hvoraf de 6 (ca. 500 boliger) har driftsoverenskomst med beliggenhedskommunen, mens det sidste (37 boliger) fungerer som friplejehjem efter den i 2005 vedtagne dispensationsregel.

Sidstnævnte friplejehjem hedder Margrethe Hjemmet og er beliggende i Roskilde. Margrethe Hjemmet er opstået som følge af, at Roskilde Kommune ikke ønskede at videreføre driftsoverenskomsten med den daværende institution.

### **Gode intentioner og mange rigtige løsninger.**

Foreningen til Fremskaffelse af Boliger for Ældre og Enlige hilser det velkomment, at der nu lovgives på dette område, og ser frem til at få defineret rammerne for friplejeboliger. Vi har bidraget til det indsendte hørings svar fra Organisationen af Selvejende Institutioner (OSI), som vi er medlem af, og bakker op om dette hørings svar. Nedenstående er ikke udtryk for uenighed med OSI, men blot en uddybning af nogle af OSI's bemærkninger samt et forslag, som ikke hører hjemme i det fælles hørings svar.

### **Margrethe Hjemmet må lukke.**

Da socialminister Eva Kjer Hansen den 15. juni 2006 besøgte Margrethe Hjemmet, sagde hun bl.a. "Vi skal have de gode eksempler – som Margrethe Hjemmet – frem i lyset" og ministeren sagde endvidere: "Vi skal have flere plejehjem med en salon "Frøen og Askepote", hvor der er mulighed for ren velvære og fortryllelse, eller et "kulturhus" med et mini-fitnesscenter og en hygge/kulturafdeling med foredrag, biografteater og meget andet."

Desværre må vi konstatere, at såfremt lovforslaget gennemføres som fremsat, må Margrethe Hjemmet lukke senest i 2010.

Formand:  
Søren Dalmark

[www.plejehjem.net](http://www.plejehjem.net)

Sekretariat:  
Advokaterne Arup & Hvidt  
Nørre Voldgade 88  
1358 København K  
Telefon: 33 13 85 80  
Telefax: 33 13 31 15  
E-Mail: [ahlaw@aruphvidt.dk](mailto:ahlaw@aruphvidt.dk)  
[www.aruphvidt.dk](http://www.aruphvidt.dk)

I det følgende vil vi beskrive to væsentlige forhold, der enten umuliggør eller besværliggør, at et friplejehjem som Margrethe Hjemmet kan videreføres. Herudover vil vi uddybe fire forhold, som indgår i OSI's høringsvar, og sluttelig fremsætter vi et selvstændigt forslag, som vi mener bør indgå i det videre arbejde med lovforslaget.

## **Ad Margrethe Hjemmet**

### **Ejerskab til bygninger forudsætning for certificering.**

I lovforslagets § 1 fastslås at det er samme juridiske person, der står for levering af service og pleje efter serviceloven og er ejer af boligerne og servicearealerne.

Den selvejende Institution Margrethe Hjemmet ejer ikke selv plejehjemsbygningen, men bor til leje. Ifølge lovforslaget vil et sådan ejerforhold ikke være acceptabelt, hvilket vil betyde at Margrethe Hjemmet må ophøre med at eksistere.

Man kan naturligvis forestille sig, at institutionen en dag får mulighed for at købe den lejede bygning. Det beror selvsagt først og fremmest på, om udlejer vil sælge, men det medfører også betydelige omkostninger til lånefinansiering af købesummen og til frastykning af den bygning, hvor plejehjemmet drives fra og til relaxation af pantehæftelser, da plejebestyrrelsen i dag er en integreret del af en samlet ejendom på et og samme matrikelnummer med boliger til ældre. En organisationsform, som også de øvrige af de 19 kollektivhuse har anvendt i forbindelse med bygning af plejehjem. Omkostningerne til dette vil være så betydelige, at det vil afholde institutionerne fra at vælge denne løsning.

Det foreslås derfor, at lovforslaget tilrettes, således at det også fremover vil være muligt at drive friplejehjem i lejede bygninger.

Vi vil endvidere bifalde ethvert tiltag til større fleksibilitet i spørgsmålet om ejerforhold til bygningerne, som efter vores mening vil medvirke til flere kreative løsninger og flere plejeboliger opført af græsrodsbevægelser og minoritetsgrupper, jf. også høringsvaret fra OSI.

### **Beslægtet virksomhed**

Ejendommen, som Margrethe Hjemmet bor til leje i, omfatter – udover den del, som Margrethe Hjemmet lejer – en række almindelige lejligheder, udlejet efter lejeloven.

Dette forhold giver anledning til forespørgsel om, hvorvidt det kan forventes tilladt at drive beslægtet virksomhed fra ejendommen, f.eks. at have både friplejeboliger og almindelige boliger til udlejning i samme ejendom. Vi ønsker tillige en tilkendegivelse af, om der er begrænsninger på, hvilken virksomhed, det er tilladt at drive fra samme ejendom. Kan man f.eks. drive hjemmepleje, hjemmesygepleje, køkkendrift med levering ud af huset, genoptræning for andre end egne beboere, udlejning til klinikker o. lign.?

En mulighed for at drive beslægtet virksomhed vil gøre friplejeboligleverandøren mindre sårbar overfor tomgang, perioder med færre plejekrævende end lige p.t. og vil lette opstart af ny institution.



## **Supplement til OSI's høringssvar**

### **Selvejende institutioner eller erhvervsdrivende fonde og Skattepligt.**

I følge lovforslagets § 2, stk. 2 kan selvejende institutioner ikke drive friplejehjem. Certificering kan ifølge lovforslagets § 2 kun meddeles til selskaber og andre juridiske personer. Ifølge bemærkningerne til lovforslaget er denne regel indført med det formål at sikre lige konkurrencevilkår, særligt med henblik på skattebetaling.

Når vi ser på konkurrencevilkårene for friplejehjemmene, ser vi udelukkende kommunerne som konkurrenter, og ikke private virksomheder. Derfor har vi svært ved at forstå den argumentation, der ligger bag denne del af forslaget. I bemærkningerne til lovforslaget kan man ligeledes læse, at friplejeboliger tænkes etableret og drevet i konkurrence med kommunale plejeboligtilbud. Hvis der skal afsættes midler til skat er konkurrencen med kommunerne ikke lige, da eventuelt overskud i en kommunal institution ubeskåret kan overføres til næste års drift.

Hertil kommer det særlige forhold, at afdrag på prioritetsgæld i de institutioner, der ejer fast ejendom, ikke er en fradragsberettiget udgift i skatteregnskabet. Den del af driftsudgiften, der anvendes til betaling af afdrag på gæld er således ikke fradragsberettiget i den skattepligtige indkomst, så for betaling af skat kræves et regnskabsmæssigt overskud på 30% af disse afdrag. Den situation er kommunerne heller ikke i.

Ved at åbne op for, at selvejende institutioner kan meddeles certificering, vil der derimod ske en reel konkurrencemæssig ligestilling mellem friplejehjem og kommunale plejehjem.

### **Konkurrenceudsættelse**

Et af formålene med dette lovforslag er ifølge bemærkningerne at udvide borgernes adgang til flere valgmuligheder for levering af sociale ydelser og valget mellem en kommunal og en privat plejebolig. Foreninger, organisationer, bevægelser m.v. skulle dermed få adgang til at etablere og drive friplejeboliger i konkurrence med de kommunale plejeboligtalbud.

Den foreslåede model for udbud og afhændelse virker i direkte modstrid med disse intentioner. Udsigten til – efter 8 års drift - fra den ene dag til den anden, at skulle overdrage ejendom, inventar, personale samt goodwill til en ny og fremmed leverandør vil givet afholde mange af ovenstående organisationer fra overhovedet at etablere friplejeboliger.

Når f.eks. en organisation med en bestemt kirkelig eller politisk observans etablerer et friplejehjem, gøres dette jo for at give ældre medborgere mulighed for at vælge at tilbringe deres sidste dage og år under nogle vilkår, som svarer til deres kirkelige eller politiske observans. Overtages plejehjemmet, bygningen, personalet og driften i det hele taget af en organisation med en modsatrettet kirkelig eller politisk observans efter en konkurrenceudsættelse, bliver det de ældre beboere, som bliver gidsler i dette spil, ligesom det alt andet lige vil blive vanskeligt at beholde personalet, når det ideologiske grundlag ændres.

Ingen nuværende eller kommende friplejeboligleverandører vil have indsigelser mod at skulle konkurrere på kvaliteten. Det finder jo også sted for alle andre leverandører til det offentlige. Men der er væsentlig forskel på at tabe en enkelt leverance til en kunde, og så

at skulle give afkald på hele sin virksomhed med plejehjem, bygninger, inventar og personale.

Det undrer, at det skulle være nødvendigt at konkurrenceudsætte plejen på prisen, når prisen fastsættes efter et gennemsnit af kommunale priser og når der leveres til flere forskellige kommuner, således som tilfældet vil være for den typiske friplejeboligleverandør. Hver kontrakt om pleje af en borger med det offentlige vil have en størrelsesorden på max. p.t. ca. kr. 450.000.

Vi foreslår at disse regler korrigeres, så de f.eks. følger reglerne for frit valg på hjemmehjælpsområdet, hvor prisen er givet, og hvor der konkurreres på andre parametre.

Alternativt kan ordningen, som den er i dag, hvor borgeren ikke har et retskrav på en plads i et friplejehjem opretholdes. Dermed sikres også priskonkurrence, idet borgerens hjemkommune kan afvise at bevilge en plads, såfremt kommunen finder den for dyr i forhold til egne tilbud.

### **Tilsyn**

Det fremgår af lovforslagets § 29 og § 97, at ansvaret for tilsyn med friplejehjemmet påhviler beliggenhedskommunen, mens betalingsforpligtelsen vedrørende plejen ligger hos den tidligere opholdskommune.

Det overordnede mål er naturligvis at sikre et løbende og kvalificeret tilsyn med friplejehjemmene. Det sker efter vores mening bedst ved et overordnet og ensartet tilsyn, som udføres af en uvildig instans, godkendt af socialministeren. Kombineret med et embedslægetilsyn, vil dette kunne sikre faglighed og ensartethed ved tilsyn af friplejehjem.

Dette ændringsforslag imødegår også risikoen for lokal modstand mod friplejehjem, og forebygger at enkelte kommuner får ekstra byrder som følge af etablering af friplejehjem.

### **Medfinansiering**

Lovforslaget åbner mulighed for, at friplejeboligleverandørerne kan tilbyde tilkøbsydelser. Dette byder vi velkommen og vil i forlængelse heraf foreslå, at der gives mulighed for at tilbyde egenbetaling og derved medfinansiering af stort set alle ydelser.

F.eks. bør der være adgang til, at man som borger selv betaler for den del af en bolig, der ligger ud over den størrelse, som til enhver tid betragtes som en sædvanlig plejebolig.

## **Forslag**

### **Etablering af friplejehjem i udlandet**

Det er underforstået, at lovforslaget omhandler etablering og drift af friplejehjem indenfor Danmarks grænser. Således tager hele kapitlet om lejefastsættelse m.v. udgangspunkt i, at friplejeboligerne er beliggende i Danmark.

Vi vil tillade os at foreslå, at det indarbejdes i lovforslaget, at der åbnes mulighed for at etablere og drive friplejeboliger udenfor landets grænser.

Det kunne ske efter en helt simpel model, hvor den ydelse, borgeren er berettiget til tillades udført i udlandet, og hvor der stilles krav om tilsyn som i Danmark.

Vi har erfaret, at flere kommuner og private organisationer i Norge har etableret og driver institutioner i Spanien. Disse benyttes i stort omfang til genoptræning og ligger prismæssigt under tilsvarende institutioner i Norge. De kommuner, som driver sådanne institutioner i Spanien har ikke de samme rekrutteringsproblemer som andre norske kommuner og som mange danske kommuner, fordi de kan tilbyde medarbejderne kortere eller længere ansættelsesophold i Spanien.

## **Afslutning**

Foreningen til Fremskaffelse af Boliger for Ældre og Enlige stiller sig naturligvis til rådighed for uddybning af ovenstående synspunkter.

Med venlig hilsen

FORENINGEN TIL FREMSKAFFELSE AF BOLIGER FOR ÆLDRE OG ENLIGE

Søren Dalmark  
Formand

Henrik Nord  
Institutionschef

Kirsten Kristensen  
Advokat

RÅDET FOR SOCIALT friplejebolig@sm.dk

UDSATTE

HOLMENS KANAL 22

1060 KØBENHAVN K

28. juli 2006

TLF. 3392 4704

FAX. 3392 9205

WWW.UDSATTE.DK

E-MAIL: POST@UDSATTE.DK

KBL/ J.NR. 94-149

**Rådet for Socialt Udsattes bemærkninger til  
forslag til lov om friplejeboliger**

Rådet for Socialt Udsatte har ingen bemærkninger til  
ovennævnte lovforslag.

Med venlig hilsen

Klaus Birch Lundgaard

Socialministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

28. juli 2006

/mkp  
j. nr. 61670-0012

## Hørings svar til udkast til forslag til Lov om friplejeboliger

Socialministeriet har i brev af 22. maj 2006 anmodet Dansk Handel & Service om bemærkninger til ovennævnte lovforslag.

### Generelle bemærkninger

Lovforslaget om friplejeboliger skal give ældre og borgere med handicap mulighed for frit valg mellem en kommunal og en privat plejebolig. Valgfriheden gælder også personer, der har behov for en bolig, hvortil der er knyttet omsorgs- og servicefunktioner.

Dansk Handel & Service er generelt positiv over for tiltag, der giver borgerne et frit valg mellem offentlige og private leverandører af serviceydelser. Borgernes frie valg mellem offentlige og private leverandører er grundlaget for et godt offentlig-privat samspil. Et styrket offentlig-privat samspil medfører innovation og bedre kvalitet i servicen til gavn for borgerne. Basis for et godt offentlig-privat samspil er bl.a. lige konkurrencevilkår, gennemsigtighed og åbenhed i den offentlige forvaltning samt ordentlig information til borgerne om deres valgmuligheder.

Et privat marked for plejeboliger kan dog kun blive en realitet, hvis private plejeboligleverandører sikres ordentlige erhvervsvilkår. Den foreslåede model for tildeling af friplejebolig er i udgangspunktet hensigtsmæssig. Først skal friplejeboligleverandørerne i priskonkurrence for at opnå del i den årlige kvote af friplejeboliger, der må etableres. Dernæst skal de private leverandører i konkurrence med kommunerne på kvalitet for at opnå borgernes aktive tilvalg. Endelig skal pleje og service sættes i udbud hvert 8. år for at blive markedsprøvet. Dansk Handel & Service mener som udgangspunkt, at konkurrence mellem forskellige udbydere af serviceydelser – offentlig eller private – er positivt. Det sikrer sammenhæng mellem pris og høj kvalitet, men det er ikke rimeligt, at private virksomheder og andre, der ønsker at drive friplejeboliger, risikerer at miste deres virksomhed efter 8. år.

I lovforslaget er der lagt op til, at friplejeboligleverandørerne skal certificeres af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service. Det sikrer kvalitet og sikkerhed i forhold til borgerne, men ordningen skal være omkostningsfri og administrerbar for virksomhederne.

Ifølge lovforslaget kan borgeren vælge en friplejebolig uanset om denne ligger i borgerens

opholdskommune eller i en anden kommune. Det giver både giver borgeren størst mulig valgfrihed og private plejeboligleverandører et fornuftigt markedsgrundlag, hvilket bl.a. er afgørende for, at private virksomheder vil etablere plejeboliger. Det er endvidere en styrke, at friplejeboligleverandører udover levering af personlig pleje og praktisk hjælp også kan certificeres til at levere andre ydelser som fx socialpædagogisk bistand og træning samt genoptræning og vedligeholdelsestræning.

Set i lyset af erfaringerne med bl.a. frit valg af hjemmehjælp og personlig pleje på ældreområdet skal virksomhederne fra start af sikres lige vilkår med de kommunale udbydere af plejeboliger. På ældreområdet er der en række problemer, hvad angår de private leverandørers mulighed for at informere borgerne om deres tilbud. Problemet er, at kommunerne ikke har ensartede regler for markedsføring, hvilket blokerer for en udvikling af det private marked. Der skal derfor sikres en mulighed for, at borgerne kan få tilstrækkelig information om de private tilbud, så der bliver tale om et reelt frit valg. Herudover skal der være en klar adskillelse mellem kommunerne som visitationsmyndighed og kommunerne som plejeboligleverandør. Med andre ord skal kommunernes rolle som bestiller/udfører adskilles.

Det fremgår ikke klart af lovforslaget, om private plejeboligleverandører kan tage ekstrabetaling for serviceydelser, borgerne ikke er visiterede til. Det er også uklart, om private plejeboligleverandører må udleje boliger til personer, der ikke er visiterede til en plejebolig. Et privat marked for plejeboliger kan kun udvikles og blive et reelt alternativ til de kommunale plejeboliger, hvis private leverandører kan udvikle deres virksomhed. Derfor skal private plejeboligleverandører have mulighed for at tilbyde ekstra ydelser til beboerne mod betaling. I den forbindelse skal friplejeboligleverandørerne også have mulighed for at leje boliger ud til borgere, der ikke er visiterede.

At den private plejeboligleverandør både står for udlejning af boligerne samt for levering af service og pleje til beboerne er vigtig for udviklingen af et privat marked for plejeboliger. Af lovforslaget fremgår det, at tildeling af friplejeboliger går til de leverandører, der kan levere personlig pleje og praktisk hjælp til den laveste pris i forhold til taksterne i et landsdækkende PlejebenhovsRelateret Modulsystem. I tildeling af plejeboliger skal ikke kun pris, men også bl.a. kvalitet og leveringssikkerhed medtages.

Til afregning mellem kommunerne og de private plejeboligleverandører oprettes et landsdækkende PlejebenhovsRelateret Modulsystem (PRM-modul), hvor taksterne skal afspejle de reelle omkostninger, private virksomheder har ved at drive plejeboliger. At taksterne kan afvige fra de kommunale plejeboligleverandørers udgifter til samme service sikrer lige vilkår og reel konkurrence mellem offentlige og private plejeboligleverandører. Med fastsættelse af taksterne skal alle de udgifter, der adskiller offentlige og private plejeboligleverandører medtages.

### **Specifikke bemærkninger**

#### **Kapitel 3, §7, kapitel 5, §25 og kapitel 6, §32.**

Forslaget giver kun mulighed for, at borgere, der opfylder de betingelser, der gælder for at blive visiteret til en plejebolig eller lignende boligform, kan være lejere i friplejeboligerne. Også borgere, der ikke er visiteret til en plejebolig, men som ønsker at være lejere i en sådan

skal have mulighed for dette. Det giver svage og plejekrævende borgere, der ikke er visiteret til en plejebolig eller lignende boform mulighed for selv at betale eller fx tegne en forsikring til en plejebolig. Det skal endvidere være muligt for visiterede borgere at købe tillægsydelse, som de ikke er visiteret til mod betaling.

Det skal præciseres, at visiterede og ikke visiterede borgere kan være lejer i samme friplejeboliginstitution, hvortil der er ydet statslig tilskud til oprettelsen. I den forbindelse skal det præciseres, hvordan de tilknyttede servicearealer, der er etableret med offentlig tilskud, kan benyttes af ikke visiterede lejere.

Ældre og plejekrævende borgere, der ikke er visiteret til en plejebolig, skal som minimum kunne være lejere i friplejeboliger, der ikke er oprettet med statsligt tilskud.

#### Kapitel 5, §27

Ideen med et landsdækkende PlejebehovsRelateret Modulsystem (PRM-moduler) til brug for afregning mellem kommunen og friplejeboligleverandøren er positiv. Det er afgørende, at fastsættelsen af taksterne i PRM modulsystemet bliver ud fra et landsgennemsnit, og de bliver baseret på de private virksomheders reelle udgifter.

Taksterne til det landsdækkende PlejebehovsRelateret Modulsystem, skal tage højde for bl.a. virksomhedernes udgifter til administration, anskaffelse af og afskrivning på bygninger og materiel, efteruddannelse til medarbejdere, pension til medarbejdere, moms, m.v. Dermed sikres lige vilkår mellem offentlige og private plejeboligleverandører, og taksterne afspejler de reelle omkostninger, som en privat leverandør har ved at drive en plejeboliginstitution.

#### Kapitel 8, §60

Et væsentligt element i lovforslaget om friplejeboliger er, at friplejeboligleverandøren konkurrenceudsætter plejen og omsorgen med jævne mellemrum, således at udgifterne til plejen og omsorgen holdes på det lavest mulige niveau. Det er positivt, at friplejeboligleverandøren skal konkurrenceudsættes, men dette skal ske på ordentlige vilkår.

Hvis ikke friplejeboligleverandøren ved udbud vinder retten til fortsat at levere pleje og omsorg skal leverandøren afhænde ejendommen og driften til den nye friplejeboligleverandør. Tidshorisonten for, hvornår driften konkurrenceudsættes, skal være længere end 8. år. Hvis en friplejeboligleverandør allerede efter 8 år risikerer at miste virksomheden til anden side, medfører det, at ingen eller ganske få private virksomheder vil etablere friplejeboliger.

Med venlig hilsen

Heidi Schütt Larsen, markedschef og advokat  
Dansk Handel & Service

Til Jacob Jensen

Dansk Socialrådgiverforening har fået udkast til lovforslag om friplejeboliger til høring. Vi har ingen kommentarer til lovforslaget.

Mvh

Henrik Egelund Nielsen  
socialpolitisk koordinator  
Dansk Socialrådgiverforening



Socialministeriet  
Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

J.nr.	T-15-50125-12
Jurist	Birgitte Guldbrandsen
Tlf.	76 31 15 27
Fax	75 54 26 69
E-mail	birgitte.guldbrandsen @dukh.dk

25. juli 2006

### Høringssvar til forslag til lov om friplejeboliger

Tak for fremsendte høringsbrev.

DUKH s kommentarer i forhold til lovforslaget er alene med retssikkerheden som fokus og baseret på vore rådgivningserfaringer.

Overordnet set er det meget positivt, at der i forbindelse med lovforslaget og bemærkningerne hertil er fokus på retssikkerheden for både udlejer og borger. Det kan dog virke forvirrende, at selve loven fokuserer på leverandørens retssikkerhed, medens afsnit der omhandler borgerens retssikkerhed er henvist til bemærkningerne. Jeg vil vende tilbage til denne problematik nedenfor under mine kommentarer til § 25. DUKH vil alene forholde sig til borgerens retssikkerhed.

Overordnet set foreslår vi, at det i en vejledning eller lignende uddybes, hvad baggrunden er for, at lovforslaget trækker i retning af institutionslignende boformer, hvor bolig og ydelse efter serviceloven leveres af den samme. Vi mener, at dette fortjener lidt forklaring, idet tendenser og bestræbelser i en årrække har været at ophæve institutionsbegrebet. Såfremt friplejeboliger alene er tænkt som et privat alternativ til nuværende plejeboliger o.lign. primært for gamle mennesker, og ikke til eksempelvis en bredere gruppe af brugere af længerevarende botilbud, bør dette fremgå.

#### *Det frie valg*

Lovforslaget viderefører regeringens linie om at give borgerne flere valgmuligheder, når det gælder leveringen af sociale ydelser, som det offentlige har ansvaret for. DUKH skal for en god ordens skyld bemærke, at frit valg på et område kan medføre risiko for at man indskrænker det frie valg på et andet område. Konkret tænker vi her på fritvalgsmulighederne i servicelovens § 91 stk.6, § 94 samt derudover muligheder i servicelovens § 95. Overordnet set medfører dette et mere institutionslignende tilbud.

Det fremgår, at borgeren skal vælge friplejeboligens tilbud om eksempelvis ledsagelse, hvis dette er en del af certificeringen. Kan borgeren i dette tilfælde selv vælge ledsager

## Den Uvildige Konsulentordning på Handicapområdet

eller er borgeren tvunget til at bruge en person, som friplejeboligen peger på for at sikre maksimal anvendelse af stedets ressourcer?

DUKH foreslår, at det overvejes, om der som en del af certificeringen skal stilles krav om, at friplejeboligen udmønter principperne om borgernes inddragelse og selvbestemmelse, f.eks. i forbindelse med tilrettelæggelse af dagligdagen og indretning af boligen.

Det frie valg forudsætter, at borgeren er oplyst om de forskellige valgmuligheder og de afledte konsekvenser. Der henvises i bemærkningerne til kommunens rådgivningsforpligtelse.

Det er vores erfaring fra rådgivningsarbejdet, at mange borgere oplever *ikke* at få den nødvendige rådgivning. I en række tilfælde mener kommunen at have ydet rådgivningen, men det er ikke gjort på en måde, så borgeren har oplevet sig rådgivet, og ofte kan rådgivningen ikke dokumenteres. Ud fra beskrivelsen af målgruppen må det forventes, at en stor del af de potentielle beboere vil have brug for støtte for at kunne træffe valg. Borgeren skal være oplyst om muligheden for at vælge forskellige boligtyper, men borgeren skal også have forstået de konsekvenser valget har for pågældendes økonomi og ikke mindst rammerne for det daglige liv.

Det betyder, at kommunen i sin måde at rådgive på skal tage højde for, at borgerens funktionsnedsættelse stiller særlige krav til kommunikationsformen og processen. Det betyder også, at kommunen skal sikre sig, at borgerens interesser bliver varetaget gennem bisidder, partsrepræsentation eller andet, såfremt borgeren har begrænsede forudsætninger for selv at træffe sit boligvalg.

Beboere i friplejeboliger skal tage stilling til en række komplicerede spørgsmål, som næppe alle i målgruppen har forudsætninger for at gennemskue. Dette forhold adskiller sig ikke fra borgere i andre boformer. Det er dog DUKHs udokumenterede fornemmelse, at borgere, der bor i en boform med totalforsørgelse i endnu højere grad end andre mangler viden om individuelle rådgivnings- og støttemuligheder, formentlig netop fordi de bor i en så indgribende boform, og at boformerne ikke altid er i stand til at rådgive beboerne herom.

Det kunne være relevant, at det fremgår, i hvilket omfang borgeren fortsat er berettiget til rådgivning og individuelle ydelser fra kommunen.

### Bemærkninger til de enkelte bestemmelser:

Det er positivt, at lov om friplejeboliger indskrives i retssikkerhedslovens bekendtgørelse. Omvendt vil dette jo kun få betydning i forhold til kommunen, ikke i forhold til friplejeboligleverandøren. Vi tænker her på den omstændighed, at leverandøren har anvisningsretten.

## Den Uvildige Konsulentordning på Handicapområdet

Ud fra en retssikkerhedsmæssig betragtning er det uheldigt, at *anvisningsretten* ikke er omfattet af retssikkerhedsloven f.eks. i forhold til klageadgang, men måske især at den ikke er omfattet af forvaltningslovens regler om begrundelse, aktindsigt, partshøring m.v.

### § 1. Definition

Definitionen angiver, at der er tale om private udlejningsboliger med tilhørende servicearealer. At der hører servicearealer til, er ikke nødvendigvis ensbetydende med, at driftsherren også leverer ydelserne jfr. serviceloven. Det kunne måske være relevant at anvende formuleringen fra almenboliglovens § 5: "... hvortil der er knyttet omsorgs- og servicefunktioner med tilhørende personale svarende til den pågældende beboergruppes behov."

### § 7. Omdannelse af eksisterende ejendomme, der bebos af personer med et plejeboligbehov.

Indebærer dette en garanti for, at allerede derboende kan blive boende, hvis de ønsker det? Hvad hvis friplejeboligen efter omdannelsen ikke certificeres til at kunne levere den type serviceydelser, som de hidtidige beboere har behov for? Kan de så alligevel blive boende og så modtage den supplerende støtte for kommunen. Denne situation bør beskrives.

Hvis hidtidige beboere ikke kan blive boende, men ønsker at blive boende, skal reglerne om magtanvendelse i så fald bringes i anvendelse, hvis de påtvinges flytning eller henhører situationen i så fald under retssikkerhedslovens § 66 stk. 2. eller henhører den alene under lejeloven og huslejenævnet?

### § 25 stk. 3 og § 26

*Retten til frit at vælge at indgå aftale er betinget af, at friplejeleverandøren er certificeret til at levere de tilbud, som er omfattet af opholdskommunens afgørelse efter § 28 stk. 1*

Jf. bemærkningerne pkt. 11 er der taget højde for den situation, at borgerens tilstand efter indgåelsen af lejemålet ændrer sig i et sådant omfang at leverandøren ikke er certificeret til at levere den fornødne støtte.

Vi foreslår, at dette indskrives i selve loven samt at det tilføjes at/om dette også gælder personer med progredierende lidelser som kommunen/leverandøren er bekendt med allerede på ansøgningstidspunktet.

### §§ 25 og 26. Borgerens adgang til friplejeboliger

Leverandøren af friplejeboliger har den fulde anvisningsret til boligerne. Leverandøren har en interesse i at få udlejet boligerne, men kan, hvis efterspørgslen giver grundlag for det, vælge at være meget selektiv. Borgeren og kommunen har ikke mulighed for at få leverandørens afgørelser prøvet nogen steder.

## Den Uvildige Konsulentordning på Handicapområdet

Det ville være interessant, om Styrelsen følger udviklingen i de første år, så det kan dokumenteres, om det frie valg gælder alle borgere, der opfylder de formelle kriterier, eller om der sker en udvælgelse, så friplejeboliger reelt er forbeholdt bestemte grupper.

DUKH har i enkelte tilfælde erfaret, at kommuner har henvist "besværlige" borgere til brug af private leverandører. Det vil også være interessant at følge, om der er et mønster i myndighedernes visitation og afslag på visitation til friplejeboliger.

### *§ 26 Klageadgang*

Det er generelt set en vigtig retssikkerhedsgaranti med klageadgang til det sociale nævn. Det er dog svært at se, hvad Nævnet skulle kunne gøre ved, at borgeren ønsker en friplejebolig, hvis leverandøren ikke er certificeret til at levere den bistand, som borger har behov for ifølge kommunens afgørelse. Der er så vidt vi kan se ikke givet hjemmel til, at kommunen i denne situation kan supplere med den hjælp, som den ønskede friplejebolig ikke er certificeret til.

### *§ 28. Konvertering af ydelser til PRM-moduler*

Det fremgår af stk. 3, at en afgørelse om pleje og service, der konverteres til PRM-moduler skal meddeles ansøgeren skriftligt og været ledsaget af skriftlig begrundelse. Det vil være en fordel at det præciseres, om der er klageadgang til det sociale nævn i denne situation.

Borgerens behov for tilbud kan ændre sig efter indflytningen i en friplejebolig. Det fremgår, at kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen har forsyningsforpligtelsen.

Hvem har ansvaret for løbende at vurdere borgerens behov med henblik på tilpasning af serviceydelserne, friplejeboligen, opholdskommunen/anbringende kommune eller beliggenhedskommunen?

Hvilke krav er der til dokumentation af friplejeboligens indsats i forhold til borgerens behov?

Hvordan er borgeren sikret, hvis der er uoverensstemmelse mellem friplejeboligens og myndighedens vurdering af støttebehovet? F.eks. kan friplejeboligen mene, at borgeren har behov for flere ydelser end myndigheden er indstillet på at bevillige. Kommunen kan ikke flytte borgeren på denne baggrund, men kan friplejeboligen opsige borgeren?

Borgeren må have mulighed for at anke et eventuelt afslag fra myndigheden på yderligere hjælp, men har denne anke, såfremt borgeren kan opsiges af friplejeboligen, opsættende virkning?

### *Magtanvendelse*

Beboerne i friplejeboliger modtager bistand efter § 83 m.fl. og må således være omfattet af servicelovens bestemmelser om magtanvendelse og andre indgreb i selvbestemmelsesretten.

Hvis dette er tilfældet, bør det præciseres.

## Den Uvildige Konsulentordning på Handicapområdet

### *§ 36. Lejers installationer*

Formålet med denne bestemmelse fremstår ikke klart. Hvorfor lader man ikke § 29 gælde som den gælder i almindelighed for lejemål efter lejeloven? Hvis undtagelsen fastholdes bør den måske begrænses til § 29, stk. 1.

Dette mener vi bl.a. på baggrund af, at § 29 stk. 9. fastslår, at lejeren af en beboelseslejlighed eller et værelse til helårsbeboelse har ret til at installere hjælpemidler m.v. efter bestemmelserne i § 102 i lov om social service, hvis kommunalbestyrelsen garanterer for betaling af reableringsudgifter ved lejerens fraflytning. Lejeren skal underrette udlejer, før indretningen finder sted.

Denne bestemmelse om boligændringer bør gælde i sin fulde udstrækning for friplejeboliger. Problematikken er den samme i andre lejeboliger f.eks. almene boliger. Her skal der heller ikke laves boligændringer, som giver arbejdsmiljømæssige belastninger for plejepersonale.

I tilfælde af en sag om boligændringer, vil kommunen vurdere, hvad der er nødvendigt for at gøre boligen egnet. I private hjem, hvor der foretages boligændringer, skal der også tages højde for f.eks. arbejdsmiljølovgivningen.

### *Hjælpemidler*

Det fremgår af bemærkningerne til § 36, at der er tale om plejekrævende beboere, og at der derfor kan "være behov for at anvende forskellige pladskrævende hjælpemidler for at løse plejeopgaven".

Er hjælpemidler og boligindretning en del af friplejebolig-tilbudet, eller bevilges de til den enkelte beboer efter konkret ansøgning til kommunen?

Kan leverandøren forlange, at en beboer flytter, hvis beboeren modsætter sig installering af/ brug af de hjælpemidler, som leverandøren finder relevante?

### *§ 51. Ophævelse af lejemålet*

Det fremgår, at udlejer kun kan ophæve lejemålet, hvis udlejer samtidig anviser lejeren en anden og passende bolig. Et lejemål i en friplejebolig omfatter både en bolig og serviceydelser.

Hvordan sikres det, at borgeren både kan få den rette bolig og de rette ydelser i de tilfælde, hvor leverandøren ikke selv ejer relevante boliger og dermed har anvisningsretten?

### *§ 65. Afhændelse til anden anvendelse*

Det er flere steder i bemærkningerne fremhævet, at kommunens vejledningspligt efter RSL § 5 omhandler vejledning om muligheden for friplejeboliger. Hvis dette indskrives i en kommende vejledning om friplejeboliger, forslår vi, at det samtidig indskrives, at denne vejledningspligt også bør omfatte, at friboligejeren kan afhænde ejendommen til andre formål. Dette kan nemlig medføre risiko for noget turbulens med flytning for borgeren.

## Den Uvildige Konsulentordning på Handicapområdet

### *§ 21. Kriterier for tildeling af kvote*

Der er opstillet tre-prioriterede kriterier for tildeling af friboliger inden for den afsatte kvote: først lavest mulige pris for hjælp efter § 83, dernæst geografisk fordeling og endeligt lod-trækning.

Det ser ikke ud til, at der er defineret en øvre grænse for, hvor mange enkeltboliger en friplejebolig kan omfatte. Hovedkriteriet favoriserer leverandører, der kan udnytte økonomiske stordriftsfordele, hvilket kan anspore til etablering af store institutionsmiljøer især i de tætbefolkede egne med mange potentielle beboere.

Socialministeren har i anden sammenhæng lagt væk på, at mennesker med handicap er inkluderet i normale boligmiljøer, hvorfor det kunne overvejes at definere en overgrænse for friplejeboligernes størrelse.

### *§ 82. Tilsyn*

Tilsynet med etablering og drift af bygninger er indgående beskrevet.

Det står mindre klart, hvordan tilsynet med varetagelsen af serviceydelserne og forsorgens udøvelse praktiseres.

Udøves tilsynet af de kommuner, som har bevilliget ydelserne i forbindelse med deres opfølgning i forhold til den enkelte beboer, eller har friplejeboligens opholdskommune ansvaret?

Hvordan er klagevejen, hvis beboeren vil klage over forsorgens udøvelse?

### *§§ 87 -89. Tilbagekaldelse af certificering*

Der er i disse bestemmelser fastsat en procedure for tilbagekaldelse af certificering, støtte-tilsagn og godkendelse. Der er i den forbindelse taget hånd om leverandørens retssikkerhed. Men hvordan varetages borgerens retssikkerhed?

Hvis der er grundlag for tilbagekaldelse af certificering kan dette bl.a. skyldes, at kommunen i forbindelse med tilsyn har konstateret, at leverandøren ikke varetager borgerens støttebehov på betryggende vis. Der er en vis sandsynlighed for, at der har været tale om gentagne uhensigtsmæssigheder dvs. et langvarigt forløb, før certificeringen tages op til revurdering.

Hvordan er borgeren stillet, medens der verserer en sag om tilbagekaldelse af certificering. Hvordan sikres det, at borgeren får de ydelser pågældende har krav på imens?

Vi står gerne til rådighed for yderligere uddybning, hvis det ønskes.

Med venlig hilsen

Birgitte Gulbrandsen

## RÅDET for FRIVILLIGT SOCIALT ARBEJDE

Socialministeriet  
Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K.

Nytorv 19, 3. sal  
1450 København K  
Telefon: 33 93 52 93  
info@frivilligraadet.dk  
www.frivilligraadet.dk



København d. 22. juli 2006

### **Vedrørende høring af forslag til lov om friplejeboliger**

Rådet for Frivilligt Socialt Arbejde har modtaget forslag til lov om friplejeboliger til høring. Rådet har i den forbindelse en række bemærkninger. Bemærkningerne skal ses i lyset af, at en stor del af de selvejende institutioner drives af frivillige sociale organisationer.

Lovforslaget åbner op for, at selvejende institutioner eller andre private kan levere service og udleje plejeboliger uden at have driftsoverenskomst med kommunen. Selvejende institutioner vil af konkurrencehensyn til dette formål skulle omdannes til erhvervsdrivende fonde for at blive certificerede til at levere service og udleje plejeboliger i henhold til forslaget. Rådet vil i den forbindelse bemærke, at dette kan være en stor og uhensigtsmæssig udfordring for mange særligt mindre organisationer, og udviklingen kan få konsekvenser for en stor del af de frivillige sociale organisationer samt medføre en forskydning hen imod udviklingen af et foreningslandskab med få store NGO'ere og mange små foreninger.

Dette skyldes flere elementer. For det første vil organisationerne være nødt til at splitte deres virksomhed op i flere dele. Hermed fjernes den erhvervsdrivende del af virksomheden fra det folkelige grundlag og engagement, herunder foreningens værdigrundlag. Dette kan medføre, at den værdimæssige forskel og det folkelige element, der netop adskiller den frivillige sociale organisationer fra andre udbydere, udvandes. Dette vil samtidig gøre det svært som erhvervsdrivende fond at holde fast i de værdier, der ligger til grund for arbejdet.

Rådet vil derfor anbefale, at man genovervejer, om omdannelsen til en erhvervsdrivende fond skal være den eneste mulige konstruktion i forhold til certificering til at levere service og udleje plejeboliger.

Med venlig hilsen

Rådet for Frivilligt Socialt Arbejde



Socialministeriets Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Sendt til [friplejebolig@sm.dk](mailto:friplejebolig@sm.dk)

## Finansrådets høringsvar – Udkast til Lov om friplejeboliger

Finansrådets har modtaget Socialministeriets henvendelse af 22. maj 2006 bilagt udkast til Lov om friplejeboliger.

### Låntagers valg af billigst mulige finansieringsform

Det fremgår af udkast til Lov om friplejeboliger (herefter benævnt udkastet), at det er en målsætning kun at bevilge statslig ydelsesstøtte til opførelse af boliger, der finansieres ved realkreditlån (almindelige bemærkningers punkt 4 til udkastet).

Hensynet til, at lejernes udgifter skal minimeres i videst muligt omfang, taler dog for, at der bør anlægges et mere nuanceret syn på finansiering.

I dag findes blandt pengeinstitutternes produkter alternativer til de traditionelle realkreditlån, og der finder løbende produktudvikling sted. Således er de såkaldte prioritetslån, der udbydes af pengeinstitutter i dag en boligfinansieringsmetode, der konkurrerer med realkreditlåne.

Lånemarkedet i dag er i hastig udvikling. Der indføres hele tiden nye låne- og finansieringsformer. På EU plan finder man i det nye kapitalkravsdirektiv oplysninger om "særligt dækkede obligationer" ("covered bonds"). Disse særligt dækkede obligationer er et eksempel på en ny type finansiering, der på samme måde som realkreditlån bygger på bagvedliggende obligationer, og derfor vil være tilsvarende lavt forrentet. For yderligere information se Basel II, publiceret i Den Europæiske Unions Tidende på hjemmesiden for Kontoret for De Europæiske Fællesskabers Officielle Publikationer.

Erhvervsdrivende som private vil i fremtiden som følge af, at der findes så mange produkter på markedet kunne benytte sig af konkurrencen mellem såvel realkreditinstitutterne indbyrdes som mellem realkreditinstitutter og pengeinstitutter til at sikre sig den finansiering af boligkøb og -byggeri, der vil være billigst for den enkelte låntager. Såfremt der i loven fokuseres ensidigt på finansiering gennem realkreditlån, vil det ikke være muligt for erhvervsdrivende, der ønsker at opføre friplejeboliger, at få gavn af den øgede konkurrence, der er og utvivlsomt vil udvikles på markedet for boligfinansiering.

20. juli 2006

Finansrådets Hus  
Amaliegade 7  
1256 København K

Telefon 3370 1000  
Fax 3393 0260

[mail@finansraadet.dk](mailto:mail@finansraadet.dk)  
[www.finansraadet.dk](http://www.finansraadet.dk)

Kontakt Grith Sandst Poulsen  
Direkte 3370 1080  
[gsp@finansraadet.dk](mailto:gsp@finansraadet.dk)

Journalnr. 346/09  
Dok. nr. 146599-v2



**Finansrådets anbefaling**

Afslutningsvis kan Finansrådet anbefale, at udkastets henvisninger til real-kreditfinansiering erstattes af henvisninger, der bedre afspejler intentionen om, at gøre boligformen billigst mulig for lejerne, men ikke udelukker de reelle alternativer til realkreditlån, der eksisterer nu eller indføres i fremtiden.

Såfremt Finansrådets bemærkninger giver anledning til spørgsmål, kan henvendelse rettes til undertegnede.

Med venlig hilsen

Grith Sandst Poulsen

Direkte 3370 1080  
gsp@finansraadet.dk

Side 2

Journalnr. 346/09  
Dok. nr. 146599-v2

Socialministeriet  
Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Vi har modtaget høringsudkast til forslag til lov om friplejeboliger.  
Vi har ingen bemærkninger til lovforslaget.

Venlig hilsen

Hannah Vilvig  
Afdelingschef



Ny Kongensgade 15  
1472 København K  
Tlf. 82 32 23 00  
Fax 82 32 23 02  
Direkte tlf. 82 32 23 15  
hv@gi.dk  
www.gi.dk

Denne mail og vedlagte filer indeholder materiale, der kun er beregnet for adressaten. Vi beder dig derfor kontakte os, hvis du ved en fejl har modtaget denne mail. På forhånd tak.

---

**Fra:** Jytte Hulvej [mailto:Jytte.Hulvej@socialministeriet.dk]  
**Sendt:** 22. maj 2006 19:12  
**Cc:** Jytte Hulvej; Morten Starch Lauritsen; j-udsatte; Julie Begtorp  
**Emne:** HØRING - forslag til lov om friplejeboliger

HØRING

---



DEPARTEMENTET, HOLMENS KANAL 22, 1060 KØBENHAVN K  
TLF. 3392 9300, FAX. 3393 2518, E-MAIL SM@SM.DK  
JHU/ J.NR. 20-1161

Til høringsparterne

---

---

22. maj 2006

**HØRING - forslag til lov om friplejeboliger**

Med venlig hilsen

Jytte Hulvej

Socialministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

KRONPRINSESSEGADE 28  
1306 KØBENHAVN K  
TLF. 33 96 97 98  
FAX 33 36 97 50

DATO: 14-07-2006  
J.NR.: 04-013402-06-1148  
REF.: spi/csb

[friplejebolig@sm.dk](mailto:friplejebolig@sm.dk)

### Høring af forslag til lov om friplejeboliger

Ved mail af 22. maj 2006 har Socialministeriet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte lovforslag.

Forslaget har været forelagt for Advokatrådets Privatretsudvalg, hvorefter Advokatrådet skal bemærke følgende:

Af lovforslagets § 89, stk. 1 og stk. 2, fremgår det, at afgørelser truffet af henholdsvis Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service samt Ankestyrelsen kan indbringes for domstolene for domstolene inden 4 uger efter meddelelse af afgørelsen.

Det foreslås herefter i § 89, stk. 4, at rettens afgørelse i disse sager ikke kan indbringes for landsretten, medmindre Procesbevillingsnævnet giver tilladelse, såfremt sagen har principiel karakter.

Af bemærkningerne til § 89 begrundes man forslaget med, at der er tale om en særlig adgang til at få prøvet administrative afgørelser om tilbagekaldelse ved domstolene.

Advokatrådet finder, at bestemmelsen er retssikkerhedsmæssig betænkelig, idet det er rådets opfattelse, at det almindelige to-instans-princip er en væsentlig retssikkerhedsmæssig foranstaltning.

Med venlig hilsen

  
Steffen Pihlblad



Socialministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K  
Att: **Morten Starch Lauritsen / Julie Begtorp**

Den 13. juli 2006

Socialfaglig afdeling  
DIS/uv

Sag: SJ-DOK-UV  
Dokument: 199194

Side 1 af 2

### **Høring om udkast til Lov om friplejeboliger**

Socialpædagogernes Landsforbund har modtaget udkast til Lov om friplejeboliger til høring.

Som det fremgår af lovforslagets bemærkninger, har lovforslaget til formål at medvirke til at skabe mulighed for frit valg mellem kommunale plejehjem, selvejende institutioner og private plejehjem mv.

Nærmere sigter lovforslaget mod at regulere krav til kvalitet og sikkerhed - krav der træder i stedet for den styring og det tilsyn, som ellers normalt har ligget i driftsoverenskomsten og det dertil knyttede tilsyn i forbindelse med selvejende institutioner.

Herudover indeholder lovforslaget forslag til regler om tilskud mv. i forbindelse med etablering af de såkaldte friplejeboliger, ligesom en del af lovforslaget, jf. kapitel 5, vedrørende udarbejdelse af et såkaldt plejebehovsrelateret modulsystem (PRM-modul), som skal tjene til at styre den kommunale afregning af plejen i forbindelse med ophold i friplejeboliger.

I lovforslagets § 25 opremses den målgruppe, som efter omstændighederne vil kunne vælge ophold, støtte og pleje i friplejeboliger. I henhold til lovforslaget er målgruppen bl.a. personer, der på grund af betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne har behov for omfattende hjælp til almindelige daglige funktioner eller pleje, omsorg eller behandling, og som ikke kan få dækket disse behov på anden vis.

Der er således tale om en målgruppe, som i dag er omfattet af den nuværende § 92 i serviceloven - herunder personer med et intensivt plejebehov (ældre, mennesker med udviklingshæmninger, sindslidelser eller senhjerneskader m.fl.).

Jf. lovforslaget skal certificering af friplejeleverandører sikre kvaliteten i plejetilbudene. Friplejeleverandørerne kan udover personlig og praktisk hjælp jf. servicelovens §§ 83, 87 også certificeres til at:

- Leverer socialpædagogisk bistand og træning jf. servicelovens § 85,
- genoptræning og vedligeholdelsestræning jf. servicelovens § 86,
- ledsagelse jf. servicelovens § 97,
- særlig kontaktpersonsordning for personer, som er døvblinde jf. servicelovens § 98, og
- tilbud af behandlingsmæssig karakter jf. servicelovens § 102.

Dvs. hjælp, omsorg eller støtte, behandling, ledsagelse samt optræning og hjælp til udvikling af færdigheder til personer, der har behov herfor på grund af betydelig nedsat fysisk og psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer. Forslaget etablerer således et retsligt grundlag for privatisering af et område, der hidtil har været offentligt.

Forbundet konstaterer, at målgruppen for friplejeboliger er de borgere, der har det største støttebehov og de færreste ressourcer til selv at sikre deres rettigheder. Det er grundlæggende forbundets opfattelse, at støtten til disse borgere skal foregå i offentligt regi med dertil hørende retssikkerhedsgarantier og skal udføres af uddannet personale - herunder socialpædagoger med dertil hørende faglige standarder.

Forbundet finder, at lovforslaget rejser en række problemstillinger af retssikkerhedsmæssig karakter. Disse centrerer sig især om den offentlige omsorgspligt for målgruppen, om mulighederne for magtanvendelse med henblik på at sikre mod omsorgssvigt og om brugerindflydelse.

I den forbindelse skal vi særligt med hensyn til reglerne om omsorgspligt og magtanvendelse mv. bemærke, at adgangen til magtanvendelse, herunder den umiddelbare magtanvendelse som kan foretages af personalet på f.eks. botilbud, jf. servicelovens § 126 (efter 1. januar 2007) om fastholdelse, alene vedrører kommunalt ansatte. En tilsvarende adgang vil således ikke gælde privat ansat personale. En sådan adgang for privat ansat personale vil dels kræve en utvetydig lovhjemmel herom, dels vil tilvejebringelsen efter omstændighederne udgøre et åbenbart brud med hidtidig retsopfattelse, da en myndighedsudøvelse normalt ikke delegeres til private.

På fuldstændig tilsvarende måde vil ansatte ved private friplejeboliger heller ikke kunne udøve magt, hvor det måtte være nødvendigt for at udøve omsorgspligt i "personlige hygiejnesituationer", jf. § 126 stk. 2 (efter 1. januar 2007). Uanset at beslutningen om anvendelsen heraf efter omstændighederne fortsat kunne træffes af kommunen for en afgrænset periode, vil den konkrete udøvelse ligeledes heller ikke uden klar og utvetydig lovhjemmel kunne overlades til private. Tilvejebringelsen af en sådan hjemmel vil efter forbundets opfattelse være uhørt kontroversiel.

Med hensyn til den offentlige omsorgspligt må det umiddelbart antages, at denne for så vidt forbliver hos den kommune, som bevilger hjælp og støtte i forbindelse med ophold ved private friplejeboliger og ikke efter sin natur overgår til ejere, ledelse eller ansatte ved friplejeboligerne. For at kommunen kan leve op til sin omsorgspligt for personer, der vælge en friplejebolig, fordrer dette derfor, at de private aktører pålægges pligt til afrapportering, og at der etableres et særligt skærpet tilsyn.

Endelig skal vi bemærke, at som vi har forstået lovforslaget, foreligger der ikke i forbindelse med driften af friplejeboliger pligt til brugerinddragelse jf. servicelovens § 17 (efter 1. januar 2007) svarende til den forpligtigelse, som gælder i tilsvarende kommunale tilbud mv. Dette finder forbundet er problematisk.

Med venlig hilsen

Marie Sonne  
*1. forbundsnæstformand*  
*Socialpædagogernes Landsforbund*

Venlig hilsen

Ulla Venderby

Socialministeriet  
Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Sendes pr. e-mail: [friplejebolig@sm.dk](mailto:friplejebolig@sm.dk)

Ejendomsforeningen Danmark  
Nørre Voldgade 2, 4. sal  
1358 København K.

Kristin Jonasson  
Chefjurist

Telefon, direkte 33 76 56 55  
Telefax 33 12 62 75  
E-mail [krj@ejendomsf.dk](mailto:krj@ejendomsf.dk)

Dato: 31. juli 2006  
Jour.nr.: 20-01-001-06  
Ref.: KRJ/sj

### Vedr.: J. nr. 20-1161 - Høring om forslag til lov om friplejeboliger

Socialministeriet har den 22. maj 2006 fremsendt udkast til forslag til lov om friplejeboliger med bemærkninger og anmodet om Ejendomsforeningen Danmarks eventuelle bemærkninger.

Ejendomsforeningen Danmark har noteret sig, at friplejeboliger skal udlejes i henhold til lejelovens regler, dog med visse undtagelser. Undtagelserne er inspireret af almenlejelovens regler.

Det følger af forslaget, at nuværende plejehjem, beskyttede boliger, almene plejeboliger mv. kan omdannes til friplejeboliger, såfremt Socialministeriet meddeler godkendelse her til i medfør af loven. Det følger videre af lovforslaget, at lejerens oprindelige lejekontrakt ophører i forbindelse med omdannelsen til fribolig. Udlejer og lejer skal derfor udarbejde en ny lejekontrakt.

Det er præciseret i lovforslaget med bemærkninger, at der i denne situation ikke skal gennemføres en fraflytningsopgørelse, således at lejerens ikke skal istandsætte lejemålet i henhold til bestemmelserne i den oprindelige kontrakt. Flytteopgøret gennemføres derimod først, når lejerens fraflytter friplejeboligen.

Eftersom der indgås en ny lejekontrakt, når friplejeboligen etableres, og da man ikke kan kræve, at lejer afleverer det lejede i bedre stand end ved overtagelsen, er det Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at det i lovforslaget må præciseres, at lejer ved fraflytning af friplejeboligen skal aflevere det lejede i den stand, det blev overtaget i ved den oprindelige kontrakt. I modsat fald risikerer man, at lejer fx har lejet en beskyttet bolig, der ved kontraktens indgåelse var nyistandsat, hvorefter lejemålet efter 5 år ændres til en friplejebolig.



På det tidspunkt, hvor lejemålet iøvrigt er præget af lejers brug af lejligheden, indgås en lejekontrakt for friplejeboligen. Her vil lejemålet ikke længere være nyistandsat, hvorfor det ikke kan beskrives på denne måde i lejekontrakten. Ved fraflytning af friplejeboligen vil det derfor være problematisk at kræve nyistandsættelse. I sådanne tilfælde må udlejer således have ret til at få lejemålet nyistandsat i henhold til den oprindelige kontrakt.

Vedrørende samme problemstilling bemærkes, at det må være et krav ved omdannelse til friplejeboliger, at beboerens indskud som minimum svarer til det tidligere aftalte depositum, idet depositum og beboerindskud skal henstå til sikkerhed for lejers istandsættelsesforpligtelser ved fraflytning. I modsat fald vil udlejer være stillet ringere ved fraflytning.

Det følger af lovforslagets § 51, stk. 2, at udlejer ved ophævelse af lejemålet samtidig skal anvise lejer en anden passende bolig. Bestemmelsen svarer til den nugældende bestemmelse i lejelovens § 93, stk. 3. Imidlertid forekommer det ikke rimeligt, at udlejer skal anvise en anden og passende bolig, hvis lejer misligholder aftalen som beskrevet i lejelovens § 93, stk. 1, litra a, c, d, e, f, g, h eller l. I sådanne tilfælde må lejer gå tilbage til kommunen, og søge at få en anden form for plejebolig.

Endelig bør det præciseres i lovforslaget, om typeformular A, 8. udgave 2001 kan anvendes ved indgåelse af disse kontrakter.

Ejendomsforeningen Danmark har p.t. ikke yderligere bemærkninger til lovforslaget.

Med venlig hilsen

Kristin Jonasson



## ERHVERVS- OG SELSKABSSTYRELSEN

### Høringssvar – forslag til lov om friplejeboliger

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har modtaget ovennævnte lovforslag i høring.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering (CKR) har i denne forbindelse følgende bemærkninger:

Lovforslaget er en udmøntning af regeringsprogrammet "Nye mål", der omhandler frit valg mellem plejehjem, selvejende institutioner og private plejehjem. Lovforslaget har til formål at sætte rammerne for borgerens mulighed for at vælge plejebolig samt give private adgang til at etablere og drive friplejeboliger på lige fod og i konkurrence med kommunale tilbud.

#### *Administrative konsekvenser*

For at sikre kvalitet og sikkerhed i forhold til borgeren skal friplejeboligleverandøren have indhentet et certifikat af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service. Certificeringen omfatter blandt andet overholdelse af relevante paragraffer i Serviceloven, oplysninger om virksomhedens stamdata samt virksomhedens økonomiske situation.

Lovforslaget medfører således administrative byrder for de virksomheder, der fremadrettet ønsker at operere på markedet for friplejeboliger, da disse virksomheder skal have et certifikat af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service. Da der imidlertid ikke er nogen virksomheder, som på nuværende tidspunkt opererer på området,

11. juli 2006

Sag 2006-0005798

Deres ref. BTP/TRA

#### **ERHVERVS- OG SELSKABSSTYRELSEN**

Kampmannsgade 1  
1780 København V

Tlf. 33 30 77 00

Fax 33 30 77 99

CVR-nr 10 15 08 17

eogs@eogs.dk

www.eogs.dk

#### **ØKONOMI- OG ERHVERVS-MINISTERIET**

er det ikke muligt at kvantificere denne administrative byrde nærmere.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan på den baggrund foreslå følgende tekst til den del af lovforslagets bemærkninger, der omhandler forslaget økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet:

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

Det er CKR's vurdering, at der er tale om national regulering, hvor de administrative omkostninger alene stammer fra dansk lovgivning. Dette betegnes i forbindelse med en AMVAB-måling som C-regulering.

Denne kategorisering af reguleringens oprindelse vil blive anvendt i forbindelse med den opdatering, der skal gennemføres af Socialministeriets AMVAB-basismåling i efteråret 2007. I det tilfælde af et større antal virksomheder til den tid opererer på området vil AMVAB-basismålingen blive ajourført med de faktiske administrative konsekvenser ved nærværende lovforslag.

#### *Økonomiske konsekvenser*

Lovforslaget får positive strukturelle konsekvenser for virksomhederne, idet der åbnes for konkurrence fra private virksomheder på et marked, der hidtil har været lukket.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Erhvervscenter har i forbindelse med høringen følgende bemærkninger:

Det skal indledningsvis bemærkes, at der i fondslovgivningen ikke er nogen definition af, hvad der skal forstås ved begrebet fond. Styrelsen anser, som den styrelse der administrerer lov om erhvervsdrivende fonde, det for ønskeligt, at der i lovforslagets almindelige bemærkninger under pkt. 2, indføres fondsdefinitionen, da de af lovforslaget omfattede fonde skal kunne indeholdes i den almindelige afgrænsning af erhvervsdrivende fonde:

- 1) En formue, der er uigenkaldeligt adskilt fra stifterens formue
- 2) Et bestemt formål og anvendelse af overskud.
- 3) Rådighedsbeføjelserne tilkommer en selvstændig ledelse.
- 4) Fonden er et selvstændigt retssubjekt.
- 5) Ejendomsretten til fondens formue tilkommer fonden, og kan ikke komme tilbage til stifteren.

Styrelsen anser det endvidere for oplysende om, man indsatte de i lovens § 1, stk. 2 anførte betingelse for, at en fond anses for erhvervsdrivende:

- 1) Overdrager varer eller immaterielle rettigheder, erlægger tjenesteydelser eller lignende, for hvilke den normalt modtager vederlag, eller
- 2) Udøver virksomhed med salg eller udlejning af fast ejendom eller
- 3) Har den i aktieselskabslovens § 2, stk.

2, jf. stk. 4 og 5, anførte forbindelse med et aktie- eller anpartsselskab eller med en anden virksomhed af den i nr. 1 eller 2 nævnte art eller

- 4) Udøver en bestemmende indflydelse over en anden virksomhed i henhold til vedtægt eller aftale og har en betydelig andel i dens driftsresultat uden at have den i nr. 3 anførte forbindelse med virksomheden.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen skal i den forbindelse henlede opmærksomheden på lovens øvrige undtagelsesbestemmelser i § 1, stk. 3, stk. 4, nr. 1 - 5, og stk. 5, hvorved visse fonde kan undtages fra loven. Disse undtagelser drejer sig fortrinsvis om fonde, hvor erhvervsdriften er af mindre betydeligt omfang, eller fondene som primær indtægtskilde modtager tilskud fra offentlige myndigheder, eller anden offentlig myndighed på anden måde udøver tilsyn og økonomisk kontrol med fonden.

Det kan ikke afgøres på det foreliggende grundlag, hvorvidt erhvervsdrivende fonde som omtalt i lov om friplejeboliger vil være omfattet af disse undtagelsesbestemmelser.

Det bemærkes i øvrigt, at det i tvivlstilfælde er styrelsen, som afgør om en fond er omfattet af lov om erhvervsdrivende fonde, jf. lovens § 3.

Erhvervscentret gør endvidere opmærksom på, at når der i selskabsretlig og fondsretlig terminologi tales om omdannelse, indebærer dette, at en juridisk person omdannes til en anden organisationsform. Dette kræver udtrykkelig lovhjemmel og indebærer bl.a. universalsuccession, hvilket vil sige, at en eventuel ny fond indtræder i alle rettigheder og pligter. Lov om erhvervsdrivende fonde § 1 definerer selvejende institutioner som fonde. Der er ikke i loven hjemmel til

omdannelse af en juridisk enhed til erhvervsdrivende fond. Lov om erhvervsdrivende fonde kapitel 9 indeholder dog regler om, hvis en bestående ikke-erhvervsdrivende fond bliver omfattet af loven, og dermed erhvervsdrivende. Det bør derfor præciseres, hvad der menes med omdannelse i dette lovforslag i såvel loven som bemærkningerne til § 2, stk. 2, og § 7, stk. 2, såfremt det er meningen at lov om erhvervsdrivende fonde skal fraviges.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har ikke yderligere bemærkninger.

Med venlig hilsen

Bjarke Thorbjørn Petersen

Fuldmægtig

Tlf. direkte 3330 7530

E-post [btp@eogs.dk](mailto:btp@eogs.dk)

Konkurrencestyrelsen har ingen bemærkninger til det af 22. maj 2006 fremsendte forslag til lov om friplejeboliger.

Med venlig hilsen

Ditte Rude Petersen  
Fuldmægtig, cand.polit.  
Konkurrencestyrelsen  
Nyropsgade 30  
1780 København V

e-mail: [drp@ks.dk](mailto:drp@ks.dk)  
Tlf.nr.: 72 26 81 90  
[www.ks.dk](http://www.ks.dk)

Jakob Jensen/Jytte Hulvej  
Socialministeriet  
Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

07-07-2006

## **Høringssvar vedrørende forslag til lov om friplejeboliger.**

Sammenslutningen af Ældreråd i Danmark takker for muligheden for at komme med bemærkninger til forslag til lov om friplejeboliger.

Sammenslutningen er generelt positiv overfor muligheder der øger ældres frie valg – både hvad angår bolig og pleje. Med forslaget udvides borgerens adgang til at vælge plejebolig – hvilket vi ser som en styrkelse af borgerens frie valg.

Sammenslutningen af Ældreråd billiger at forslaget i første omgang drejer sig om et forholdsvis lille antal boliger – 500 stk.

Men det bekymrer Sammenslutningen, at forslaget fremsættes i en tid hvor ressourcerne er begrænsede til ældreområdet i kommunerne. Vi finder at forslaget betyder brug af yderligere økonomiske og personalemæssige omkostninger, samt at det for nuværende er et dårligt tidspunkt at påføre kommunerne yderligere økonomiske omkostninger og arbejdsopgaver for personalet.

Sammenslutningen af Ældreråd er opmærksom på, at lovgivningen om friplejeboliger åbner mulighed for flere private leverandører af pleje til de svageste ældre. Sammenslutningen af Ældreråd har bemærket at det kræver en særlig certificering via Styrelsen for Social Service for at blive godkendt som friplejeboligleverandør. Dette er vi trygge ved.

Ikke mindst i og med friplejeboligleverandøren tillige er leverandør af personlig og praktisk hjælp efter servicelovens paragraf 71 og efter paragraf 74 (døgnet rundt) – og evt. af genoptræning og vedligeholdelsestræning, m.m.

Sammenslutningen af Ældreråd ser lovforslagets pointering af, at kommunen som led i sin rådgivnings- og vejledningsforpligtelse har pligt til at oplyse borgeren om valgmuligheden som positiv.

Sammenslutningen af Ældreråd i Danmark ser i ideen om friplejeboliger et dilemma. På den ene side ønsker Sammenslutningen at anvisningsretten (visitationen) til plejeboliger fastholdes som i dag, da det ellers vil bekymre os, at der kan ske en udvælgelse og dermed også et fravalg af mindre attraktive borgere.



På den anden side, forudser Sammenslutningen af Ældreråd, at friplejeboligerne udvikler sig til boliger med særlige kvaliteter – eller særtræk – hvor det vil være muligt at ønske/tilkøbe særlige ydelser. Sammenslutningen mener, at en vis egenbetaling ved valg af friplejeboliger derfor vil være rimelig.

Sammenslutningen af Ældreråd i Danmark vil henlede opmærksomheden på skoleområdet – hvor forældre der ønsker særlige forhold for deres børn – mod en egenbetaling kan sætte disse i friskoler.

Sammenslutningen af Ældreråd er klar over, som nævnt ovenfor, at der vil være administrationsomkostninger forbundet med gennemførelse af lovforslaget – Omkostninger det vil være rimeligt at påligne udbyderne og brugerne af friplejeboliger.

Sammenslutningen af Ældreråd vil som afsluttende bemærkning anføre, at Sammenslutningens repræsentantskab på sit møde d. 2. maj 2006 vedtog et forslag om, at Sammenslutningen af Ældreråd arbejder for lige vilkår for udbydere af hjemmehjælp med hensyn til tilbud om tilkøb af ekstraydelser.

Sammenslutningens forretningsudvalg anser det for rimeligt, at kommunale plejehjem ligestilles m.h.t. udbud af tilkøb af ekstraydelser, så borgere på kommunale plejehjem på linie med borgere på f.eks. friplejehjem får mulighed for tilkøb af ekstraydelser.

Med venlig hilsen

Kirsten Feld  
Formand

Marianne Lundsgaard  
sekretariatsleder



Socialministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Den 4. juli 2006  
Ref.: LPr

### Høring af forslag til Lov om friplejeboliger

Dansk Sygeplejeråd takker for muligheden for at kommentere forslag til Lov om friplejeboliger, som vi har følgende bemærkninger til.

#### Lovens formål

Det er Dansk Sygeplejeråds holdning, at et stærkt og velfungerende offentligt sundhedsvæsen er en forudsætning for åbenhed, demokratisk styring og tværgående, langsigtede prioriteringer, ligesom det er en garanti for, at sundhedsvæsenet er solidarisk og kan rumme både stærke og svage patienter og borger.

Derfor støtter Dansk Sygeplejeråd ikke regeringens synspunkt om, at inddragelse af private leverandører på plejeboligområdet og større valgfrihed øger kvaliteten i ældreplejen. F.eks. skaber det ikke kontinuitet i ældreplejen, at friplejeboliger får pligt til at konkurrenceudsætte pleje og omsorg med jævne mellemrum.

Som Dansk Sygeplejeråd har gjort socialministeren opmærksom på – senest ultimo maj 2006 – er det helt andre tiltag, der er nødvendige for at øge kvaliteten i ældreplejen, ikke mindst tilstedeværelse af medarbejdere med stærke faglige kompetencer, værdig, respektfuld og empatisk kommunikation og mindst tilstrækkelige økonomiske ressourcer.

Videre er det Dansk Sygeplejeråds opfattelse, at lovforslaget vil medvirke til at skævvride ældreplejen, idet kun ressourcestærke borgere i praksis vil have mulighed for at benytte muligheden for at vælge en friplejebolig. Konsekvensen risikerer på længere sigt at blive, at der udvikles en 1. og en 2. klasse inden for plejeboligområdet, hvor bl.a.

#### DANSK SYGEPLEJERÅD

The Danish Nurses'  
Organization

Sankt Annæ Plads 30  
Postboks 1084  
DK-1008 København K

Ekspedition:  
Mandag–torsdag 10.00-16.00  
fredag 10.00-15.00

Tlf. +45 33 15 15 55  
Fax +45 33 15 24 55

dsr@dsr.dk  
www.dsr.dk

demente ældre og ældre med et komplekst sygdomsbillede stilles ringere end øvrige ældre.

#### **Certificering, kvalitet og patientsikkerhed**

Når der indføres private leverandører på ældreområdet, er det afgørende, at der stilles præcise kvalitetskrav, f.eks. i form af den foreslåede certificering. Det har stor betydning for patienternes sundhed og sikkerhed, at den foreslåede certificering ses i snæver sammenhæng med Den Danske Kvalitetsmodel og Lov om patientsikkerhed.

Dansk Sygeplejeråd noterer sig, at private leverandører ikke kan certificeres til at yde hjemmesygepleje efter Sundhedsloven, hvilket vi støtter. Af hensyn til sammenhængen i patientforløbene, den faglige kvalitet og patientsikkerheden er det afgørende, at sygepleje til beboere i friplejeboliger ydes som en integreret del af den øvrige kommunale hjemmesygepleje.

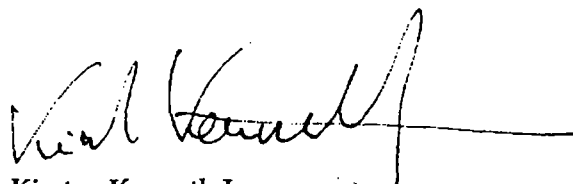
#### **Retningslinjer for medarbejdernes faglige profil**

Socialministeriet vil som led i certificeringen af friplejeboligleverandører fastsætte retningslinjer for bl.a. medarbejdernes faglige profil.

Dansk Sygeplejeråd ser frem til at indgå i nærmere drøftelser med Socialministeriet om, hvordan sådanne retningslinjer kan udformes, herunder om behovet for sygeplejefaglige kompetencer i friplejeboliger.

Med venlig hilsen

  
Grete Christensen  
1. næstformand

  
Kirsten Kenneth Larsen  
direktør

**Forslag til lov om friplejeboliger**

Vi er i Byggeskådefonden blevet opmærksomme på, at ministeriet har udsendt høringsudkast til ovennævnte lovforslag.

Det fremgår af lovforslaget, at der jfr. § 4 kan gives årlige tilsagn om offentlig støtte til etablering af op til 225 boliger ved nybyggeri eller ved ombygning af eksisterende ejendomme, der ikke er opført med offentlig støtte, og at der jfr. § 7 kan gives årlige tilsagn om offentlig støtte til etablering af op til 275 boliger ved omdannelse af bl.a. visse eksisterende almene plejeboliger, ældreboliger og lette kollektivboliger. De sidstnævnte ejendomme kan være omfattet af Byggeskådefonden.

Det fremgår endvidere af § 99, stk. 9, at friplejeboliger, der jfr. § 4 etableres ved nybyggeri eller ombygning, skal omfattes af almenboliglovens bestemmelser om Byggeskådefonden, og at friplejeboliger, der etableres ved omdannelse af eksisterende ejendomme, der allerede er omfattet af fonden, fortsat skal være omfattet af Byggeskådefonden.

Vi forudsætter, at nye friplejeboliger, der bliver omfattet af Byggeskådefonden, i det hele bliver omfattet af samme forskrifter og regler om f.eks. kvalitetssikring og drift som andre støttede boligbyggerier under fonden.

Venlig hilsen

Ole Bønnelycke  
Sekretariatschef

## **Indenrigs- og Sundhedsministeriet**

Dato: 29. juni 2006  
Kontor: Kommunaladm. kt.  
J.nr.: 2006-090/07-332  
Sagsbeh.: peb

### **Høringssvar vedr. forslag til lov om friplejeboliger**

Socialministeriet har sendt forslag til lov om friplejeboliger til høring i Indenrigs- og Sundhedsministeriet med henblik på bemærkninger. Kommunaladministrativt kontor har vurderet lovforslaget i forhold til momsrefusionsordningen og har følgende bemærkninger:

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at med henblik på at sikre den konkurrencemæssige ligestilling mellem kommunale plejeboliger mv. og friplejeleverandører, vil kommunerne få refusion af moms for momspligtige ydelser via den kommunale og amtskommunale momsudligningsordning.

For ydelser, der er moms fritaget, opnås den konkurrencemæssige ligestilling ved, at kommunerne får refunderet en momsandelsprocent over den såkaldte positivliste, jf. bekendtgørelsen om den kommunale og amtskommunale momsudligningsordning.

Det er således Indenrigs- og Sundhedsministeriet opfattelse, at den konkurrencemæssige ligestilling vedrørende friplejeboliger, der er en moms fritaget ydelse, opnås ved at fastlægge en momsandelsprocent, som afspejler andelen af moms forbundet med at producere ydelsen.

Det skal nævnes, at private plejehjem i dag er omfattet af momsudligningsordningens positivliste, hvilket indebærer, at kommunerne hjemtager moms af private, ikke-momsregistrerede ydelser i relation hertil. Momsandelsprocenten er 25, hvilket svarer til, at 5 pct. af den indgående moms hjemtages.

Den præcise fastlæggelse af momsandelsprocenter på positivlisten vedrørende friplejeboligydelserne afhænger dog af den konkrete udmøntning af taksterne, herunder sammensætningen af løn og momsbelagte ydelser inden for de enkelte moduler. Indenrigs- og Sundhedsministeriet ønsker således at blive inddraget i drøftelser i efteråret 2006 om den konkrete fastlæggelse af modulerne.



**SKAT**

Skatteministeriet  
Departementet

Att.: Bjørg Lilja

Hovedcentret

Østbanegade 123  
2100 København Ø

Telefon 7222 1818  
Ean. nr. 5798000033788

skat@skat.dk  
www.skat.dk

16. juni 2006  
J.nr. 06-052575

Karen Madsen

karen.madsen@Skat.dk  
Direkte 7237 3883  
Fax 7237 9038

## Hørings svar - forslag til lov om friplejeboliger

Socialministeriet har d. 22. maj 2006 sendt udkast til forslag til Lov om friplejeboliger.

### Ad § 9:

Der kan i § 9 være behov for en præcisering af, hvad der menes med "ejendommens værdi", så der ikke opstår tvivl om, det f.eks. er ejendomsværdien i henhold til vurderingsloven, anskaffelsessummen eller en helt tredje værdi.

SKAT har ikke yderligere faglige eller administrative bemærkninger.

Med venlig hilsen

Karen Madsen



## SKATTEMINISTERIET

Socialministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

Telefon 3392 3392  
Fax 3314 9105

CVR-nr. 17146815  
EAN-nr. 579800033757

[www.skm.dk](http://www.skm.dk)

20. juni 2006  
J.nr. 2006-170-0879

### Høringssvar vedr. lov om friplejeboliger.

Skatteministeriet har følgende bemærkninger til lovforslaget om friplejeboliger:

#### Ad. § 2.

Af de almindelige bemærkninger og bemærkningerne til § 2, stk. 2, fremgår, at fonde skal omdannes til erhvervsdrivende fonde. Herved bliver de omfattet af fondsbeskatningsloven. Fonde, som ikke er erhvervsdrivende, er også omfattet af fondsbeskatningsloven. Efter fondsbeskatningsloven sondres ikke mellem, om en fond er omfattet af lov om fonde og visse foreninger eller af lov om erhvervsdrivende fonde og visse foreninger. Det har derfor ikke skattemæssig betydning at kræve, at fonden får status som erhvervsdrivende.

#### Ad. § 4 og 6.

Det fremgår af bestemmelserne, at der kan gives tilsagn om ydelsesstøtte til friplejeboligleverandørens realkreditlån i ejendommen. Ydelsesstøtten ydes af staten og betales direkte til realkreditinstituttet. Det er Skatteministeriets opfattelse, at ydelsesstøtten vil være skattepligtig for låntageren.

#### Ad. § 17.

Det fremgår af bestemmelsen, at staten kan meddele tilsagn om tilskud til servicearealer. Tilskuddet vil være skattepligtigt for modtageren.

#### Ad. § 92.

Det fremgår af bestemmelsen, at der til beboere, der udsættes for en stigende husleje i forbindelse med en omdannelse til friplejeboliger, udbetales en kompensation. Kompensationen udbetales af kommunen, og refunderes delvist af staten. Det er vores opfattelse, at kompensationen vil være skattepligtig for modtageren. En evt. fritagelsesbestemmelse kan overvejes inden for rammerne af ligningslovens § 7F (vedlagt). Denne bestemmelse henviser bl.a. til en række forskellige love og paragraffer under Socialministeriets ressort. Vi fik sidste år oplyst, at henvisningerne i § 7F, stk. 1, nr. 2 og stk. 3, er korrekte, selv om de fleste af disse bestemmelser er ændrede/ophævede. I bør checke igen, herunder også stk. 1, nr. 1, om alle henvisninger stadig er relevante.

En evt. ændring af skattelovgivningen bør formentlig ske i samme lovforslag.

Der vedlægges også et høringssvar fra SKAT.

Med venlig hilsen

Björg Lilja



Uddrag af Ligningsloven:

§ 7 F.

Til den skattepligtige indkomst medregnes ikke:

- 1) boligstøtte ydet efter lov om individuel boligstøtte samt efter § 19 i lov om boliger for ældre og personer med handicap,
- 2) støtte ydet efter § 37, stk. 1, 2 og 4, § 40, stk. 1 og 2, § 44, stk. 2, § 44 a, stk. 2, § 45, stk. 1, § 47, stk. 1, § 62, stk. 2 og 3, og § 74 a i lov om byfornyelse og boligforbedring og § 62, § 134, stk. 1, § 145, stk. 3, §§ 148-150, § 151, stk. 2 og 5, § 153, stk. 1 og 3, § 154, stk. 1, § 161, stk. 1, § 168, stk. 4 og 5, § 169, stk. 1, og § 174, stk. 4, i lov om byfornyelse samt § 14, § 26, stk. 1, § 53, stk. 3, § 63, stk. 3, § 67, § 68, § 69, stk. 1, § 70, § 71, stk. 1, § 72, stk. 1, § 77, stk. 5 og 7, og § 78, stk. 1, i lov om byfornyelse og udvikling af byer,
- 3) tilskud efter lov om statstilskud til omstilling af ældre boliger til kraftvarme,
- 4) tilskud efter lov om statstilskud til energibesparende foranstaltninger i pensionisters boliger,
- 5) tilskud efter lov om statstilskud til omstilling af elopvarmede bygninger,
- 6) tilskud, som i medfør af § 9, stk. 2, i lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m. (jordfordelingsloven) ydes til udgifter, som afholdes af lodsejerne, samt tilskud, som i medfør af § 9, stk. 2, i lov om jordfordeling mellem landejendomme ydes til udgifter, som afholdes af lodsejerne, jf. § 28, stk. 3, i jordfordelingsloven,
- 7) tilskud til bygningsejere til installationsarbejder som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 1, i lov om Elsparefonden,
- 8) tilskud til forbrugere ved køb af nye energieffektive apparater og udstyr som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 3, 2. pkt., i lov om Elsparefonden,
- 9) beløb, der i henhold til miljølovgivningen udbetales af det offentlige til oprensning mv. af forurenede ejendomme,
- 10) beløb, der udbetales af Oliebranchens Miljøpulje i henhold til aftale af 21. december 1992 til oprensning mv. af forurenede ejendomme,
- 11) tilskud til forbrugere ved køb af nye energieffektive produkter samt installation af disse som nævnt i § 1, stk. 2, nr. 2, i lov om statstilskud til produktrettede energibesparelser,
- 12) Beløb, som sælgeren af en fast ejendom betaler til køberen til hel eller delvis dækning af præmie for ejerskifteforsikring i medfør af § 2, stk. 3, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

*Stk. 2.* Den del af udgifterne, som svarer til tilskud mv., der er skattefri efter stk. 1, kan ikke fradrages ved indkomstopgørelsen eller medregnes ved opgørelsen af grundlaget for skattemæssige afskrivninger og medregnes ikke til anskaffelsessummen ved opgørelse af skattepligtig fortjeneste eller tab ved afståelse af fast ejendom.

*Stk. 3.* Tilskud, der er ydet til nedsættelse af lejeforhøjelsen i henhold til lov om privat byfornyelse § 6 a eller i henhold til lov om byfornyelse § 106, skal ikke medregnes til lejerens skattepligtige indkomst.

*Stk. 4.* Kompensation i henhold til lov om statstilskud til fremme af tilslutning til kulkraftvarme skal ikke medregnes til forbrugerens skattepligtige indkomst. Stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for den del af udgifterne, som svarer til kompensation, som er skattefri efter 1. pkt.



Socialministeriet  
(10 08 90 93)  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Sendt til friplejebolig@sm.dk

27. juni 2006

**Vedrørende høring af forslag til lov om friplejeboliger**

Datatilsynet  
Borgergade 28, 5.  
1300 København K

Ved e-post af 22. maj 2006 har Socialministeriet fremsendt udkast til lovforslag om lov om friplejeboliger og anmodet om Datatilsynets bemærkninger hertil.

CVR-nr. 11-88-37-29

Det fremsendte giver ikke Datatilsynet anledning til bemærkninger.

Telefon 3319 3200  
Fax 3319 3218

Med venlig hilsen

E-post  
dt@datatilsynet.dk  
www.datatilsynet.dk

Jens Harkov Hansen

J.nr. 2006-112-0296  
Sagsbehandler  
Jens Harkov Hansen  
Direkte 3319 3231



KOMMUNALE TJENESTEMÆND  
OG OVERENSKOMSTANSATTE  
LØNGANGSTRÆDE 25, 1  
1468 KØBENHAVN K  
TLF. 33 11 97 00 - FAX 33 11 97 07  
www.kto.dk - E-mail: kto@kto.dk  
Bank konto: 0400-100-1002183

Socialministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

E-mail: friplejebolig@sm.dk

Sagsnr.: 612.4  
HH  
Direkte tlf.nr.: 3347 0624  
21. juni 2006

**Vedr.: Høring over forslag til lov om friplejeboliger**

KTO har modtaget Socialministeriets e-mail af 22. maj 2006 hvorved ovenstående lovforslag sendes i høring.

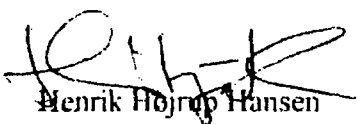
KTO vurderer, at lovforslaget i sig selv ikke har direkte konsekvenser for de ansattes vilkår, og har derfor ikke selvstændige bemærkninger til lovforslaget.

KTO skal imidlertid for så vidt angår formålet med lovforslaget, herunder betragtningerne om at etablere rammerne for mere valgfrihed for borgerne, dels at give private adgang til at etablere og drive friplejeboliger i konkurrence med de kommunale plejeboligtildbud, henvise til evt. høringssvar fra KTO's medlemsorganisationer og hovedorganisationerne.

Med venlig hilsen



Jørgen Højs



Henrik Højrup Hansen

Integrationsministeriet har ingen bemærkninger til høringen.

Mvh

Hans Peitersen



## Foreningen af Statsautoriserede Revisorer

Kronprinsessegade 8, 1306 København K. Telefon 33 93 91 91  
Telefax nr. 33 11 09 13 e-mail: [fsr@fsr.dk](mailto:fsr@fsr.dk) Internet: [www.fsr.dk](http://www.fsr.dk)

Socialministeriet  
Departementet  
Att.: Jakob Jensen  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

E-mail: [friplejebolig@sm.dk](mailto:friplejebolig@sm.dk)

19. juni 2006

ls/nea/dor (X:\Faglig\HORSVAR\2006\H056-06.doc)

### Høring af forslag til lov om friplejeboliger

Socialministeriet har ved skrivelse af 22. maj 2006, j.nr. 20-1161, fremsendt revisionsinstruks for revisor ved Livslinjen med anmodning om foreningens bemærkninger.

Foreningens udvalg for revision af offentlig virksomhed har gennemgået materialet. På baggrund heraf skal vi meddele, at foreningen ikke finder anledning til kommentarer.

Med venlig hilsen

Lynge Skovgaard  
formand for Udvalget for revision  
af offentlig virksomhed

Niels Ebbe Andersen  
fagdirektør

# PRÆSIDENTEN FOR ØSTRE LANDSRET



Den 16/06-2006  
J.nr. 40A-ØL-19-06

Socialministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Socialministeriet har ved brev af 22. maj 2006 (j.nr. 20-1161) anmodet om en udtalelse om udkast til forslag til lov om friplejeboliger.

Jeg skal i den anledning udtale, at jeg kan tilslutte mig Vestre Landsrets høringssvar, som er Østre Landsret bekendt.

En kopi af dette brev er sendt til Justitsministeriets lovafdeling og til Domstolsstyrelsen.

Med venlig hilsen

Bent Carlsen

Nanna Blach

Til Socialministeriet.

Vedr. j.nr. 20-1161

Socialministeriet har den 22. maj 2006 fremsendt udkast til forslag til Lov om friplejeboliger.

Arbejdsdirektoratet har ingen bemærkninger til det fremsendte forslag til Lov om friplejeboliger.

Med venlig hilsen  
Anne Louise Hennings  
fuldmægtig



Arbejdsdirektoratet  
Stormgade 10  
1009 København K  
Tlf.: 38 10 60 11  
Fax.: 38 19 38 90  
[www.adir.dk](http://www.adir.dk)  
[adir@adir.dk](mailto:adir@adir.dk)

Morten Starch Lauritsen *E 20-1161*

95

**Fra:** Jytte Hulvej  
**Sendt:** 6. juni 2006 09:55  
**Til:** Morten Starch Lauritsen  
**Emne:** VS: HØRING - forslag til lov om friplejeboliger

-----Oprindelig meddelelse-----

**Fra:** Byggesocietetet [mailto:info@byggesoc.dk]  
**Sendt:** 1. juni 2006 12:14  
**Til:** Jytte Hulvej  
**Emne:** RE: HØRING - forslag til lov om friplejeboliger

Tak for materiale til høring.  
 Da dette område ligger lidt uden for Byggesocietetets normale virkefelt har vi ingen kommentarer til materialet denne gang.

m.v.h.  
 Grethe Kyed

**BYGGESOCIETETET**  
 Vimmelskaftet 47, 1  
 DK-1161 København K  
 tlf. 33136637  
 fax: 33937890  
 info@byggesoc.dk  
 www.byggesocietetet.dk

  
 Socialministeriet

- 7 JUNI 2006

Socialfagligt Center *20-1161*

-----Original Message-----

**From:** Jytte Hulvej [mailto:Jytte.Hulvej@socialministeriet.dk]  
**Sent:** 22. maj 2006 19:12  
**Cc:** Jytte Hulvej; Morten Starch Lauritsen; j-udsatte; Julie Begtorp  
**Subject:** HØRING - forslag til lov om friplejeboliger

HØRING

  
**SOCIALMINISTERIET**

Departementet, Holmens Kanal 22, 1060 København K  
 Tlf. 3392 9300, Fax. 3393 2518, E-mail sm@sm.dk  
 JHU/ J.nr. 20-1161

Til høringsparterne

22. maj 2006

**HØRING - forslag til lov om friplejeboliger**



Plejhjemmet »KLOKKEBJERG«

KLOSTERVEJ 29 . 6900 SKJERN

TEL 97 35 16 88 . FAX 97 35 01 31 . GIRO 5 01 72 11

111

Socialministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Vedr. høringssvar på Lov om friplejeboliger.

Hermed fremsendes høringssvar fra Plejhjemmet Bakkely i Videbæk og Plejhjemmet Klokkebjerg i Skjern.

Venlig hilsen



Ove Nielsen

Plejhjemsleder

Plejhjemmet Klokkebjerg.

  
Socialministeriet

15 JUNI 2006

Socialfagligt Center

20-1161



Plejhjemmet Klokkebjerg,  
Klostervej 29,  
6900 Skjern.  
Tlf. 97351688.

Plejhjemmet Bakkely  
Bakkevej 2,  
6920 Videbæk.  
Tlf. 97172100.

Skjern den 14. juni 2006.

Til Socialministeriet.

*Kære socialminister Eva Kjer Hansen.*

Plejhjemmene Klokkebjerg og Bakkely er to af hinanden uafhængige selvejende institutioner, men begge med samme klart defineret værdigrundlag.

Begge plejhjem har haft lejlighed til at gennemse udkastet til Lov om friplejeboliger. Udkastet indeholder mange gode elementer, som de to plejhjem har læst med stor interesse.

Vi ønsker dog at gøre opmærksom på, at hvis loven kan blive et brugbart alternativ for de to plejhjem, må afsnittet i kapitel 8 ændres.

I medfør af § 60 lægges der op til, at friplejeleverandøren skal udsætte servicen og plejen i friplejeboligbebyggelsen for konkurrence hvert 8. år.

Hvis dette ikke ændres, vil det betyde, at de personer, som har valgt deres plejhjem ud fra et bestemt værdibaseret livssyn kan risikere, at deres valg af plejhjem på sigt tilsidesættes af hensynet til konkurrence.

På begge plejhjem udgør de ansatte i rengøring, pleje, køkken og administration sammen med beboere, pårørende og besøgsvenner en helhed. Denne helhed lever værdigrundlaget ud i hverdagen og giver dermed plejhjemmene miljø og kultur, som er af afgørende betydning for beboere både aktuelt og på sigt.

Det definerede værdigrundlag er således plejhjemmenes dagligdag, liv og berettigelse. Det har da også gennem mange år vist sig, at netop dette værdigrundlag har været en tryghed for såvel beboere, ansatte og pårørende.

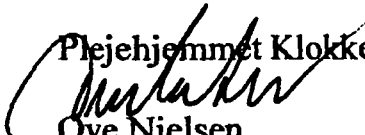
Det er derfor påfaldende, at man i forslaget til loven tilsyneladende helt har undladt at tilgodese den svage parts personlige integritet, som i dette tilfælde jo er beboeren, der af helbredsmæssige grunde er henvist til at opholde sig på plejhjem. Disse beboere

må vel i det mindste have krav på, at deres plejehjem til stadighed drives på det værdigrundlag, det havde, da de valgte plejehjemmet.

Vi vil foreslå, at bestemmelsen ændres, så at leverandørens certificering skal fornyes hvert 10 år. Dette skal alene ske ud fra en faglig vurdering af leverandørens ydelser. Hvis leverandøren – trods påbud – ikke lever op til det faglige niveau, kan servicen og plejen gå i udbud.

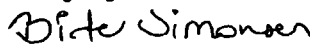
Med venlig hilsen


Plejehjemmet Klokkebjerg

  
Ove Nielsen,  
plejehjemsleder

  
Henning Hansen,  
bestyrelsesformand

Plejehjemmet Bakkely

  
Birte Simonsen,  
plejehjemsleder

  
Mourids Mouridsen,  
bestyrelsesformand

112

Vestre Landsret  
Præsidenten



Socialministeriet  
Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

J.nr. 40A-VL-21-06  
Den 14/06-2006

Landsretten har modtaget et udkast til forslag til lov om friplejeboliger.

Landsretten finder ikke anledning til at udtale sig om udkastet.

Landsretten skal dog bemærke, at man forudsætter, at udkastet, herunder bestemmelserne om domstolsprøvelse og omfanget af denne, forelægges Justitsministeriet.

En kopi af dette brev er sendt til Justitsministeriets lovafdeling og til Domstolsstyrelsen.

Med venlig hilsen



Bjarne Christensen

  
Socialministeriet

15 JUNI 2006

Socialfagligt Center 20-1161

Københavns Byret



Socialministeriet  
Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Præsidenten  
Domhuset, Nytorv  
1450 København K.  
Tlf. 33 44 80 00  
Fax 33 44 84 88  
CVR 21 65 95 09

HWO11305/Sagsbeh. HWO  
J.nr. 09.2006-25.2  
Deres j.nr. 20-1161

9. juni 2006

Ved skrivelse af 22. maj 2006 har Socialministeriet anmodet om eventuelle bemærkninger til forslag til lov om friplejeboliger.

Jeg skal i den anledning meddele, at forslaget ikke giver byretten anledning til at fremkomme med bemærkninger.

Med venlig hilsen

Søren Axelsen

  
Socialministeriet

13 JUNI 2006

Socialfagligt Center 20-1161

E 20-1161

142)

**Morten Starch Lauritsen**

---

**Fra:** Mai-Britt Amtrup Sørensen (FT) [MBA@FTNET.DK]  
**Sendt:** 30. juni 2006 11:16  
**Til:** Fripolejebolig  
**Emne:** Finanstilsynets hørings svar til forslag til lov om friplejeboliger

Finanstilsynet har modtaget forslag til lov om friplejeboliger til høring.

Finanstilsynet har noteret, at der indføres en ny type bolig "fripolejeboliger".

Da friplejeboliger henhørende under kvote A stort set finansieres som de almene boliger, har Finanstilsynet ingen kommentarer dertil.

Finanstilsynet har heller ingen kommentarer til ændringerne af lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., som følger af høringsforslagets § 101, da ændringerne kun har til formål at behandle friplejeboliger i overensstemmelse med almene boliger.

Finanstilsynet skal dog benytte lejligheden til at gøre opmærksom på, at der for friplejeboliger henhørende under kvote A ligesom ved de almene boliger ikke er taget hensyn til problematikken om den forestående indførelse af covered bonds, hvor pantets værdi løbende skal vurderes og overholde lovens belåningsgrænser.

Problematikken omhandler, at en statslig garanti for den del af lånet, som måtte overstige 65 pct. af anskaffelsessummen, ikke nødvendigvis sikrer, at instituttet løbende kan overholde lovens lånegrænse på 80 pct. af ejendomsværdien.

Da dette gælder et fremadrettet perspektiv, kan der kun gøres opmærksom på problematikken.

Med venlig hilsen

**Mai-Britt Amtrup Sørensen**

Fuldmægtig  
Finanstilsynet  
Gl. Kongevej 74A  
DK-1850 Frederiksberg C  
Tlf.: 33 55 83 89  
E-mail: [mba@ftnet.dk](mailto:mba@ftnet.dk)

  
Socialministeriet

5 JULI 2006

Socialfagligt Center 20-1161