

Socialministeriet
Handicapenheden
J.nr. 20-1161
Jub, msl,
ebn, jhe, nih

15. november 2006

Høring om forslag til lov om friplejeboliger

Høring

Forslag til lov om friplejeboliger blev sendt i høring den 22. maj 2006 med svarfrist den 1. august 2006, kl. 12.00.

Socialministeriet har fået skriftlige høringssvar fra 52 organisationer, myndigheder mv.

Følgende organisationer, myndigheder har haft bemærkninger til lovforslaget: Ældreboligrådet, Ældre Sagen, Danmarks Lejerforeninger, KL, Ældremobiliseringen, Organisationen af Selvejende Institutioner (OSI), Landsbyggefonden, Ankestyrelsen, Bygherreforeningen, Erhvervsorganisationen HTSi, Boligselskabernes Landsforening (BL), Domstolsstyrelsen, De Samvirkende Invalideorganisationer, Videnscenter for Hjerneskade, Kommunernes Revision, Jydske Grundejerforeninger, Center for Ligebehandling af Handicappede, Ejendomsforeningen Danmark, Alzheimerforeningen, Realkreditrådet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Foreningen af Statsamtsjurister, Pårørendegruppen for Svage Ældre, Bosam, Foreningen til Fremskaffelse af Boliger for Ældre og Enlige, Dansk Handel & Service, Den Uvilddige Konsulentordning på Handicapområdet (DUKH), Rådet for Frivilligt Socialt Arbejde, Finansrådet, Advokatrådet, Socialpædagogernes Landsforbund, Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, Sammenslutningen af Ældreråd i Danmark, Byggeskade-fonden, Dansk Sygeplejeråd, Skatteministeriet, KTO, Vestre Landsret, Østre Landsret, Finanstilsynet og Plejehjemmene Klokkebjerg og Bakkely.

Følgende organisationer, myndigheder mv. har svaret, at de ikke har bemærkninger til lovforslaget: Center for Små Handicapgrupper, Rådet for Socialt Udsatte, Dansk Socialrådgiverforening, Grundejernes Investeringsfond, Konkurrencestyrelsen, Datatilsynet, Integrationsministeriet, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Arbejdsdirektoratet, Københavns Byret og Byggesocietetet.

Høringssvarene er langt overvejende positive over for at udvide borgerens valgmuligheder på plejeboligområdet til at omfatte godkendte friplejeboliger, drevet af private leverandører. Flere høringssvar mener, at lovforslaget styrker grundlaget for offentligt-privat samspil ved levering af serviceydelser.

I høringssvarene er en række forslag til tekniske præciseringer af lovforslaget. Disse forslag er kun medtaget i det følgende i det omfang, de har væsentlig indholdsmæssig betydning.

Høringsparterne har en række kommentarer og forslag til ændringer af lovforslaget, der vil blive gennemgået og kommenteret nedenfor under punkt 1 og 2.

1. Kommentarer og forslag til ændringer af lovforslaget

1.1. Certificering af friplejeboligleverandøren som serviceleverandør

1.1.1. Kvalitetskrav og fremgangsmåde ved certificeringen

1.1.2. Minimumskrav om personlig og praktisk hjælp

1.1.3. Leverandørkreds

1.1.4. Hjælpe midler og boligindretning efter serviceloven

1.1.5. Faglighed, kvalitet og specialiserede tilbud

1.2. Etablering af friplejeboliger

1.2.1. Lejede lokaler

1.2.2. Bygherrerolle

1.2.3. Finansiering og maksimumspriser

1.2.4. Kvotestørrelse og tildeling, herunder PR-moduler og konkurrence på pris

1.2.5. Krav til bygningen, herunder beliggenhed og kvalitetssikring

1.2.6. Byggeri i udlandet

1.3. Visitation og anvisning

1. 4. Lejefastsættelse, bygningsdrift og beboerindskud

1.4.1. Balanceløje og forbedringsforhøjelser

1.4.2. Henlæggelser

1.4.3. Varslingsregler

1.4.4. Istandsættelse ved fraflytning

1.4.5. Klageadgang

1.4.6. Landsbyggefondens rolle

1.4.7. Betaling af beboerindskud

1.4.8. Andre forslag vedrørende lejefastsættelse og bygningsdrift

1.5. Retssikkerhed

1.5.1. Retssikkerhed, vejledning og tilsyn med service

1.5.2. Embedslægetilsyn

1.5.3. Magtanvendelse og omsorgspligt

1.5.4. Klagemuligheder ved inddragelse af certifikation og støtte

1.5.5. Dokumentation

1.6. Brugerinddragelse og beboerindflydelse

1.6.1. Brugerinddragelse

1.6.2. Tilkøb og borgerens egenfinansiering

1.6.3. Bruger- og pårønderåd

1.7. Udbud og afhændelse mv.

1.8. Skattemæssige problemstillinger mv.

1.8.1. Skat på ydelsesstøtte og servicearealtilskud

1.8.2. Moms på service

1.8.3. Kompensationsbeløb til beboerne

1.8.4. Præcisering af ejendommens værdi

1.9. Administrative konsekvenser for erhvervslivet

1.10. Bemyndigelsesbestemmelser til socialministeren

2. Kommentarer til økonomi, administration og styring for det offentlige

2.1. Økonomi og styring i kommunerne

2.2. Administration

1. Kommentarer og forslag til ændringer af lovforslaget

1.1. Certificering af friplejeboligleverandøren som serviceleverandør

1.1.1. Kvalitetskrav og fremgangsmåde ved certificeringen

- *Dansk Sygeplejeråd* mener, at det er afgørende, at der stilles præcise kvalitetskrav til certificeringen. *Dansk Sygeplejeråd* finder, at det har stor betydning for patienternes sundhed og sikkerhed, at certificeringen ses i sammenhæng med Den Danske Kvalitetsmodel og lov om patientsikkerhed. *Dansk Sygeplejeråd* støtter, at private leverandører ikke kan certificeres til at yde hjemmesygepleje efter sundhedsloven.

Kommentar

Det er afgørende for kvaliteten af service og pleje i friplejeboligerne, at der i kravene til certificeringen stilles krav til personalets sammensætning, herunder i forhold til sundhedsfaglig ekspertise. Der vil i et samarbejde med Indenrigs- og Sundhedsministeriet blive fastsat regler herom i en bekendtgørelse.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

- *Dansk Handel & Service* samt *HTSi* finder, at certificeringsordningen sikrer kvalitet i forhold til borgerne, men mener, at den skal være omkostningsfri og administrerbar for virksomhederne. *OSI* forudsætter, at der vælges en model, der er udgiftsneutral for leverandørerne.

Kommentar

Det er ikke hjemmel i lovforslaget til at kræve gebyr for friplejeboligleverandørens certificering.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

- Ved fastsættelse af yderligere regler for certificering ser *OSI* gerne en løsning, der ligger på linie med godkendelsesordningen på hjemmehjælpsområdet og en løsning, der sikrer metodefriheden.

Kommentar

Ved fastsættelsen af yderligere regler for certificering vil der blive søgt inspiration i reglerne om godkendelse af leverandører på hjemmehjælpsområdet. Certificationskravene til leverandørerne vil dog afhænge af de tilbud og den specialiseringsgrad, som friplejeboligleverandørerne ønsker at tilbyde.

Friplejeboligleverandøren skal levere de tilbud til beboerne, som den pågældende er certificeret til, og som de pågældende er visiteret til. Hjælpen skal leveres i overensstemmelse med serviceloven, herunder dens formål. Det indebærer bl.a., at hjælpen skal leveres under iagttagelse af borgerens selvbestemmelse. Inden for disse rammer vil friplejeboligleverandøren have metodefrihed.

1.1.2. Minimumskrav om personlig og praktisk hjælp

- *KL* finder det kritisabelt, at friplejeboligleverandøren som minimum alene skal være certificeret til at levere personlig og praktisk hjælp og peger på, at det rejser to problemstillinger: 1) At friplejeboligleverandøren i større eller mindre grad skal trække på beliggenhedskommunens serviceydelser udover personlig og praktisk hjælp, og at beliggenhedskommunen skal bruge ressourcer på administration af den mellemkommunale refusion. 2) Friplejeboligleverandører, der kun er certificeret til at levere personlig og praktisk hjælp, bliver nødt til at afvise borgere med mere komplekse behov, selvom borgeren ønsker indflytning.

Kommentar

Kravet om, at en friplejeboligleverandør som minimum skal være certificeret til at levere personlig og praktisk hjælp, skal ses i sammenhæng med, at borgeren ikke har ret til at flytte i en friplejebolig, hvor friplejeboligleverandøren ikke er certificeret til at levere de tilbud, som den pågældende har behov for. Beliggenhedskommunens forsyningsansvar vedrørende serviceydelser kan derfor først komme i spil i forbindelse med dennes revisitation. For friplejeboliger etableret ved omdannelse forudsættes det, at omdannelsen ikke i sig selv medfører træk på beliggenhedskommunens serviceydelser. Hvis de hidtidige beboere har behov for tilbud, som friplejeboligleverandøren ikke er certificeret til at levere, har beliggenhedskommunen dog forsyningsforpligtelsen for disse tilbud.

Hvis borgeren under opholdet i friplejeboligen får behov for yderligere hjælp, som friplejeboligleverandøren ikke er certificeret til, vil det være beliggenhedskommunen, der har forsyningsforpligtelsen. Det gælder allerede i dag, at borgere med behov for en plejebolig kan flytte på tværs af kommunegrænser og være omfattet af reglerne af mellemkommunal refusion.

Hovedparten af den hjælp, der gives i plejeboliger, er personlig og praktisk hjælp, når der ses på plejeboligområdet generelt. Hvis der, som betingelse for at kunne opnå certification, stilles et krav om, at friplejeboligleverandørerne skal kunne levere ydelser ud over personlig og praktisk hjælp, vil det afholde nogle kvalificerede ansøgere fra søge del i kvoten. En sådan begrænsning er ikke ønskelig.

Modellen er derfor udtryk for en afvejning af hensyn til på den ene side kommunernes myndighedstilrettelæggelse og ønsket om, at ordningen tiltrækker relevante

leverandører på den anden side.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

- *KL* ønsker, at friplejeboligerne reelt bliver fritstillet som uafhængige og selvforsynende enheder, sådan at kommunerne ikke bliver belastet økonomisk og administrativt.

Kommentar

Kommunerne har ifølge serviceloven myndighedsansvaret for, at borgerne modtager de ydelser, der er omfattet af loven. Det gælder uanset, om hjælpen leveres af kommunale eller private leverandører. Dette myndighedsansvar fastholdes i lovforslaget.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

1.1.3. Leverandørkreds

- *Skatteministeriet* har oplyst, at der efter fondsbeskatningsloven ikke sondres mellem, om en fond er omfattet af lov om fonde og visse foreninger eller lov om erhvervsdrivende fonde og visse foreninger. Det har derfor ikke skattemæssig betydning at kræve, at fonden får status som erhvervsdrivende. *Erhvervs- og Selskabsstyrelsen* bemærker, at det i lovforslaget skal præciseres, hvad der menes med omdannelse af selvejende institutioner til erhvervsdrivende fonde.

Ældreboligrådet og *Rådet for Frivilligt Socialt Arbejde* peger på, at kravet om, at selvejende institutioner skal omdannes til erhvervsdrivende fonde, kan være en barriere for, at folkelige kredse eller meget små selvejende institutioner af omkostningsmæssige grunde etablerer friplejeboliger. Et lignende synspunkt har *Ældremobiliseringen*. *OSI* peger ligeledes på flere problemer i forbindelse med omdannelse til erhvervsdrivende fonde.

Foreningen til Fremskaffelse af Boliger for Ældre og Enlige mener, at der kan ske reel konkurrencemæssig ligestilling mellem friplejehjem og kommunale plejehjem ved at åbne for, at selvejende institutioner kan meddeles certifikation.

Kommentar

Kravet om omdannelse af selvejende institutioner til erhvervsdrivende fonde var indsat i lovforslaget i bestræbelser på at sikre ligelige konkurrencevilkår mellem leverandørerne med hensyn til skat. Skatteministeriet har oplyst, at omdannelse til erhvervsdrivende fonde ikke er afgørende for skattepligten. Efter drøftelser med Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og Skatteministeriet konstateres det, at der ikke er grundlag for at stille krav om omdannelse af selvejende institutioner til erhvervsdrivende fonde af hensyn til at sikre ligelige skattevilkår for friplejeboligleverandører af hensyn til konkurrencen. Der er således fradragsmuligheder til almennyttige formål i skattelovgivningen. Den mulighed eksisterer også, hvis friplejeboligleve-

randøren etablerer sig som en fond, et aktieselskab eller et anpartsselskab m.v. Lovforslaget er ændret. Det fremgår af § 6 i lovforslaget, at friplejeboliger kan etableres af fysiske og juridiske personer. Kravet om omdannelse af selvejende institutioner til erhvervsdrivende fonde er derfor udgået af lovforslaget.

- *Boligselskabernes Landsforening (BL)* anfører, at der efter foreningens opfattelse må sikres en ensartet behandling af forskellige mulige driftsherrer. Da almene boligorganisationer efter de gældende regler ikke kan udøve plejehjemsdrift, går foreningen ud fra, at det i det endelige forslag vil blive præciseret, at almene boligorganisationer på linje med alle andre også får mulighed for at opføre, omdanne og drive friplejeboliger med tilhørende pleje og omsorg, og at de almene regler om sideaktiviteter vil blive ændret i overensstemmelse hermed.

Kommentar

Som det fremgår af de almindelige bemærkninger til lovforslaget, er formålet med forslaget bl.a. at give private adgang til at etablere og drive friplejeboliger i konkurrence med de kommunale plejeboligtillbud. ”Private” kan i denne sammenhæng være flere forskellige ejertyper, herunder enkeltmandsvirksomheder og aktieselskaber, men ikke almene boligorganisationer. Spørgsmålet om en udvidelse af boligorganisationernes virksomhedsområde til at omfatte friplejeboliger vil ikke blive behandlet i forbindelse med lovforslaget.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

1.1.4. Hjælpemidler og boligindretning efter serviceloven

- *DUKH* spørger, om hjælpemidler og boligindretning efter de gældende regler i servicelovens § 97 og § 102 er en del af plejeboligtillbuddet. Desuden spørges, om friplejeboligleverandøren kan forlange, at beboeren flytter, hvis beboeren modsætter sig installation og brug af hjælpemidler, som friplejeboligleverandøren finder relevante.

Kommentar

Hjælpemidler og boligindretning er ikke en del af friplejeboligtillbuddet. Derfor indgår hjælpemidler og boligindretning ikke af § 5, stk. 2 og 3, i det fremsatte lovforslag, der angiver hvilke tilbud efter serviceloven, som friplejeboligleverandøren kan certificeres til at levere.

Spørgsmålet om, i hvilket omfang friplejeboligleverandøren skal acceptere, at der foretages boligindretning efter serviceloven, er reguleret i lejelovgivningen.

Det lægges til grund, at friplejeboligleverandøren ikke kan opsige lejereren med den begrundelse, at denne modsætter sig brug af hjælpemidler, som er relevante i forhold til det plejebestand, beboeren er visiteret til.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

1.1.5. Faglighed, kvalitet og specialiserede tilbud

- *Videnscenter for Hjerneskade* finder, at certificeringen af friplejeboligleverandøren ikke alene skal tage stilling til medarbejdernes generelle uddannelsesbaggrund, men at certificeringen også skal tage hensyn til, om tilbuddet er specialiseret. Det forudsættes, at et tilbud, der er certificeret inden for neuroområdet, 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. *Ældremobiliseringen* lægger vægt på, at certificeringen skal kunne sikre det faglige niveau hos friplejeboligleverandøren. *DUKH* stiller i høringssvaret en række spørgsmål om tilpasning af tilbud til den enkelte.

Kommentar

Ved fastsættelse af krav til friplejeboligleverandørens certifikation vil der i en bekendtgørelse blive taget højde for, at leverandørerne skal dokumentere at have fagligt grundlag for at kunne levere de ydelser, der er omfattet af certifikationen, herunder at de er i stand til at levere hjælpen med udgangspunkt i den enkelte beboers behov. Herudover er der i § 7, stk. 1, i lovforslaget indsat en bestemmelse om, at den, der ansøger om certifikation, skal sandsynliggøre, at den pågældende vil kunne øve friplejeboligvirksomhed forsvarligt og i overensstemmelse med kravene til friplejeboliger.

Herudover har høringssvarene ikke givet anledning til ændringer.

1.2. Etablering af friplejeboliger

1.2.1. Lejede lokaler

- *Foreningen til Fremskaffelse af Boliger for Ældre og Enlige* og *OSI* mener, at ejerforholdet ikke skal være afgørende for etablering af friplejeboliger. *DSI* finder, at friplejeboliger skal kunne drives fra lejede lokaler for at tilgodese lovens formål. *Ældreboligrådet* peger på, at lovforslaget ikke tager højde for, at en række plejehjem i dag drives i lejede bygninger.

Kommentar

Det er nu i bemærkningerne til lovforslaget begrundet, hvorfor friplejeboliger kun kan etableres i egne bygninger. Hvis friplejeboligleverandøren således skulle være lejer, ville beboerne blive fremlejetagere. Et sådant forhold indebærer en ringere retssikkerhed for beboerne i forhold til et almindeligt lejeforhold, idet beboerne i fremlejeforhold i princippet må fraflytte, hvis lejeren – her friplejeboligleverandøren – misligholder lejeaftalen med ejeren og derfor bliver sagt op. Dette forhold accepteres i ”almindelige” fremlejeforhold, hvor beboeren er klar over, at fremlejeforholdet er en midlertidig løsning på boligbehovet, og hvor den pågældende kan bruge fremlejeperioden til at finde en permanent bolig. For den personkreds, som friplejeboligforslaget retter sig mod, ville det derimod være særdeles u hensigtsmæssigt, hvis beboerne ikke kunne være sikre på at kunne blive boende. Hertil kommer det forhold, at en fremlejemodel forudsætter, at lejeren/friplejeboligleverandøren har afståelsesret (ret til at lade en anden lejer overtage lejeforholdet på uændrede lejevilkår), og det ville være problematisk – om over-

hovedet muligt – at sikre alle friplejeboligleverandører en sådan afståelsesret. Afståelsesretten skulle i givet fald sikre, at en friplejeboligleverandør, som i forbindelse med udbud mister retten til fortsat at levere plejen og omsorgen til beboerne, har ret til at overdrage lejeforholdet til vinderen af udbuddet.

Høringssvaret har givet anledning til uddybning af bemærkningerne.

1.2.2. Bygherrerolle

- *Bygherreforeningen* finder, at når der skabes nye bygherreorganisationer, skal de professionaliseringsbestrebelselser, som stat, kommuner og andre har arbejdet for på bygherreområdet igennem en årrække, tilgodeses. Bygherreforeningen foreslår derfor, at der stilles krav om juridisk og økonomisk adskillelse mellem plejedrift og bygningsdrift, herunder bygherreopgaven. Endelig foreslår Bygherreforeningen, at der tillige stilles krav om tildeling af bygherreopgave til professionelle bygherrer eller bygherrerådgivere med indsigt i støttet boligbyggeri.

Kommentar

Friplejeboliger vil blive opført med det formål at løse en serviceopgave. Det følger af bestemmelsen i lovforslagets § 2, at friplejeboliger ejes og drives af certificerede private leverandører som samme juridiske person uden for den kommunale boligforsyning.

Det er vigtigt, at der også i denne del af det støttede byggeri sker en professionel varetagelse af bygherre- og driftsherreopgaven. De foreslåede regler er derfor heller ikke til hinder for, at friplejeboligleverandøren i forbindelse med projektering og udførelse af byggeriet skaffer sig professionel bistand fra bygherrerådgiver eller anden rådgiver. Særligt bemærkes, at byggeri af friplejeboliger vil blive omfattet af Byggeskadefonden og således blive omfattet af samme forskrifter og regler om f.eks. kvalitetssikring og drift som andre støttede boligbyggerier, jf. afsnit 1.2.5.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

1.2.3. Finansiering og maksimumspriser

- *Finansrådet* og *Finanstilsynet* anfører, at det er muligt at finansiere friplejeboliger på en anden måde end med sædvanlige realkreditlån.

Kommentar

For ikke at skulle indføre nye støtteformer er det besluttet, at der – ligesom til almene boliger - skal gives statsstøtte i form af ydelsesstøtte til de boliger, der etableres under kvote A. Derfor kræves det, at den del af anskaffelsessummen, der skal finansieres med lån, bliver finansieret med realkreditlån ligesom almene boliger. For at sikre så lave langsigtede finansieringsomkostninger som muligt bemyndiges socialministeren til – også ligesom for almene boliger - at fastsætte nærmere regler om, hvilke realkreditlån der kan optages.

For de boliger, som etableres ved nybyggeri og ombygning under kvote B, bestemmer friplejeboligleverandøren selv finansieringsformen, da der ikke ydes offentlig støtte til etableringen.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

- *BL* bemærker, at de almene boligorganisationer ikke kan bygge til en højere m²-pris end det fastsatte maksimumsbeløb, mens friplejeboligleverandøren ikke er bundet af maksimumsbeløbet. Foreningen mener, at det – for at sikre en rimelig konkurrencemæssig ligebehandling – bør være muligt for boligorganisationerne at fravige maksimumsbeløbet.

Kommentar

Maksimumsbeløbet blev indført for at undgå meget dyrt alment byggeri – og dermed en meget høj leje. Højere anskaffelsesudgifter ville således med de nugældende finansieringsregler medføre højere husleje.

For de nye friplejeboliger er den maksimale husleje lagt fast, idet der ikke kan opkræves en højere leje end en leje baseret på maksimumsbeløbet for alment nybyggeri. Dette indebærer, at den del af anskaffessummen, der evt. overstiger maksimumsbeløbet, må finansieres af friplejeboligleverandøren selv. Hvis en friplejeboligleverandør opfører et meget dyrt byggeri, betyder det således ikke, at lejen bliver tilsvarende høj.

Denne forskel bevirker, at der ikke kan gives tilladelse til, at de almene boligorganisationer kan fravige maksimumsbeløbet.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

- *Realkreditrådet* fremfører en række principielle bemærkninger til lovforslaget. Bemærkningerne knytter sig til følgende temaer:
 - a) Debtorskifte i forbindelse med afhændelse.
 - b) Den øgede risiko for realkreditinstituttet ved ibrugtagelse til anden anvendelse end friplejeboliger samt ved tilbagekaldelse af certificering og støttetilsagn.
 - c) Matrikulær opdeling/ejerlejlighedsopdeling af boligdel og serviceareal.

Ad a): *Realkreditrådet* bemærker til afhændelse af friplejeboligbebyggelse efter udbud og frivillig afhændelse til fortsat anvendelse som friplejeboligbebyggelse, at realkreditlån som udgangspunkt forfalder til indfrielse ved ejerskifte ifølge bestemmelserne i pantebrevsformular B, stk. 9, pkt. f, og at realkreditinstitutterne må forbeholde sig retten til at kræve indfrielse i forbindelse med ejerskifte.

Kommentar

Det långivende realkreditinstitut er ikke forpligtet til at acceptere et debtorskifte. Da det støttede realkreditlån, der finansierer 84 pct. af byggeriets anskaffessum, ledsages af en statsgaranti for den del af lånet, der har pantesikkerhed ud over 65

pct. af ejendommens værdi, forventes dette forhold ikke at give anledning til problemer.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

Ad b): *Realkreditrådet* bemærker, at ibrugtagelse til anden anvendelse end friplejeboliger samt tilbagekaldelse af certifikation og støttetilsagn indebærer en forøget kreditrisiko for det långivende realkreditinstitut. Realkreditrådet ønsker i den forbindelse indsat en bestemmelse i lovforslaget, hvorefter det långivende realkreditinstitut skal kunne opsigte realkreditlånet, inden garantien bortfalder.

Kommentar

Lovforslaget er ændret, således at der er indsat en bestemmelse, hvorefter realkreditinstitutionen kan opsigte realkreditlån i forbindelse med socialministerens godkendelse af ibrugtagelse til anden anvendelse. Tilbagekaldelse af certifikation har ikke givet anledning til ændringer.

Socialministeren vil fremsætte ændringsforslag til friplejeboliglovforslaget, hvorefter realkreditinstitutionen kan opsigte realkreditlån i forbindelse med tilbagekaldelse af støttetilsagn.

Ad c) *Realkreditrådet* bemærker, at det må forventes, at realkreditinstitutionerne af kreditmæssige grunde vil stille krav om matrikulær opdeling/ejerlejlighedsopdeling mellem boligdel og serviceareal.

Kommentar

Lovforslaget er ændret, således at friplejeboliger, der etableres efter kvote A (ved nybyggeri eller ombygning med støtte), ikke må ligge i samme ejendom som de tilhørende servicearealer. Herved sikres, at anskaffelsessummerne for henholdsvis boliger og serviceareal holdes adskilte, således at støtten gives til den ”rigtige” anskaffelsessum.

Herudover nødvendiggør Realkreditrådets høringssvar, at det skal være muligt at sikre denne adskillelse i alle friplejeboligejendomme. Den gældende ejerlejlighedslov indeholder ikke hjemmel til ejerlejlighedsopdeling af alle de ejendomme, som kan blive til friplejeboligejendomme via ombygning eller omdannelse.

Høringssvaret har derfor givet anledning til, at ejerlejlighedsloven foreslås ændret efter aftale med økonomi- og erhvervsministeren, jf. lovforslagets § 107.

1.2.4. Kvotestørrelse og tildeling, herunder PR-moduler og konkurrence på pris

- *Ældreboligrådet* og *Foreningen til Fremskaffelse af Boliger for Ældre og Enlige* mener, at fordelingen af kvoten skal ændres fra en konkurrence på pris til en konkurrence på en kombination af pris og kvalitet. Foreningen til Fremskaffelse af Boliger for Ældre og Enlige undrer sig over, at det er nødvendigt at konkurrenceudsætte på pris, når den maksimale pris fastsæt-

tes efter et gennemsnit af de kommunale priser. Som alternativ foreslår Foreningen til Fremskaffelse af Boliger for Ældre og Enlige, at prisen enten følger reglerne for frit valg på hjemmehjælpsområdet, eller at kommunerne får ret til at sige nej, hvis de finder pladsen for dyr. *DSI* stiller spørgsmålstegn ved, hvilke konsekvenser det vil få for kvaliteten af både pleje og omsorg, når udgangspunktet er, at der meddeles tilsagn til den ansøger, der har laveste pris. *Ældre Sagen* mener, at modellen tvinger leverandøren til at gå ned i pris for at vinde et udbud med risiko for kvaliteten. *OSI* finder, at kvalitet bør være det afgørende udvælgelseskriterium, mens prisfastsættelsen alene skal ske ud fra nationale takster og savner en forklaring på kravet om udbud, når leverandøren ikke er sikret én eneste borger i boligerne.

DUKH konstaterer, at lovforslaget ikke fastsætter en øvre grænse for, hvor mange boliger en friplejeboligbebyggelse må omfatte. *DUKH* mener, at en konkurrence på pris favoriserer leverandører, der udnytter økonomiske stordriftsfordele, og at det kan anspore ansøgerne til etablering af store institutionsmiljøer, hvilket ikke harmonerer med et ønske om at inkludere mennesker med handicap i normale boligmiljøer.

Kommentar

Det har ved udformningen af lovforslaget været et vigtigt hensyn, at de forskellige udbydere af friplejeboliger motiveres til at bygge effektivt og omkostningsbevidst, således at der sikres de lavest mulige byggeomkostninger.

Kvaliteten i friplejeboligerne sikres via certifikationssystemet og det kommunale tilsyn. Efter lovforslaget får kommunalbestyrelserne pligt til at offentliggøre de tilsynsrapporter, der bliver udarbejdet af kommunalbestyrelsen efter tilsynsbesøg.

På den baggrund vil priskonkurrencen udfolde sig på grundlag af ensartede kvalitetskrav, hvorfor der ikke skønnes at være risiko for, at kvaliteten konkurreres ned.

Konkurrence på pris gør det endvidere muligt at prioritere ansøgerne efter objektive kriterier ved ansøgninger om at få del i kvoten.

Der er ikke fastsat et maksimum for, hvor mange boliger en friplejeboligbebyggelse må omfatte. Dette svarer til reglerne i almenboligloven om etablering af almene plejeboliger. Der er her med lovforslaget tilstræbt en parallelitet mellem de to regelsæt.

Det vurderes, at borgeren ikke vil vælge en friplejebolig, hvis den ikke fremstår som et positivt alternativ til den kommunale boligforsyning. Store institutionsmiljøer vil næppe være attraktive for borgere, som ønsker at bo i friplejebolig. Friplejeboligleverandørerne er afhængige af, at borgerne vælger friplejeboligerne, ellers får de ingen indtjening.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer.

- *Dansk Handel & Service* understreger, at der skal sikres lige vilkår mellem offentlige leverandører og private plejeboligleverandører, og takster skal afspejle de reelle omkostninger, som private har ved at drive friplejeboliger, herunder til administration, afskrivning på bygning og materiel samt til efteruddannelse. *OSI* peger på, at takstsystemet må sondre mellem servicearealer og omkostningerne ved pleje og omsorg.

Kommentar

Friplejeboligleverandørerne vil blive afregnet til takster, der svarer til gennemsnittet af kommunernes omkostninger ved tilsvarende tilbud via indførelsen af et PR-modulsystem. Dette system vil sikre lige konkurrence mellem kommunale leverandører og friplejeboligleverandører og vil afspejle omkostningerne for tilsvarende kommunale plejeboliger. Der ses ikke noget administrativt formål med en differentiering af afregningen mellem pleje m.v. og servicearealer. Tværtimod vil en sondring gøre systemet unødigt komplekst.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer.

- *Det Centrale Handicapråd* og *Center for Ligebehandling af Handicappede* savner en forklaring på valget af kvotestørrelse.

Kommentar

Den valgte kvotestørrelse på 500 boliger er fastsat ud fra en vurdering af potentialet for ordningens udbredelse. I vurderingen er indgået udbredelsen af de allerede eksisterende friplejehjem samt det antal boliger/institutioner på landsplan, der vil have mulighed for at omdanne sig til friplejebolig under ordningen. Potentialet for omdannelse er undersøgt for ordningens målgruppe, dvs. selvejende institutioner for ældre og personer med varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne og de øvrige boformer ordningen omfatter. I vurderingen indgår desuden nedgangen i antallet af selvejende botilbud i perioden 2000-2004, hvoraf nogle er lukket som følge af bortfald af driftsoverenskomster med kommunerne. Kvotens størrelse er således fastsat ud fra en vurdering af efterspørgslen efter en ordning for friplejeboliger.

- Efter *OSI's* opfattelse skal selvejende plejeboliginstitutioner uden driftsaftale, der i dag drives med individuelle aftaler med forskellige kommuner, sikres en tidsbegrænset dispensationsordning med henblik på lovliggørelse, indtil en mere permanent løsning kan tilvejebringes med en omdannelse via kvote B i friplejeboligloven.

Kommentar

For ældreboliger med tilhørende servicearealer, der er etableret efter ældreboligloven eller almenboligloven, som i dag drives med individuelle aftaler med forskellige kommuner, er der ikke regler om, hvor længe de individuelle aftaler kan fortsætte. Disse boliger er ikke omfattet af plejehjemsbekendtgørelsen og bliver derfor heller ikke ramt af, at dispensationsbestemmelsen alene giver mulighed for videreførelse som friplejehjem indtil den 1. januar 2010.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

- *OSI* gør opmærksom på, at en del selvejende almene institutioner er etableret ved ombygning, hvor den selvejende institution via en gave til kommunen har doneret grundkapitalen.

Kommentar

Indenrigs- og Sundhedsministeriet har oplyst, at en kommune i almindelighed kan modtage gaver til brug for varetagelse af kommunale opgaver. En selvejende institution kan således donere en gave (i form af et kontant beløb svarende til og med henblik på efterfølgende anvendelse som kommunal grundkapital i projekt omfattende almene ældreboliger tilhørende en selvejende institution) til en kommune. Da omhandlede beløb er en gave, vil en eventuel omdannelse af den selvejende almene institution til friplejeboliger indebære tilbagebetaling af omhandlede beløb (den kommunale grundkapital) til kommunen, jf. lovforslagets almindelige bemærkninger, pkt. 2.8.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

- *OSI* gør opmærksom på, at der findes eksempler på plejehjem opført med offentlig støtte efter boligbyggeriloven, som lovforslaget ikke giver mulighed for at ombygge til friplejeboliger.

Kommentar

Lovforslagets § 10, stk. 1, hvorefter der ikke kan meddeles tilsagn om støtte til ombygning af eksisterende ejendomme, som er opført med offentlig støtte, følger det gældende princip om ikke at give støtte til allerede støttede ejendomme. Der vurderes ikke at være tilstrækkeligt grundlag for at fravige dette princip. De omhandlede plejehjem har mulighed for at blive friplejeboligejendomme enten via ombygning uden offentlig støtte eller via omdannelse, hvis kravene herfor er opfyldt.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

- *OSI* peger på, at der kan være behov for en udbygning af modulsystemet i forhold til, hvad der er skitseret i lovforslaget, da det ikke skønnes tilstrækkelig sammenhæng mellem borgerens funktionsvurdering og borgerens indplacering i modulet.

Kommentar

Det skal indledningsvist understreges, at det er den kommunale afgørelse, der er afgørende for den hjælp, som borgeren skal modtage. PR-modulsystemet er et afregningssystem mellem den visiterende kommune og friplejeboligleverandøren. Der er tale om et landsdækkende takstsystem, der udtrykker omkostningerne forbundet med plejen, og som vil blive fastsat på baggrund af en stikprøveundersøgelse ud fra kommunernes udgifter til at levere de tilsvarende ydelser. Det landsdækkende modulsystemssystem og de tilhørende takster forventes at blive endeligt udviklet i foråret 2007. Afregningssystemet skal på den ene side afspejle omkostningerne ved et givent behov for pleje og omsorg og på den anden side være an-

vendeligt som udgangspunkt for den kommunale betaling til friplejeboligleverandøren.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

- *Videnscenter for Hjerneskade* påpeger vigtigheden af, at der opbygges et modulsystem, som omfatter og kan medregne hjælpebehovet i anledning af såvel synlige som usynlige vanskeligheder, og som omfatter den tid, der skal anvendes til personlig og praktisk hjælp og til behandlings- og genoptræningstilbud.

Kommentar

Modulsystemet, der skal bruges til afregning mellem kommunen og friplejeboligleverandøren, vil komme til at omfatte de tilbud efter serviceloven, som friplejeboligleverandører kan certificeres til at levere, jf. § 5, stk. 2 og 3, i lovforslaget. Disse tilbud kan omfatte ydelser, som borgeren er visiteret til på baggrund af såvel fysiske som psykiske funktionsnedsættelser, herunder til behandlings- og genoptræningstilbud. Modulsystemet og det tilhørende takstsystems præcise udformning vil blive udviklet på grundlag af en undersøgelse af de faktiske forhold hos et repræsentativt udsnit af de nuværende kommunale plejehjem/plejeboliger. Igen skal det dog understreges, at friplejeboligleverandøren skal levere den nødvendige hjælp til borgeren i overensstemmelse med afgørelsen.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

1.2.5. Krav til bygningen, herunder beliggenhed og kvalitetssikring

- *Alzheimerforeningen* forudsætter, at kvaliteten af boligerne ikke forringes i forhold til offentlige boligtilbud, og foreningen mener, at boligens beliggenhed og indretning bør indgå i vurderingen af leverandørtilbuddene. *BL* finder det afgørende, at der bliver sikret god fysisk tilgængelighed af friplejeboliger og finder det i den forbindelse problematisk, at der ikke i lovforslaget stilles krav, hvis boligerne etableres uden offentlig støtte. *Det Centrale Handicapråd og Center for Ligebehandling af Handicappede* finder det ikke rimeligt, at etablering af friplejeboliger kan ske uden etablering af elevator, og finder at der i bemærkningerne bør være en henvisning til tilgængelighedsstandarden Dansk Standard 3028. *Det Centrale Handicapråd og Center for Ligebehandling af Handicappede* savner en uddybning af kravet om, at de omdannede boliger skal være egnede som friplejeboliger.

Kommentar

Alle friplejeboliger skal være egnede som friplejeboliger – uanset om de etableres ved nybyggeri, ombygning eller omdannelse, og uanset om etableringen sker med eller uden offentlig støtte.

Friplejeboliger etableret ved nybyggeri eller ombygning (såvel med som uden offentlig støtte) skal opfylde indretningskravene til almene ældreboliger, jf. almenboliglovens § 110. Boligerne skal derfor med hensyn til udstyr, udformning og ad-

gangsforhold være særligt indrettet til brug for ældre og personer med handicap, herunder kørestolsbrugere. Det er i den forbindelse et ufravigeligt krav, at alle boliger har selvstændigt toilet og bad, og at der fra den enkelte bolig døgnet rundt kan tilkaldes hurtig bistand.

Hver bolig skal som udgangspunkt være forsynet med selvstændigt køkken, men socialministeren kan dog i særlige tilfælde beslutte, at friplejeboliger ikke forsynes med selvstændigt køkken.

Socialministeren kan endvidere i særlige tilfælde, hvor ejendommens indretning gør det nødvendigt, tillade, at der ved etablering af friplejeboliger ved ombygning af eksisterende ejendom ikke installeres elevator.

Med hensyn til de friplejeboliger, som etableres ved omdannelse, bemærkes, at det er en forudsætning for omdannelsen, at boligerne er egnede som friplejeboliger. Det er præciseret i bemærkningerne til lovforslagets § 25, stk. 2, at dette indebærer, at boligerne skal være særligt indrettet for ældre og handicappede, herunder kørestolsbrugere. Det er ikke hensigten, at selve omdannelsen generelt skal indebære skærpede krav til indretningen, og derfor stilles der ikke krav om installation af elevator. Med denne præcisering giver høringssvarene herudover ikke anledning til ændringer.

For så vidt angår Alzheimerforeningens bemærkning om, at boligens beliggenhed og indretning bør indgå i vurderingen af leverandørtilbuddene henvises til pkt. 1.2.4.

- *Byggeskadefonden* forudsætter, at nye friplejeboliger, der bliver omfattet af fonden, bliver omfattet af samme forskrifter og regler om f.eks. kvalitetssikring og drift som andre støttede boligbyggerier under fonden.

Kommentar

De gældende regler for almene boliger om kvalitetssikring m.v. vil gennem ændringer af relevante bekendtgørelser komme til at gælde også for friplejeboligerne.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

- *DUKH* foreslår, at der i definitionsbestemmelsen i lovforslagets § 1 medtages en definition af begrebet serviceareal og henviser til almenboliglovens § 5 om, at der skal være tilknyttet omsorgs- og servicefunktioner med tilhørende personale svarende til den pågældende behov.

Kommentar

Det følger af definitionsbestemmelsen, at boligerne med tilhørende servicearealer er for personer med behov for omfattende service og pleje efter lov om social service. Borgeren vil derfor modtage den service og pleje, som borgeren efter service-loven er berettiget til på baggrund af den kommunale visitation til service og pleje. En henvisning til almenboliglovens § 5 vil derfor være uden reelt indhold.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

1.2.6. Byggeri i udlandet

- *Foreningen til Fremskaffelse af Boliger for Ældre og Enlige* foreslår, at der skal være adgang til at etablere og drive friplejeboliger uden for landets grænser.

Kommentar

Det er hensigten med lovforslaget, at beboernes vilkår i friplejeboligerne skal svare til de vilkår, som beboere i kommunale plejeboliger har. Det kan ikke opnås, hvis boligerne etableres i udlandet. Forslaget er derfor udformet som en national ordning. Det kommunale tilsyn vil ikke kunne opretholdes, hvis friplejeboligerne etableres i udlandet.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

1.3. Visitation og anvisning

- *KL* finder det helt uacceptabelt, at friplejeboligleverandøren har anvisningsretten til boligerne. *Ældreboligrådet* og *Dansk Sygeplejeråd* finder, at der er risiko for, at friplejeboligleverandørerne frasorterer de svageste eller vanskeligste borgere, og at det kan indebære en skævvridning i forhold til plejeboliger omfattet af den kommunale boligforsyning. Til denne problemstilling foreslår *DUKH*, at Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service følger udviklingen i friplejeboligleverandørernes brug af anvisningsretten i de første år.

Sammenslutningen af Ældreråd i Danmark ser friplejeboligleverandørens anvisningsret som et dilemma, fordi den på den side kan indebære en risiko for fravalg af mindre attraktive borgere, men på den anden side kan bidrage til udvikling af plejeboliger med særlige kvaliteter eller særtræk.

DUKH, *Det Centrale Handicapråd* og *Center for Ligebehandling af Handicappede* finder det uheldigt, at udlejerens brug af anvisningsretten ikke er omfattet af retssikkerhedsloven og forvaltningslovens regler om begrundelse, aktindsigt, partshøring mv.

Det Centrale Handicapråd og *Center for Ligebehandling af Handicappede* er bekymrede for, at friplejeboligleverandøren vil afvise beboere i situationer, hvor de er uenige i kommunens PR-takstvurdering.

DUKH foreslår endvidere, at det tydeliggøres i lovtæksten, om retten til frit at vælge friplejeboliger gælder for personer med progredierende lidelser.

DSI mener, at lovforslaget indebærer en risiko for, at friplejeboligleverandøren kan diskriminere i forbindelse med anvisningsretten, fordi der ikke er klagemuligheder for borgeren knyttet hertil. *DSI* mener, at det skal være en del af den kommunale tilsynsforpligtelse at føre kontrol med friplejebol-

ligleverandørens brug af anvisningsretten.

Det Centrale Handicapråd og Center for Ligebehandling af Handicappede mener, at friplejeboligleverandørens brug af anvisningsretten kan gøre borgerens frie valg illusorisk. Det Centrale Handicapråd og Center for Ligebehandling af Handicappede mener, at det frie valg gøres indholdsløst, når borgerne ikke har et retskrav på at kunne vælge den friplejeboligbygelse, som de ønsker.

Kommentar

Med forslaget etableres et privat alternativ til den kommunale plejeboligforsyning. Det ligger derfor i sagens natur, at friplejeboligleverandøren som ejer af bygningerne frit kan vælge, hvem den pågældende vil udleje til inden for målgruppen.

Der skønnes ikke at være risiko for, at friplejeboligleverandøren fravælger de svageste. Friplejeboligleverandørerne skal leve af, at borgerne vælger friplejeboligerne. Hertil kommer, at der vil ske afregning i forhold til plejetyngde mv. Afregningssystemet indebærer, at friplejeboligleverandørerne ikke har incitament til at fravælge de svageste. Endelig vil friplejeboligleverandørerne være tvunget til at levere service og udleje boliger til de svageste, da ændringer i beboerens plejebestand efter indflytningen ikke er lovlig opsigelsesgrund. Det vil sige, at friplejeboligleverandøren under alle omstændigheder vil komme til at levere personlig og praktisk hjælp til de svageste i takt med, at funktionsniveauet falder for de enkelte beboere. På den baggrund er der ikke grundlag for en beslutning om, at Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service skal følge friplejeboligleverandørernes brug af anvisningsretten. På samme baggrund er der heller ikke grundlag for en beslutning om, at kommunerne skal føre kontrol med friplejeboligleverandørens brug af anvisningsretten.

Det nationale PR-takstsystem bliver et afregningssystem, der skal anvendes mellem kommunen og friplejeboligleverandøren. Afregningssystemet er derfor borgeren uvedkommende. Desuden vil friplejeboligleverandøren vanskeligt kunne være uenig i kommunens udmåling af hjælpen i forhold til den konkrete borger. Friplejeboligleverandøren kan ikke uden fuldmagt fra borgeren kræve oplysninger om den pågældende.

Det er i bemærkningerne til § 3, stk. 3, præciseret, at kommunens vurdering af, om friplejeboligleverandøren kan levere de tilbud, som borgeren har behov for, skal bedømmes ud fra borgerens situation på indflytningstidspunktet. Personer med progredierende lidelser har der de samme muligheder for at vælge en friplejebolig som andre.

Med denne præcisering har høringssvaret ikke givet anledning til ændringer.

- *Alzheimerforeningen* finder, at boligens beliggenhed og indretning samt personalets antal, uddannelse og mulighed for efteruddannelse skal tages med i vurderingen af leverandørtilbudene til mennesker med demens.

Kommentar

Som udgangspunkt skal friplejeboligleverandøren kunne levere personlig og praktisk hjælp uanset plejetyngde. Der kan være tilfælde, hvor borgeren har behov for en specialiseret indsats. I forbindelse med visitationen skal kommunen derfor vurdere, om den friplejeboligleverandør, som borgeren ønsker, er certificeret til at levere de ydelser, som borgeren har behov for. Ifølge lovforslagets § 3, stk. 3, er retten til at vælge en friplejebolig betinget af, at friplejeboligleverandøren er certificeret til at levere alle de tilbud, som kommunen har truffet afgørelse om, at borgeren skal tilbydes. Denne bestemmelse skal ses i sammenhæng med § 5, stk. 2 og 3, om de tilbud, som friplejeboligleverandøren kan certificeres til at levere. Kommunalbestyrelsen skal træffe afgørelse om, at borgeren ikke kan vælge en friplejebolig i den pågældendes bebyggelse, hvis friplejeboligleverandøren ikke er certificeret til at levere de ydelser, som kommunen har vurderet, at borgeren har behov for, og som falder inden for § 5, stk. 2 og 3. Kommunalbestyrelsen kan ikke træffe afgørelse om, at betingelsen i § 5, stk. 3, ikke er opfyldt, hvis borgeren har behov for tilbud, som friplejeboligleverandøren ikke kan certificeres til at levere, jf. § 5, stk. 2 og 3. Det kunne f.eks. være tilbud om hjælpemidler, jf. servicelovens § 112, eller beskyttet beskæftigelse, jf. servicelovens § 103.

Høringssvaret har givet anledning til præciseringer af bemærkningerne til lovforslaget på dette punkt.

- *Dansk Handel & Service* mener, at det skal sikres, at borgerne får tilstrækkelig information om de private friplejeboligleverandører, for at der bliver tale om et reelt frit valg.

Kommentar

Kommunerne skal som led i deres rådgivnings- og vejledningsforpligtelse informere om borgerens adgang til vælge en friplejebolig. I lighed med f.eks. hjemmehjælpsområdet vil markedsføringsinitiativer være friplejeboligleverandørernes eget anliggende. Der er således ikke adgang til, at privates markedsføringsinitiativer reguleres af det offentlige.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

- *Dansk Handel & Service* finder det uklart i lovforslaget, om friplejeboligleverandører må udleje til personer, der ikke er visiteret til plejebolig. *Dansk Handel & Service* mener, at ældre og plejekrævende borgere, der ikke er visiteret til en plejebolig, som minimum skal kunne være lejere i friplejeboliger, der oprettet uden statstilskud.

Kommentar

Det fremgår af § 35, stk. 1, i lovforslaget, at friplejeboliger kun kan udlejes til personer, der er visiteret til en plejebolig eller lignende boligform af kommunen. Friplejeboligleverandørerne må dog gerne udleje til personer, som efter lejelovgivningen er berettigede til at fortsætte lejemålet efter en visiteret friplejeboliglejer.

Der er intet til hinder for, at en friplejeboligleverandør udøver anden virksomhed, f.eks. privat udlejningsvirksomhed i det omfang, denne virksomhed er økonomisk klart adskilt fra friplejeboligvirksomheden. Der er heller intet til hinder for, at den-

ne anden virksomhed ligger i samme kompleks som friplejeboligejendommen, men de 2 virksomheder skal ligge i 2 særskilte ejendomme – enten på 2 matrikelnumre eller i hver sin ejerlejlighed. Derved holdes økonomien i friplejeboligejendommen klart adskilt fra friplejeboligleverandørens øvrige virksomhed.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

- *Foreningen af Statsamtsjurister og DUKH* mener, at kommunens konvertering af afgørelsen om udmålingen af hjælpen til moduler skal være omfattet af en klageadgang til de sociale nævn. *DUKH* spørger til borgerens retsstilling ved tvist mellem friplejeboligleverandøren og kommunen i den forbindelse.

Kommentar

Konverteringen af afgørelsen til PR-modulsystemet er alene et sagsbehandlingskridt i forholdet mellem kommunen og friplejeboligleverandøren. Konverteringen har ingen retsvirkning over for borgeren. Da eventuel uenighed om konvertering alene er et anliggende mellem friplejeboligleverandøren og kommunen, må den ikke påvirke plejeindsatsen over for borgeren. Der er således ikke tale om en afgørelse for borgeren, og dermed ligger uenigheder mellem kommunen og friplejeboligleverandøren om afregningen uden for det sociale nævns kompetence.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

- *OSI* mener, at kommunen skal være forpligtet til at reorganisere borgeren ved længerevarende ændringer af borgerens tilstand.

Kommentar

Kommunalbestyrelsen skal som myndighed løbende følge de enkelte sager bl.a. for se, om der er behov for mere eller mindre af den samme hjælp eller andre former for hjælp. Det er kommunen, der vurderer, om der er behov for at ændre på udmålingen af hjælpen til den enkelte borger. Kommunen skal derfor tage stilling til, om en henvendelse fra friplejeboligleverandøren om ændringer i borgerens tilstand får betydning for tildelingen af hjælpen.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

1. 4. Lejefastsættelse, bygningsdrift og beboerindskud

1.4.1. Balanceleje og forbedringsforhøjelser

- *BOSAM* og *Danmarks Lejerforeninger* har en række konkrete betænkeligheder vedrørende forslaget, og er generelt skeptiske overfor, at der foreslås indført en lejeboligmodel, der på væsentlige områder adskiller sig fra de kendte modeller.
- Efter *BOSAM*'s opfattelse er sammenhængen mellem lejefastsættelsesreglerne (balanceleje) og de regler, der giver lejerne mulighed for indsigt og kontrol med lejefastsættelsen, uhensigtsmæssig, idet lejerne ikke er omfattet af reglerne om beboerdemokrati i almenlejeloven eller de særlige pro-

cedureregler i boligreguleringsloven. *BL* finder det generelt betænkeligt og kritisabelt, at der ikke er sikret egentligt beboerdemokrati i de nye friplejeboliger. *Jydske Grundejerforeninger* mener ikke, at der skal kunne etableres beboerrepræsentation i friplejeboliger.

Kommentar

Det følger af forslagets almindelige bemærkninger, at begrundelsen for at fastsætte lejen i friplejeboliger på baggrund af balancelejeprincippet er, at lejeniveauet skal være sammenligneligt med almene plejeboliger, hvor lejen ligeledes fastsættes ud fra balancelejeprincippet.

Udformningen af forslagets regler om balanceleje er i vid udstrækning baseret på almenlejelovens regler herom. Det er ikke fundet hensigtsmæssigt at basere balancelejereglerne for friplejeboliger på boligreguleringslovens omkostningsbestemte lejefastsættelsesregler, idet reglerne i boligreguleringsloven tager udgangspunkt i en lejefastsættelse, hvor der indregnes et afkast for udlejerens, og hvor kapitaludgifter ikke indgår i lejberegningen. Regler om omkostningsbestemt leje vil således ikke uden væsentlige modifikationer kunne anvendes på friplejeboliger.

Hertil kommer, at de særlige indsichts- og indsigelsesmuligheder, som boligreguleringsloven giver lejerne i forhold til f.eks. lejefastsættelsen og -reguleringen, er begrundet i både lejernes og den almindelige interesse i at sikre lejereguleringens effektivitet. Det bemærkes, at lejeboliger omfattet af boligreguleringsloven ikke ligesom friplejeboliger er omfattet af et myndighedstilsyn.

De muligheder, som lejere i almene boliger har for at føre kontrol med og øve indflydelse på lejefastsættelsen, er baseret på de beboerdemokratiske regler i almenboligloven og de organer, der er særegne for strukturen inden for den almene sektor, herunder repræsentantskabet, organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet.

Da der i forslaget er tale om private friplejeboliger, er der i sagens natur ikke mulighed for at tillægge lejere i friplejeboliger de samme beboerdemokratiske indsichts- og kontrolmuligheder med hensyn til huslejedannelsen, som lejere i almene boliger har. Da friplejeboliger imidlertid skal være omfattet af lejelovens regler i det omfang, særlige hensyn ikke taler imod, er der heller ikke grundlag for at begrænse beboernes adgang til at etablere beboerrepræsentation i ejendomme med friplejeboliger.

Lejerne i friplejeboliger kan således ikke anvende almenboliglovens beboerdemokratiske regler eller boligreguleringslovens kontrolforanstaltninger i tilknytning til lejefastsættelsen. Der er imidlertid efter forslaget mulighed for at varetage lejernes og samfundsmæssige interesser i at øve indflydelse på og have indsigt med udviklingen i lejeniveauet og driften. I forslagets kapitel 7 og 10 er der således, som supplement til lejelovens almindelige bestemmelser, fastsat regler om (a) grundlaget for lejberegningen, og (b) reguleringen heraf, samt om (c) tilsyn og kontrol med udlejerens lejberegning, således at lejerne og det offentlige har mulighed for indflydelse på og indsigt i denne sammenhæng.

(a) Som det følger af forslaget kan udlejeren fastsætte den samlede leje således, at indtægterne herfra giver udlejeren mulighed for at afholde kapitaludgifter og driftsudgifter, herunder henlæggelser til vedligeholdelse, som omtales under pkt. 1.4.2.

I *BOSAM*'s høringssvar er det påpeget, at det ikke i forslaget § 42, stk. 2, om driftsudgifter er nævnt, at driftsudgifterne skal være nødvendige, sådan som det er tilfældet i forbindelse med beregning af omkostningsbestemt leje. Ved nødvendige driftsudgifter forstås, ifølge praksis vedrørende boligreguleringslovens § 8, udgifter, der er rimelige og sædvanlige for driften.

Det er efter ministeriets opfattelse hensigtsmæssigt, at kun nødvendige driftsudgifter indgår i huslejberegningen. Der er derfor efter friplejeboligloven hjemmel til at afvise urimelige og usædvanlige udgifter. I forlængelse heraf er det præciseret i lovforslaget, at udgifter, der indgår i balancelejen, skal være nødvendige for driften.

(b) Lejeforhøjelser, der er nødvendige for, at udlejeren kan afholde kapital- og driftsudgifter, skal varsles overfor lejerne. Varslingsreglerne omtales nærmere under pkt. 1.4.3. Som led i varslingen sikres lejerne oplysninger om årsagen til forhøjelsen, forhøjelsens beregning, forhøjelsens størrelse angivet i kr. pr. måned for den pågældende lejer og om muligheden for at gøre indsigelse mod forhøjelsen. Når lejeren vurderer en varslet lejeforhøjelse, herunder om der er baggrund for at få denne prøvet ved huslejenævnet, vil vedkommende råde over det seneste årsregnskab for friplejeboligerne. Der vil således løbende være mulighed for at følge udviklingen i driftsudgifterne mv., og som følge heraf vurdere, om udviklingen heri giver anledning til betænkeligheder.

(c) Det følger af forslaget kapitel 10, at der som led i kommunernes tilsyn med friplejeboligernes drift og økonomi skal tilgå både kommune og lejere årsregnskab for friplejeboligerne. Kommunen skal gennemgå regnskabet kritisk, og den kan forlange yderligere oplysninger udleveret med henblik på at sikre sig, at der ikke opstår overskud ved udlejningsvirksomheden.

Ud over ovennævnte mulighed for indsigt med ejendommens drift, der automatisk tilgår den enkelte lejer og kommunen hvert år, har en eventuel beboerrepræsentation mulighed for at drøfte forhold omkring ejendommens drift med udlejeren efter lejelovens regler herom. Beboerrepræsentationen skal for eksempel hvert år indkaldes til en gennemgang af ejendommens bygninger med henblik på efterfølgende at drøfte og fastlægge en vedligeholdelsesplan for ejendommen. Beboerrepræsentanterne har derfor gode forudsætninger for at gå i dialog med udlejeren om hensigtsmæssig henlæggelse til vedligeholdelse, ligesom forudsætningerne for at give kommunen relevante oplysninger til brug for udførelse af tilsynet er gode. Der henvises i øvrigt pkt. 1.4.2. om henlæggelser.

I det omfang en udlejer af friplejeboliger mod forventning ikke skulle være parat til at udlevere efterspurgte oplysninger af betydning for lejefastsættelsen, herunder dokumentation for driftsudgifter, til lejerne eller disses repræsentanter, vil der som udgangspunkt kunne forlanges indsigt i relevante oplysninger, der er tilgængeligt kom-

munen som led i tilsynet, ligesom sådanne oplysninger må antages at blive forlangt udleveret i tilfælde af, at huslejenævnet anmodes om at behandle tvister om lejefastsættelse og -regulering. Behandling af tvister omtales nærmere under pkt. 1.4.6.

Det er vurderingen, at lovforslaget sikrer både lejere og kommune tilstrækkelige muligheder for at få indsigt i grundlaget for lejefastsættelsen og -reguleringen, ligesom det offentlige sanktionsmuligheder kombineret med tvistebehandlingssystemet sikrer hensynet til interessen i en effektiv efterlevelse af regelsættet.

I forslaget præciseres, at udgifter, der indgår i balancelejen, skal være nødvendige for driften. Herudover giver høringssvarene ikke anledning til ændringer.

- *Jydske Grundejerforeninger* peger på, at der for udlejer bør være en udvidet adgang til at henregne en række yderligere udgifter i balancelejen, herunder tab ved lejeledighed, og betaling for forbrugsafhængige ydelser, som der på grund af udlejerens egen forsømmelse ikke er mulighed for at opkræve via forbrugsregnskabet.

Kommentar

Det vurderes at være hensigtsmæssigt, at der ud over de i § 40, stk. 2, nævnte henlæggelser, ikke bør være mulighed for at indregne tab ved lejeledighed i balancelejen. Af bestemmelsen følger, at udlejer til tab ved lejeledighed og fraflytninger kan henlægge højst 2 pct. af ejendommens samlede driftsudgifter. Som reglen er udformet i forslaget, yder den udlejer en rimelig sikkerhed mod tab ved lejeledighed, ligesom den sikrer lejerne, at udlejer er motiveret til at udfolde bestræbelser med henblik på at opnå, at friplejeboligerne så vidt muligt er udlejet.

Tilsvarende betragtninger gør sig også gældende i forhold til den i § 48, stk. 3, beskrevne bestemmelse, hvoraf følger, at forbrugsafhængige ydelser, som på grund af udlejers forsømmelser ikke kan opkræves over regnskaberne for vand eller varme og varmt vand, ikke kan indgå i balancelejen. Med reglerne om forbrugsregnskaber i lejelovens kapitel VII og VII B er udlejer sikret mulighed for på en hensigtsmæssig måde at opkræve betaling for levering af forbrugsafhængige ydelser, og med den foreslåede bestemmelse er lejerne sikret, at udlejer er motiveret for at anvende regnskabsreglerne behørigt. Bestemmelsen ses i øvrigt ikke at stille udlejer ringere, end hvis lejeforholdet var omfattet af den private lejelovgivnings andre lejefastsættelsesregler.

Jydske Grundejerforeningers bemærkninger vedrørende reglerne om lejefastsættelse giver ikke anledning til at foretage ændringer i forslaget.

- Til brug for lejefordelingen efterspørger *Jydske Grundejerforeninger* endvidere en præcisering af, hvordan lejlighedernes indbyrdes brugsværdi fastsættes. Hvad angår fordelingen af balancelejen mellem lejerne på baggrund af boligernes indbyrdes brugsværdi, efterspørger *BOSAM* klarere retningslinier i forhold til situationer, hvor en lejer før omdannelsen til friplejeboliger har foretaget forbedringer af lejemålet.

Kommentar

Lejefordelingen forudsættes at ske på baggrund af de enkelte boligers indbyrdes værdi. Det vil efter ministeriets opfattelse være mest naturligt, hvis denne brugsværdifordeling vejledende tager udgangspunkt i den for almene boliger kendte fremgangsmåde, således at der tages udgangspunkt i boligernes indbyrdes størrelse. Der henvises til kapitel 17.2. i vejledning om drift af almene boliger mv. fra 1996.

Hvorvidt forbedringer foretaget af en lejer i en ejendom, der omdannes til friplejeboliger, skal indgå i brugsværdiurderingen i tilknytning til friplejeboligerne, må bero på, hvordan der efter de almindelig gældende regler bliver gjort op med disse forbedringer i forbindelse med det oprindelige lejeforholds afvikling. I det omfang udlejer overtager forbedringerne, som f.eks. udførte råderetsarbejder, vil disse skulle inddrages i forbindelse med i brugsværdiurderingen.

Jydske Grundejerforeningers og BOSAM's bemærkninger giver ikke anledning til at foretage ændringer i forslaget.

- Forbedringsreglerne er efter *BOSAM's* opfattelse uklare på visse punkter, og lejerne skønnes ikke at have tilstrækkelig indflydelse på gennemførelse af forbedringer. Endvidere giver *Jydske Grundejerforeninger* udtryk for usikkerhed omkring udlejernes muligheder for at kræve forbedringsforhøjelse som følge af montering af varme- og vandmålere eller forbedring af fællesantenneanlæg.

Kommentar

Varslingen af forbedringsforhøjelsen skal gennemføres efter retningslinier, der svarer til de i almenlejeloven gældende. Hvad angår grundlaget for udlejerens ret til at gennemføre forbedringer og grundlaget for beregningen af en forbedringsforhøjelse er der derimod i forslaget fastsat retningslinier, der tager afsæt i den private lejelovs regler herom. I forhold til lejelovens almindelige regler er der dog foretaget den væsentlige modifikation, at forbedringsforhøjelsen ikke er stedsevarende. Sidstnævnte modifikation er foretaget med den begrundelse, at en friplejeboligleverandørs drift af boligdelen skal ske på non profit basis.

Som det fremgår af bemærkningerne til forslagets § 48, stk. 4, opgøres en forbedringsforhøjelse på grundlag af de udgifter, som udlejer har haft til at finansiere den del af arbejdet, der har givet det lejede en øget brugsværdi. Det fremgår endvidere, at en forbedringsforhøjelse, der er finansieret ved låneoptagelse, bortfalder, når lånet er tilbagebetalt. Hvis udlejer ikke har finansieret forbedringsarbejdet ved optagelse af lån, kan der ved beregning af forbedringsforhøjelsen indgå et beløb, der svarer til almindelige finansieringsomkostninger.

Beboerrepræsentationen i friplejeboliger skal i overensstemmelse med lejelovens almindelige regler herom i en 3-ugers periode have mulighed for at ytre sig om forbedringsarbejder, som udlejer påtænker at iværksætte.

Herudover har lejere og beboerrepræsentanter i friplejeboliger – modsat lejere i almene lejeboliger – mulighed for at gøre indsigelse mod udlejerens varslede forbedringsforhøjelse, således at udlejer skal indbringe tvisten for huslejenævnet, hvis udlejer ønsker at fastholde forbedringsforhøjelsen.

Fordi udlejere af friplejeboliger ensidigt har mulighed for at gennemføre forbedringer, ligesom andre private udlejere, fremgår det da også af forslaget, at forbedringsforhøjelser ”kun” skal beregnes på baggrund af de udgifter, der er medgået til at finansiere den del af arbejdet, der har givet det lejede en øget brugsværdi. Formuleringen herom i lovtæksten til forslaget § 48, stk. 4, er præciseret, med henblik på at tydeliggøre, at forbedringsforhøjelser alene må beregnes på baggrund af udgifter, der har givet det lejede en øget brugsværdi.

I tilknytning til bemærkningen vedrørende forslaget regler om udlejers mulighed for at kræve forbedringsforhøjelse for udgifter medgået til ændret fordeling af varme, varmt vand og/eller vand kan det oplyses, at der, jf. forslaget § 51, stk. 1 og 2, er mulighed for at beregne forbedringsforhøjelse for disse arbejder efter de i forslaget indeholdte og ovenfor beskrevne forbedringsregler

Tilsvarende gælder for de udgifter, som en udlejer, jf. forslaget § 51, stk. 3, har mulighed for at forlange godtgjort af lejerne ved forbedring af et fællesantenneanlæg. Beregning af disse forbedringer skal også ske i overensstemmelse med de retningslinier, der i øvrigt gælder for beregning af forbedringer i friplejeboliger.

Udover ovennævnte præcisering i lovforslagets forbedringsbestemmelse giver høringssvaret ikke anledning til ændringer.

1.4.2. Henlæggelser

- *BOSAM og Danmarks Lejerforeninger* mener ikke, at forslaget regler om henlæggelser til vedligeholdelse i friplejeboliger er hensigtsmæssige for lejerne. På den ene side er der ikke, som i boligreguleringsloven, fastsat præcise henlæggelsesbeløb. På den anden side er der ikke, som i almenboligloven, beboerdemokratiske regler, der sikrer lejerne indflydelse på hensættelsernes omfang. Endvidere finder man, at hverken huslejenævnet eller domstolene er egnede fora til at afgøre, hvad der er passende henlæggelsesbeløb, idet denne vurdering bør foretages af personer med tekniske kvalifikationer.

I øvrigt bemærkes det, at henlæggelsesreglerne giver risiko for, at der til brug for udførelse af samme arbejde både hensættes midler under budgetposten ”vedligeholdelse” og under ”tekniske installationer” eller hovedistandsættelse, og at der derved genereres en art skjult afkast. *Jydske Grundejerforeninger* efterspørger nærmere regler for henlæggelse til henholdsvis ind- og udvendig vedligeholdelse.

Kommentar

Baggrunden for ikke at anvende boligreguleringsloven og almenboliglovens beboerdemokratiske regler i forhold til friplejeboliger er nærmere beskrevet ovenfor under pkt. 1.4.1.

Indledningsvist bemærkes, at omfanget af udlejerens vedligeholdelsesforpligtelse ikke er begrænset af de beløb, der hensættes til vedligeholdelse. Fastsættelse af

præcise hensættelsesbeløb i lovgivningen vil derfor ikke fritage en udlejer fra på baggrund af bygningernes stand at fortage et kvalificeret og sagligt skøn over behovet for fremtidige midler til vedligeholdelse.

I lovforslaget er indsat bestemmelser, der skal tjene til at sikre hensigtsmæssig planlægning og gennemførelse af udlejerens vedligeholdelse af friplejeboligerne.

Lejerne har således mulighed for at indbringe tvister for huslejenævnet, når der opstår uenighed med udlejerens om, hvorvidt dennes ind- eller udvendige vedligeholdelsesforpligtigelser er overholdt.

Huslejenævnene har stor erfaring med tvister, hvor der skal tages stilling til, om udlejer har opfyldt sin vedligeholdelsesforpligtigelse. Huslejenævnene kan således tage stilling til, om der konkret foreligger mangelfuld vedligeholdelse fra udlejerens side. Herudover har nævnet også kompetence til at tage stilling i tvister om, hvorvidt der som led i beregningen af balanceløbet er hensat tilstrækkelige beløb til vedligeholdelse. Det må antages, at denne type sager typisk vil opstå i tilknytning til tvister, hvor der efter lejernes opfattelse er hensat for meget til vedligeholdelse. Det er opfattelsen, at nævnene på baggrund af de erfaringer, de har med at vurdere bygningers almindelige behov for vedligeholdelse og de hermed forbundne normale omkostninger, er godt rustede til at tage stilling i denne slags sager. Huslejenævnet skal selv sørge for at belyse de sager, der forelægges nævnet, efter officialprincippet. I den sammenhæng kan nævnet vælge at høre for eksempel kommunens byggesagkyndige om størrelsen af passende henlæggelser til vedligeholdelse.

Hertil kommer, at der i forlagets kapitel 10 er tillagt kommunerne en tilsynsforpligtigelse i forhold til friplejeboligerne, som ikke findes i forhold til andre private lejeboliger, og som derfor udgør et væsentligt supplement til de redskaber, der skal sikre overholdelse af lovgivningen og formålet med denne.

Af forslaget følger således, at kommunen skal føre tilsyn med, at friplejeboligbebyggelsen holdes forsvarligt ved lige, samt at kommunen har mulighed for at give udlejerens påbud om at foretage behørig vedligeholdelse af friplejeboligerne. Hvis den i kommunens påbud fastsatte frist for vedligeholdelsesarbejdernes udførelse ikke overholdes, skal der ske indberetning herom til Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service.

Udover kommunens pligt til som led i tilsynsforpligtigelsen at gribe ind overfor vedligeholdelseefterslæb skal kommunen også som led i sin kritiske gennemgang af den enkelte friplejeboligbebyggelses årsregnskab give påbud til ejeren, hvis driften ikke er forsvarlig. Det vurderes, at kommunerne i kraft af de erfaringer, som de har fra at være tilsynsmyndighed for de almene boliger, er godt rustet til kunne tage stilling til, om de i et årsregnskab hensatte midler til vedligeholdelse i almindelighed må antages at være tilstrækkelige. Kommunen vurderes ligeledes at være kvalificeret til at vurdere, om der i et regnskab genereres et "skjult overskud" ved under forskellige poster at hensætte til det samme arbejde. Det bemærkes, at årsregnskabet skal være forsynet med en revisorpåtegning.

Hertil kommer, at hvis kommunen ikke som led i tilsynet af egen drift bliver opmærksom på uforsvarlige vedligeholdelseshensættelser, må det formodes, at lejerne eller beboerrepræsentanterne i et vist omfang vil henlede kommunens opmærksomhed herpå.

På baggrund af høringssvarene vil ministeriet dog foretage en vurdering af behovet for administrativt at fastsætte kontoplaner eller andre relevante retningslinier, der kan medvirke til at sikre omfanget og karakteren af de forskellige hensættelser, som udlejerens skal foretage.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer.

1.4.3. Varslingsregler

- *BOSAM* ønsker i forslaget indsat et krav om, at det i en varslings om huslejestigning til lejerne skal oplyses, at lejerne har 6 uger til at gøre indsigelse mod varslingen overfor udlejer.

Kommentar

Forslaget imødekommes, idet det i forslagets § 49, stk. 1, er tilføjet, at udlejerens varslings om huslejestigning skal indeholde oplysning om, at lejerens indsigelse mod varslingen skal ske inden 6 uger efter, at varslingen er kommet frem til lejerens.

- Det er endvidere *BOSAM's* opfattelse, at udlejerens manglende overholdelse af de krav, der stilles til en varslings, skal udløse varslingsens ugyldighed, således at udlejerens ret til at kræve den ønskede lejestigning beror på fornyet fremsendelse af varslingen uden tidligere mangler. *Danmarks Lejerforeninger* giver udtryk for tilsvarende synspunkter.

Kommentar

Det vil efter ministeriets opfattelse ikke være hensigtsmæssigt at tillægge manglende overholdelse af de til en varslingskrivelse knyttede formelle betingelser ugyldighedsvirkning. Ugyldighedsvirkning medfører, at der for en kortere eller længere periode (indtil en korrekt varslings får virkning) ikke er mulighed for at opkræve den leje, der er behov for med henblik på at kunne afholde de med driften eller en forbedring forbundne udgifter. Det underskud, der opstår herved, vil - i overensstemmelse med balancelajeprincippet - skulle dækkes af lejerne selv.

I øvrigt vurderes det, at såvel lejernes interesse som den samfundsmæssige interesse i, at der ikke opkræves højere leje end tilladt efter balancelajeprincippet og forbedringsreglerne ses at være behørigt varetaget via de i forslaget indeholdte varslingsregler, muligheden for huslejekontrol og kommunens tilsynsforpligtelse.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

- *Jydske Grundejerforeninger* bemærker, at reglerne i forslagets § 52 om, at parterne i forbindelse med dødsfald kan opsiges lejemålet med én måneds varsel, er urimeligt i forhold til udlejerens, idet der kun i begrænset omfang er mulighed for at indregne lejetab i balancelaje.

Kommentar

For plejeboliger, omfattet af henholdsvis den private og almene lejelov, gælder i forbindelse med dødsfald en tilsvarende opsigelsesregel. På den baggrund skønnes det rimeligt også at lade denne opsigelsesregel gælde for friplejeboliger.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

- *Det Centrale Handicapråd og BOSAM* peger på, at beboerrepræsentanterne ikke kan gøre indsigelse mod varsling af forhøjelser af balancelejen, ligesom reglerne om inddragelse af beboerne kan tilsidesættes af udlejerens, uden at det medfører lejeforhøjelsens ugyldighed.

Kommentar

Lovforslaget er ændret, sådan at beboerrepræsentanterne - som i det øvrige private udlejningsbyggeri - får mulighed for på samtlige lejeres vegne at indbringe et varsel om forhøjelse af balancelejen for huslejenævnet.

1.4.4. Istandsættelse ved fraflytning

- *Ejendomsforeningen Danmark* foreslår, at lejeren ved fraflytning efter en omdannelse af institutionen til friplejeboliger skal være forpligtet til at istandsætte boligen i forhold til standen ved indflytning før omdannelsen, mens *Jydske Grundejerforeninger* ønsker udlejerens frist til at gøre istandsættelseskrav gældende forlænget til 4 uger.

Kommentar

Bestemmelsen i lovforslaget om et lempet istandsættelseskrav er begrundet i, at lejerne ikke har indflydelse på udlejerens beslutning om, hvorvidt boligerne skal omdannes, og at de efter omdannelsen skal kunne blive boende på vilkår, der stemmer overens med friplejeboligloven. Institutioner, der ønsker at blive omdannet, må vurdere betydningen af en eventuel reduktion af lejerens pligt til at istandsætte det lejede ved fraflytning forud for beslutningen om omdannelse.

Udlejerens frist for fremsættelse af krav om istandsættelse ved lejerens fraflytning er i den private lejelov 2 uger og i den almene 2 uger efter at der har været afholdt fraflytningssyn. Der skønnes ikke at være behov for en længere frist i friplejeboliger.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer.

- *Jydske Grundejerforeninger* peger på, at udlejer ikke bør pålægges pligter i relation til indkaldelse af beboerrepræsentanter til eventuelt flyttesyn.

Kommentar

Det følger af bemærkningerne til forslagets § 57, stk. 3, som pålægger udlejer på lejeres begæring at indkalde beboerrepræsentanter til eventuelt flyttesyn, at bestemmelsen er identisk med lejelovens § 98, stk. 2. Lejere i friplejeboliger skal være stillet som andre lejere, med mindre særlige hensyn taler imod. Der foreligger

i tilknytning til denne bestemmelse ikke særlige hensyn, som taler for at behandle lejere i friplejeboliger og andre lejere forskelligt.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

1.4.5. Klageadgang

- *Jydske Grundejerforeninger* foreslår, at der fastsættes en frist for lejernes mulighed for at gøre indsigelse over balancelejen.

Kommentar

Efter boligreguleringslovens tilsvarende bestemmelse om den enkelte lejers adgang til at klage over lejens størrelse gælder der ikke nogen bestemt frist for lejerens indbringelse for huslejenævnet. Der vurderes heller ikke i friplejeboliger at være behov for at fastsætte en bestemt frist for indsigelse.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

- *Det Centrale Handicapråd* foreslår, at lejemålet ikke skal kunne ophæves med den begrundelse, at lejeren ikke vil modtage den visiterede hjælp, uden at lejeren har haft mulighed for at klage over hjælpen. Kommunen skal sikre fortsat hjælp, indtil sagen er afgjort.

Kommentar

Efter lovforslaget er lejeren forpligtet til at aftage de ydelser, som lejeren er visiteret til, og som er konverteret til ét eller flere PR-moduler. Ophævelsesbestemmelsen har til hensigt at sikre, at friplejeboligleverandøren kan planlægge og udnytte sine personaleressourcer optimalt. Lejeren kan derfor ikke fravælge nogen ydelser og i stedet vælge at lade andre levere disse. Lejeren kan i forbindelse med ophævelsen nægte at fraflytte, hvis lejeren ikke mener, at betingelserne for ophævelsen er opfyldt, for eksempel fordi lejeren har været berettiget til at fravælge visse ydelser, som friplejeboligleverandøren kan levere. Fogeden vil herefter skulle tage stilling til, om en udsættelsesforretning kan gennemføres på det foreliggende grundlag, eller om der som grundlag for en udsættelse kræves en dom, der fastslår, at betingelserne for at ophæve lejemålet er opfyldt. I den forbindelse vil det blive prøvet, om lejeren er berettiget til at nægte at modtage visse ydelser. Lejeren er således sikret mod at skulle fraflytte friplejeboligen på et fejlagtigt grundlag.

Der er i lovforslaget indsat en bestemmelse om, at udlejer ikke kan opsiges eller ophæve lejeaftalen med henvisning til lejerens misligholdelse af sin forpligtelse til enten at modtage serviceydelser, som lejeren er visiteret til uden at underrette beliggenhedskommunen. Der er i lovforslaget endvidere indsat en bestemmelse om, at lejeren ikke kan ophæve lejeaftalen på grund af udlejerens misligholdelse med levering af serviceydelser, medmindre udlejeren har fået frataget sin certificering til at drive friplejeboliger. Ved ophævelse af lejeaftalen fra lejers eller udlejers side i forbindelse med misligholdelse med hhv. modtagelse eller levering af serviceydelser involveres kommunen således. Denne løsning er valgt for at undgå en unødigt belastning af retssystemet samt parternes personlige og økonomiske ressourcer.

Høringssvaret har i øvrigt ikke givet anledning til ændringer.

1.4.6. Landsbyggefondens rolle

- *BL* anfører, at der for den 1/3 af ydelserne på udamortiserede lån, som ikke skal indbetales til Landsbyggefonden, bør sikres en anvendelse, som er til gavn for boligerne og beboerne. *Landsbyggefonden* udtaler, at der for disse midler bør sikres en anvendelse, der begrænser eventuelle behov for særlig driftsstøtte fra Landsbyggefonden.

Kommentar

Lejerne i ejendomme, som modtager ydelsesstøtte (fripøjeboliger etableret efter kvote A) skal fortsætte med at betale den samme kapitalydelse, efter at lånet er betalt tilbage. 2/3 af disse midler, som kaldes de likvide midler, skal indbetales til Landsbyggefonden, mens den sidste 1/3 skal anvendes til ”imødegåelse af tab ved fripøjeboligbebyggelsens fortsatte virksomhed”. Det må forudsættes, at midlerne indsættes på en særlig henlæggelseskonto, så der er sikkerhed for, at midlerne bruges i overensstemmelse med formålet. Dette er præciseret i lovforslaget.

- *BL* anfører endvidere, at det ikke fremgår klart af forslaget, hvordan de fremtidige bidrag på de udamortiserede lån skal behandles i forbindelse med overdragelse af ejendommen til en anden fripøjeboligleverandør, til anden anvendelse eller ved ibrugtagelse til anden anvendelse.
- *Landsbyggefonden* anfører, at der ved opgørelse af salgsprisen bør være regler for, hvad der skal ske med eventuelle lokale midler som følge af udamortisering og med henlæggelser til ud- og indvendig vedligeholdelse.

Kommentar

Som anført ovenfor vil der blive pligt til at indsætte de likvide midler på en særlig henlæggelseskonto. Der vil også blive pligt til at indsætte vedligeholdelseshensættelserne på en konto for udvendig vedligeholdelse og en konto for indvendig vedligeholdelse. Der indføres pligt til at føre regnskab med disse konti.

Høringssvarene har givet anledning til, at der er indsat en regel om, at kontiene følger med ejendommen ved afhændelse. Der er endvidere indsat en regel om, at en fripøjeboligleverandør, som tager ejendommen i brug til anden anvendelse, beholder indestændet på kontiene.

- *Landbyggefonden* forudsætter i relation til eventuelle underskud ved afhændelse af fripøjeboligejendomme til anden anvendelse, at det underskud, som skal dækkes af Landsbyggefonden, skal finansieres af nybyggerifonden, og at der sikres adgang til låneoptagelse med statsgaranti, hvis nybyggerifondens saldo bliver negativ.

Kommentar

Efter lovforslaget skal overskud ved afhændelse til anden anvendelse end fripøjeboligejendom og ved ibrugtagelse til anden anvendelse indbetales til Landsbyggefonden og derefter overføres til nybyggerifonden. Tilsvarende skal et eventuelt

underskud dækkes af nybyggerifonden. Det vurderes, at der samlet set ikke bliver underskud i forbindelse med afhændelse og ibrugtagelse til anden anvendelse, men det er i lovforslaget præciseret, at den gældende hjemmel til låneoptagelse med statsgaranti også omfatter evt. underskud, opstået i forbindelse med friplejeboliger.

- *Landsbyggefonden* bemærker, at det ikke umiddelbart fremgår af forslaget, om regnskaber vedrørende friplejeboliger skal indsendes til Landsbyggefonden.

Kommentar

Efter forslaget skal der udarbejdes årsregnskab for ejendommen. Da friplejeboligejendomme får mulighed for at få støtte fra Landsbyggefonden, er det nærliggende, at fonden får mulighed for at følge økonomien i de enkelte ejendomme, og derfor er der indsat en regel om, at årsregnskabet skal indsendes til fonden.

Høringssvaret har givet anledning til, at den foreslåede regel om, at årsregnskabet indsendes til kommunalbestyrelsen m.fl. også kommer til at omfatte Landsbyggefonden.

1.4.7. Betaling af beboerindskud

- *Ejendomsforeningen Danmark* finder, at lejerens indskud ved omdannelse skal svare til det indbetalte depositum før omdannelsen.
- I deres fælles høringssvar efterspørger *Det Centrale Handicapråd* og *Center for Ligebehandling af Handicappede* en forklaring på, at kun beboere i plejehjem og beskyttede boliger kan få dækket deres beboerindskud.

Kommentar

Lejere af friplejeboliger, der er finansieret med lån med offentlig støtte, skal bidrage til finansiering af friplejeboligbebyggelsen ved at betale et indskud på 2 pct. af anskaffelsessummen, dog maksimalt 2 pct. af dennes andel af den maksimale anskaffelsessum for kvote A-boliger. For friplejeboliger etableret ved omdannelse uden offentlig støtte fastsættes beboerinskuddet som 2 pct. af boligernes andel af ejendomsværdien ved den seneste vurdering på omdannelsestidspunktet, dog højest 2 pct. af den enkelte boligs andel af den maksimale anskaffelsessum for almene boliger. Indskuddet indestår til sikkerhed for lejerens forpligtelser over for udlejeren ved fraflytning. Da indskuddets størrelse direkte eller indirekte er bestemt af anskaffelsessummen for byggeriet, findes det ikke at være hensigtsmæssigt at fastsætte regler om, at beløbet kan være højere, hvis lejerens depositum før omdannelsen oversteg 2 pct. af anskaffelsesudgifterne for byggeriet. Forslaget imødekommes derfor ikke.

Forslagets § 11, stk. 2, vedrører boliger, som omdannes til friplejeboliger. Betaling af beboerinskuddet for beboere, som bor i en bolig, der omdannes til friplejebolig, og som bliver boende i boligen efter omdannelsen, er omhandlet i forslagets § 15. Reglen fastslår, at der ikke kan opkræves beboerindskud af beboere, som boede i ejendommen på omdannelsestidspunktet. Det er dog sådan, at hvis beboeren har betalt beboerindskud eller depositum/forudbetalt leje forud for omdannelsen, tilba-

gebetales den andel af (det hidtidige) beboerindskud/depositum, der overstiger beboerindskuddet efter omdannelsen.

Forslagets § 19 omhandler støtte til beboerindskuddet til beboere, som bor i en bolig, der ombygges til friplejebolig, og som bliver boende i boligen efter ombygningen. Bestemmelsen gælder uanset, om ombygning til friplejebolig er sket efter forslaget § 10, stk. 1, (kvote A) eller § 11, stk. 1, (kvote B). § 19, stk. 1, angår udlejningsejendomme, som ombygges til friplejeboliger, mens § 19, stk. 2, angår plejhjem og beskyttede boliger, som ombygges.

Efter § 19, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen i stedet for at yde lån efter boligstøtte-lovens § 54, stk. 4, (særligt gunstige betingelser) vælge at yde et beløb til dækning af beboerindskuddet, som en lejer i en udlejningsejendom der ombygges til en friplejebolig skal betale. Efter § 19, stk. 2, skal kommunalbestyrelsen yde et beløb til dækning af beboerindskuddet for beboere i plejhjem og beskyttede boliger, som ombygges til friplejeboliger. Herudover omhandler § 19, stk. 2, den situation, hvor en beboer visiteres fra plejhjem eller beskyttet bolig til en almen ældrebolig, men som i stedet vælger en friplejebolig.

Socialministeren vil fremsætte ændringsforslag om, at kommunalbestyrelsen også til beboere i boformer efter servicelovens § 108 skal yde et beløb til dækning af beboerindskuddet, når deres bolig nedlægges og ombygges til friplejeboliger

Høringssvarene har herudover ikke givet anledning til ændringer.

1.4.8. Andre forslag vedrørende lejefastsættelse og bygningsdrift

- *Jydske Grundejerforeninger* finder, at det skal kunne aftales, at lejer har pligt til indvendig vedligeholdelse af lejemålet, at det er uklart, hvordan eventuelt bundne midler i Grundejernes Investeringsfond skal behandles i forbindelse med omdannelse, og at hjemmelen til opsigelse forud for omdannelse skal præciseres.

Kommentar

I lovforslaget er det foreslået, at udlejeren skal have den indvendige vedligeholdelsespligt, uden at den som i lejeloven er begrænset til indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Baggrunden herfor er, at der er tale om boliger med tilknyttet pleje, og at friplejeboligleverandøren derfor har adgang til det lejede eventuelt med hjælpemidler, hvilket indebærer en risiko for øget slid på overflader. Det vil derfor ikke være hensigtsmæssigt, at det skal kunne aftales, at lejeren skal have den indvendige vedligeholdelsespligt.

Det fremgår af lovforslaget, at boligreguleringslovens bestemmelser - herunder bestemmelserne om binding af vedligeholdelseshensættelser i Grundejernes Investeringsfond - ikke finder anvendelse på friplejeboliger. Det samme gælder for bestemmelserne i lejelovens kapitel X A om konto for forbedringer i Grundejernes Investeringsfond. Som følge heraf ophører bindingspligten ved omdannelse til friplejeboliger, og de bundne midler udbetales til ejendommens ejer. Da der er tale om beløb, der er betalt af lejerne til bestemte formål, dvs. forbedringer efter lejelo-

ven eller vedligeholdelse efter boligreguleringslovens, vil det være hensigtsmæssigt at sikre, at de frigivne beløb i videst muligt omfang også efter omdannelsen kan anvendes til det forudsatte formål. Det præciseres derfor i lovforslaget, at et eventuelt frigivet bindingsbeløb fra Grundejernes Investeringsfond skal henlægges til tekniske installationer og hoveddistandsættelse, hvis beløbet vedrører lejelovens kapitel X A, og til udvendig vedligeholdelse, hvis beløbet er frigivet efter boligreguleringslovens kapitel III A.

Det vurderes ud fra retspraksis, at en udlejer af boliger, der skal omdannes til friplejeboliger, vil kunne opsiges lejerne efter lejelovens § 83, stk. 1, litra g/ den almene lejelovs § 85, stk. 1, nr. 5, med den begrundelse, at vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet. Vurderingen bygger på, at det vil være en betingelse for, at omdannelsen kan gennemføres, at de eksisterende lejeforhold opsiges og videreføres på vilkår, der er forenelige med friplejeboliglovens regler. Den opsagte lejer skal således ikke fraflytte boligen. Opsigelsen foretages alene for at gøre op med de vilkår, der ikke er forenelige med at bo på friplejeboligvilkår, og med det formål, at beboeren kan blive boende herefter på friplejeboligvilkår. Der er derfor ikke behov for at foretage en præcisering i lovforslaget.

Det er præciseret i lovforslaget, hvordan der skal forholdes med midler, som på grund af omdannelsen bliver frigivet fra Grundejernes Investeringsfond.

Herudover har høringssvarene ikke givet anledning til ændringer.

- *BOSAM* ønsker, at lejer skal kunne udskifte låsen til det lejede uden udlejers samtykke.

Kommentar

Det vil ikke være hensigtsmæssigt, at lejeren skulle kunne forsyne lejemålet med særlige låse, der ville kunne være til hinder for, at friplejeboligleverandøren kunne levere pleje og omsorg. Forslaget giver derfor ikke anledning til ændringer.

- *Ejendomsforeningen Danmark og Jydske Grundejerforeninger* finder det ikke rimeligt, at udlejer skal anvise lejeren en ny bolig i forbindelse med ophævelse, mens *Det Centrale Handicapråd og DUKH* ønsker præciseret, hvorledes det sikres, at beboeren efter anvisningen kan modtage hjælp i samme omfang som før fraflytningen.

Kommentar

Friplejeboligleverandørens pligt til i forbindelse med opsigelse og ophævelse af lejemål at anvise lejeren en ny og passende bolig svarer til, hvad der efter de gældende regler i lejeloven gælder for almene plejeboliger og plejeboliger, omfattet af ældreboliglovens regler. Det har ikke været sigtet at stille beboerne i friplejeboliger ringere end andre lejere, herunder at give en dårligere beskyttelse mod følgerne af en opsigelse eller en ophævelse af lejeaftalen. Forslaget imødekommes derfor ikke.

Det er beliggenhedskommunen, der skal sørge for, at lejeren efter anvisningen får den pleje og omsorg, den pågældende er visiteret til, men der stilles ikke krav om,

at hjælpen skal kunne stilles til rådighed fra identiske servicearealer. Det vil dog indgå i vurderingen af, om den anviste bolig er passende, hvorledes pleje og omsorg kan stilles til rådighed.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer.

- *Ejendomsforeningen Danmark* finder, at det skal præciseres, om den autoriserede typeformular A kan anvendes ved udlejning af friplejeboliger.

Kommentar

Det er præciseret i bemærkningerne til lovforslaget, at den autoriserede typeformular kan anvendes ved udarbejdelsen af lejeaftaler, idet det forudsættes anført i aftalen, at der er tale om boliger, der er omfattet af friplejeboligloven.

- *Danmarks Lejerforeninger, DUKH, Det Centrale Handicapråd og Center for Ligebehandling af Handicappede* finder det ikke rimeligt, at der er foreslået begrænsninger i lejerens installationsret, herunder til hjælpemidler efter den gældende servicelovs § 102.

Kommentar

Lejere i friplejeboliger får installationsret, herunder ret til at installere hjælpemidler, men retten gælder ikke, hvis installationen gør boligen uegnet til den forudsatte brug. Den begrænsning i installationsretten findes yderst rimelig, idet der ingen mening er i at tillade installationer, der gør boligen uegnet som friplejebolig. Begrundelsen for ikke at give lejerne råderet er, at det, som retten typisk bliver brugt til, er at installere nyt køkken og bad, og det kan næppe forventes, at der vil være stort behov for denne lejergruppe for at gøre brug af råderetten.

Det har ikke været hensigten med lovforslaget at begrænse beboernes ret til at få installeret hjælpemidler efter servicelovens § 102. Dette er præciseret i bemærkningerne til lovforslaget.

1.5. Retssikkerhed

1.5.1. Retssikkerhed, vejledning og tilsyn med service

- *Det Centrale Handicapråd og Center for Ligebehandling af Handicappede* finder, at friplejeboliger befinder sig i et retssikkerhedsmæssigt tomrum, der kan rettes op på ved at lade dem være omfattet af retssikkerhedsloven, offentlighedsloven og forvaltningsloven. *DSI* mener, at friplejeboligleverandøren skal kende og overholde de gældende retssikkerhedsregler. *Societalspædagogernes Landsforbund* mener, at støtten til disse borgere skal foregå i offentligt regi af hensyn til retssikkerheden. *DUKH* mener, at det kan virke forvirrende, at lovteksten fokuserer på leverandørens retssikkerhed, mens de afsnit, der omhandler borgerens retssikkerhed, findes i bemærkningerne.

Kommentar

Lovforslaget indfører en ny ordning for friplejeboligleverandører og er derfor med hensyn til retssikkerhedsspørgsmålet mest fokuseret på leverandørernes retssikker-

hed. Forslaget lægger ikke op til ændringer i borgernes retssikkerhed, der i den nye ordning i vidt omfang følger allerede gældende regler.

Det fremgår endvidere af lovforslaget, at beliggenhedskommunen skal følge op på enkeltsager og føre tilsyn med at borgeren modtager den hjælp, som borgeren efter afgørelsen har krav på. Kommunalbestyrelsen kan meddele friplejeboligleverandøren påbud om, at hjælpen skal leveres i overensstemmelse med afgørelsen. Bringes forholdet ikke i orden skal kommunalbestyrelsen straks foretage indberetning for Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service, der kan beslutte, at friplejeboligleverandørens certifikation skal inddrages.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at retssikkerhedsbekendtgørelsen vil blive ændret, sådan at der for friplejeboligleverandører kommer til at gælde samme regler som for plejeboliger omfattet af den kommunale boligforsyning, herunder kommunale plejeboliger, der drives med driftsaftale med private leverandører.

Retssikkerhedsloven, forvaltningsloven, og i øvrigt også persondataloven gælder også for de aktiviteter hos friplejeboligleverandøren, der er omfattet af de kommunale afgørelser om service. Dette vil blive præciseret i bemærkningerne til lovforslaget.

- *Det Centrale Handicapråd og Center for Ligebehandling af Handicappede* oplyser, at deres opbakning til det frie valg afhænger af, om ordningen bliver for alle, herunder for mennesker med handicap. Det forudsætter, at det private tilbud er tilgængeligt, samt at en person med handicap kan få opfyldt sit kompensatoriske behov. For Det Centrale Handicapråd og Center for Ligebehandling af Handicappede synes lovforslaget ikke i tilstrækkelig grad at tilgodese disse krav. Der peges på, at konsekvensen af forslaget kan blive etablering af bocentre med stordriftsstørrelse og udstrakt grad af brugerbetaling.

Kommentar

Målgruppen for friplejeboliger er personer, der opfylder visitationsbetingelserne for at flytte i en sædvanlig plejebolig eller lignende boliger. Målgruppen omfatter bl.a. mennesker med handicap. De tilbud, som leverandørerne har muligheder for at blive certificeret til at kunne levere, omfatter bl.a. tilbud målrettet mennesker med handicap.

I lighed med hvad der gælder for de sædvanlig plejeboliger, er der ikke brugerbetaling for visiterede ydelser i friplejeboliger, medmindre der er regler om brugerbetaling for bestemte tilbud i forvejen, f.eks. regler om betaling for mad. Herudover kan beboeren ikke opkræves betaling for visiterede ydelser.

Det op til beboeren selv, om den pågældende vil gøre brug af friplejeboligleverandørens mulige tilkøbsydelser. Det svarer til, hvad der allerede gælder om tilkøb i sædvanlige plejeboliger.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

- *DUKH* foreslår, at det bør fremgå af lovforslaget, i hvilket omfang borgerne fortsat er berettiget til rådgivning og individuelle ydelser, f.eks. ledsagelse, fra kommunen, når de vælger at flytte i en friplejebolig.

Kommentar

Indflytning i en friplejebolig ændrer ikke på borgerens muligheder for at modtage rådgivning og individuelle ydelser fra kommunen. Borgeren har dog ikke krav på at modtage individuelle ydelser fra kommunen, som friplejeboligleverandøren er forpligtet til at levere efter afgørelsen. Borgere, der er visiteret til at modtage personlig og praktisk hjælp i friplejeboligen, vil ikke samtidig kunne kræve at modtage tilsvarende ydelser af kommunen. Får borgeren efterfølgende behov for specialiserede ydelser, som friplejeboligleverandøren ikke er certificeret til at levere, har borgeren krav på at modtage disse ydelser fra beliggenhedskommunen.

Det er præciseret i bemærkningerne til lovforslaget, at indflytning i en friplejebolig ikke ændrer på borgerens muligheder for at modtage rådgivning fra kommunen.

- *DUKH* foreslår endvidere, at det præciseres, at borgerne har krav på at blive boende, hvis en ejendom omdannes til friplejeboliger, og friplejeboligleverandøren ikke er certificeret til at levere alle de tilbud efter serviceloven, som borgeren har krav på.

Kommentar

Det er blevet tydeliggjort i bemærkningerne til lovforslaget, at en borger, der bor i en ejendom, som omdannes til friplejebolig, har krav på at modtage den service fra beliggenhedskommunen, som friplejeboligleverandøren ikke måtte være certificeret til at kunne levere, og at den pågældende har krav på at blive boende.

- *Videnscenter for Hjerneskade* oplyser, at det er utopisk at antage, at valget af en friplejebolig kan udøves af en hjerneskadet borger, der har store plejehov, og at det ikke ses præciseret i lovforslaget, at kommunerne har pligt til at oplyse borgeren og familien om muligheden for at vælge. Hvis kommunen ikke systematisk orienterer om mulighederne, vil det være op til familien at finde frem til de egnede tilbud. *DUKH* foreslår, at det kommer til at fremgå af en vejledning, at kommunens vejledningspligt omfatter oplysning om, at friplejeboligejeren kan afhænde ejendommen til andet formål, hvis der udarbejdes en vejledning på området.

Kommentar

Kommunens rådgivnings- og vejledningsforpligtelse vil også komme til at omfatte friplejeboligmuligheden. Det vil være naturligt at kommunen i forbindelse med sin vejledning af borgeren om mulighederne for at vælge en friplejebolig, også orienterer om, at friplejeboligleverandøren kan afhænde ejendommen til andet formål, og at kommunen i så fald har en forpligtelse til at levere service til borgeren.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer.

- *Foreningen til Fremskaffelse af Boliger for Ældre og Enlige* mener, at tilsynet bør varetages af en uvildig central instans godkendt af socialministeren og ikke som foreslået af beliggenhedskommunen. *Socialpædagogernes Landsforbund* mener, at leverandørerne må pålægges en pligt til afrapportering, og at der skal etableres et særligt skærpet tilsyn for, at kommunerne kan leve op til deres omsorgspligt. *Alzheimerforeningen* finder, at friplejeboliger målrettet mennesker med demenssygdom stiller større krav til den offentlige kontrol med omsorg, pleje og sundhedsforhold, fordi demente typisk ikke selv er i stand til at gøre opmærksom på kritisable forhold.

Kommentar

Lovforslaget ændrer ikke på, at det er en kommunal myndighedsopgave at forestå udmålingen af hjælpen og tilsynet hermed. Til spørgsmålet om skærpet tilsyn bemærkes, at det skærpede tilsyn, der gælder for kommunale plejeboliger mv., også skal gælde for friplejeboliger, jf. § 101, nr. 2, i høringsversionen af lovforslaget.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer.

- *DUKH* finder, at det står mindre klart i lovforslaget, hvordan tilsynet med varetagelsen af serviceydelserne og forsorgens udøvelse praktiseres, og spørger hvordan klagevejen er, hvis beboeren vil klage over forsorgens udøvelse. *Det Centrale Handicapråd* og *Center for Ligebehandling af Handicappede* bemærker, at det skal sikres, at borgeren modtager pleje og omsorg i alle de tilfælde, hvor der kan være tvivl om leveringen heraf, det kunne være ved afhændelse eller klager m.v. *DUKH* og *Det Centrale Handicapråd* og *Center for Ligebehandling af Handicappede* ønsker at få beskrevet, hvordan det sikres, at borgeren får de ydelser, som den pågældende har krav på, mens der verserer en sag om tilbagekaldelse af en certification. *Det Centrale Handicapråd* og *Center for Ligebehandling af Handicappede* foreslår, at lovforslaget suppleres med et system, som kendes fra svigt i den private hjemmehjælp, hvor kommunen har ret og pligt til at levere den udeblevne ydelse.

Kommentar

Det fremgår klart af lovforslaget, at beliggenhedskommunen har en tilsynsforpligtelse, der svarer til det tilsyn, der gælder for kommunale plejeboliger efter de gældende regler. Friplejeboligleverandøren har pligt til at levere hjælpen - også når der er uenighed mellem kommunen og friplejeboligleverandøren. Sker det ikke, har beliggenhedskommunen efter forslaget en forpligtelse til at føre tilsyn og til at følge op på, om borgeren får den hjælp, borgeren har behov for og at sikre, at dette sker, evt. ved selv at levere hjælpen.

Hvis borgeren ønsker at klage over forsorgens udøvelse, må de pågældende rette henvendelse til beliggenhedskommunen. Det kan f.eks. ske, hvis friplejeboligleverandøren ikke leverer de ydelser, som borgeren efter afgørelsen har krav på, herunder i overensstemmelse med servicelovens principper om selvbestemmelse m.v. Det følger af § 101, nr. 2, i lovforslaget, at beliggenhedskommunen kan meddele friplejeboligleverandøren de påbud, som er nødvendige for at sikre, at hjælpen leveres i overensstemmelse med afgørelsen. Bringes forholdet ikke i orden efter

kommunens påbud, skal kommunalbestyrelsen foretage indberetning til Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service, der kan tilbagekalde friplejeboligleverandørens certifikation.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer.

- *DSI* mener, at lovforslaget skal sikre, at friplejeboligleverandøren har en forpligtelse til at meddele kommunen, hvis der sker ændringer i borgerens situation, f.eks. i helbredsmæssige forhold, som er vigtige at kende for kommunen som myndighed. *Det Centrale Handicapråd* og *Center for Ligebehandling af Handicappede* ønsker særlige bestemmelser om kommunernes ansvar for at levere den visiterede hjælp i de tilfælde, hvor friplejeboligleverandøren ikke sørger for hjælpen.

Kommentar

Det følger af serviceloven, at kommunerne har en forpligtelse til at sørge for at borgerne får den nødvendige hjælp. Det gælder, uanset om borgeren benytter sig af kommunale eller private leverandører i eget hjem, en kommunal plejebolig eller benytter sig af en friplejebolig.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer.

- *Videnscenter for Hjerneskade* finder det uklart i lovforslaget, hvor længe en friplejeboligleverandør kan opretholde certificeringen ved personalemangel.

Kommentar

Hvis en borger ikke modtager de ydelser, denne efter afgørelsen har krav på, skal kommunalbestyrelsen efter lovforslaget pålægge friplejeboligleverandøren at bringe forholdet i orden. Hvis forholdene ikke bliver bragt i orden inden for en frist, som kommunalbestyrelsen har fastsat, skal kommunen indberette dette til Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service, der kan tilbagekalde certifikationen. Beliggenhedskommunen er som myndighed ansvarlig for, at borgeren modtager den hjælp, som den pågældende borger har krav på. Kommunen skal sørge for, at ydelserne bliver leveret, indtil friplejeboligleverandøren får ansat det nødvendige personale. Beliggenhedskommunen skal sørge for, at den hjælp, der er omfattet af afgørelsen, bliver leveret, mens sagen verserer, hvis friplejeboligleverandøren ikke gør det.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

- *Det Centrale Handicapråd* og *Center for Ligebehandling af Handicappede* savner en beskrivelse af, hvad der sker med beboerens retstilstand i sagsbehandlingsperioden i forbindelse med sager om påbud og indberetninger til Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service i forbindelse med kommunalbestyrelsens tilsyn med friplejeboligernes etablering og drift.

Kommentar

Påbud vedrørende friplejeboligernes etablering og drift, jf. kapitel 10 i lovforslaget, vil ofte kunne henføres til et anliggende alene mellem friplejeboligleverandøren og myndighederne og ikke involvere retsforholdet mellem borgeren og friplejeboligleverandøren/kommunen direkte. Det kan f.eks. gælde i tilfælde, hvor udlejer ikke har overholdt betingelserne for støttetilsagnet, og friplejeboligleverandøren meddeles et påbud om at bringe forholdet i orden.

Beliggenhedskommunen har som nævnt myndighedsansvaret for, at borgeren modtager den hjælp, som den pågældende borger har krav på. Dette gælder også under en evt. behandling af et påbud efter kapitel 10.

Hvis påbuddet kan henføres til, at friplejeboligleverandøren misligholder lejeaftalen, har lejeren en række misligholdelsesbeføjelser i lejelovgivningen. Det kan f.eks. være et afslag i lejen, erstatning eller adgang til at hæve lejemålet.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

- *Videnscenter for Hjerneskade* finder, at der er behov for at tydeliggøre, at en borger stadig vil være berettiget til et tilbud efter servicelovens § 108 i den fra den 1. januar 2007 gældende servicelov, hvis den pågældende opfylder betingelserne herfor.

Kommentar

Det præciseres i bemærkningerne til lovforslaget, at indførelsen af friplejeboliger er en valgmulighed for borgeren, og at der med valgmuligheden ikke ændrer på borgerens krav på at kunne modtage tilbud omfattet af den kommunale boligforsyning, herunder et længerevarende botilbud, jf. § 108 i den fra 1. januar 2007 gældende servicelov.

- *Foreningen af Statsamtsjurister* spørger, hvad begrundelsen er for, at den tidligere opholdskommune skal betale for tilsyn med den service, som friplejeboligleverandøren yder i beliggenhedskommunen.

Kommentar

Forslaget om at den tidligere opholdskommune skal betale for tilsyn med den service, som friplejeboligleverandøren yder i beliggenhedskommunen er begrundet i kommunale styringshensyn.

1.5.2. Embedslægetilsyn

- Det er *Indenrigs- og Sundhedsministeriets* opfattelse, at friplejeboliger på linie med de eksisterende plejehjem mv., som er defineret i sundhedslovens § 219, vil være omfattet af embedslægernes tilsyn.

Kommentar

Det er hensigten med lovforslaget, at friplejeboliger skal være omfattet af embedslægetilsynet i lighed med andre boliger for målgruppen. Derfor harmonerer Indenrigs- og Sundhedsministeriets høringssvar med intentionerne med lovforslaget.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

1.5.3. Magtanvendelse og omsorgspligt

- *Socialpædagogernes Landsforbund* finder, at lovforslaget rejser en række problemstillinger af retssikkerhedsmæssig karakter om den offentlige omsorgspligt for målgruppen, herunder mulighederne for magtanvendelse med henblik på at sikre mod omsorgssvigt og om brugerindflydelse. *Socialpædagogernes Landsforbund* henleder opmærksomheden på, at en adgang for privat ansat personale til at kunne benytte magtanvendelse i form af fastholdelse som led i omsorgsplikten vil kræve utvetydig lovhjemmel herom. *Socialpædagogernes Landsforbund* finder, at tilvejebringelsen af en sådan hjemmel vil være uhørt kontroversiel.

DUKH finder, at det må præciseres af lovforslaget, om beboerne i friplejeboliger er omfattet af servicelovens magtanvendelsesregler.

Kommentar

Det vil være et vilkår for certificeringen som friplejeboligleverandør, at denne leverer hjælpen i overensstemmelse med serviceloven. Det er her et grundvilkår, at hjælpen leveres i overensstemmelse med borgerens selvbestemmelse. Serviceloven indeholder regler om magtanvendelse og andre indgreb i selvbestemmelsesretten overfor voksne. Reglerne er karakteriseret ved: 1) Myndighedernes aktive omsorgspligt, 2) positivt afgrænsende regler for lovlige indgreb i selvbestemmelsesretten og 3) særlige retsgarantier i form af sagsbehandlings- og klageregler, regler om registrering og indberetning samt regler om domstolsprøvelse.

Reglerne om magtanvendelse og andre indgreb i selvbestemmelsesretten planlægges revideret i Folketingsåret 2006-2007. I den forbindelse tages der højde for, at reglerne om magtanvendelse og andre indgreb i selvbestemmelsesretten, skal kunne finde anvendelse i friplejeboliger på linie med, hvad der gælder for andre udbydere af service.

Efter lovforslaget om friplejeboliger har beliggenhedskommunen tilsynsforpligtelsen med tilbud efter serviceloven, som bliver leveret i friplejeboliger. Det findes vigtigt, at det er samme myndighed, der bemyndiger leverandøren til at kunne gøre brug af magtanvendelse, og revisionen af magtanvendelsesreglerne vil tage udgangspunkt heri.

Det er Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service, der certificerer leverandører af serviceydelse, og som kan tilbagekalde certificationen igen, hvis leverandøren groft eller gentagne gange har overtrådt vilkårene for certificeringen. Dette indebærer, at friplejeboligleverandøren kan miste certificationen, hvis den pågældende eller dennes personale ikke leverer hjælpen med respekt for borgernes selvbestemmelse. Det kan enten være, fordi de pågældende anvender magt uden at være bemyndiget hertil, eller – hvis de bemyndiget hertil – går videre end formålet tilsiger.

1.5.4. Klagemuligheder ved inddragelse af certification og støtte

- *Advokatrådet* finder, at reglerne i lovforslaget om friplejeboligleverandørens adgang til at indbringe afgørelser om tilbagekaldelse af dennes certification for domstolene inden 4 uger efter meddelelse af afgørelsen er retssikkerhedsmæssig betænkelig. Advokatrådet mener, at det almindelige toinstansprincip er en væsentlig retssikkerhedsmæssig foranstaltning. *Vestre og Østre Landsret* samt *Domstolsstyrelsen* peger på, at reglerne om domstolsprøvelse og omfanget af denne skal forelægges Justitsministeriet.

Kommentar

Det har ikke været hensigten i lovforslaget at begrænse friplejeboligleverandørens muligheder for domstolsprøvelse efter retsplejelovens regler herom. De særlige regler i lov om friplejeboliger har alene til hensigt at give leverandøren en mulighed for let og hurtig domstolsprøvelse. Leverandøren har herudover også ret til at få prøvet sin sag ved domstolene efter de almindelige regler, herunder toinstansprincippet.

Høringssvarene har givet anledning til præciseringer i lovforslaget, så der sikres let adgang til domstolsprøvelse samtidig med, at der sikres mulighed for toinstansbehandling.

- *Det Centrale Handicapråd* og *Center for Ligebehandling af Handicappede* mener, at retssikkerhedsloven bør gælde i forbindelse med friplejeboligleverandørens klager til Ankestyrelsen over afgørelser truffet af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service.

Kommentar

Retssikkerhedsloven har til formål at sikre borgernes rettigheder og indflydelse, når de sociale myndigheder behandler sager (§ 1, nr. 1). Den er ikke beregnet til at regulere andre former for sager. Det er derfor valgt i forslaget, at retssikkerhedsloven ikke skal gælde generelt, herunder for certificeringen og for boligdriften.

Kapitel 9 og 10 i retssikkerhedsloven kommer til at gælde for Ankestyrelsens behandling af afgørelser truffet af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service med visse undtagelser, fordi der indføres regler, som regulerer Ankestyrelsens forhold, når den fungerer som klageinstans, herunder om opsættende virkning.

§ 1 i bekendtgørelse nr. 638 af 15. juni 2006 om retssikkerhed og administration på det sociale område vil blive ændret, sådan at retssikkerhedsloven og bekendtgørelsen også kommer til at omfatte kommunernes sagsbehandling og afgørelser i borgernes sager, når de vælger en bolig oprettet efter lov om friplejeboliger. Samtidig ændres retssikkerhedsloven, således at det præciseres, at bestemmelsen om anvendelse af reglerne i forvaltningsloven og offentlighedsloven om f.eks. tavshedspligt og videregivelse af oplysninger også gælder, når en borger flytter til en friplejebolig. Sagsbehandlingen i og afgørelser truffet af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service sker efter reglerne i forvaltningsloven og offentlighedsloven, da retssikkerhedsloven ikke gælder ved styrelsens behandling af sager om certificering af leverandører.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

1.5.5. Dokumentation

- *DUKH* spørger, hvilke krav der er til dokumentation af indsatsen i friplejeboligerne.

Kommentar

I § 9 foreslås, at socialministeren bemyndiges til at fastsætte regler om certificering af friplejeboligleverandører. Der vil blive fastsat krav om, at ansøgeren opfylder faglige krav i forbindelse med levering af de ydelser, som er omfattet af certificationen. Kravene fastsættes svarende til de krav, som kommunerne normalt stiller i forbindelse med indgåelse af driftsaftaler med private leverandører af service- og plejeydelser i plejeboliger og lignende. Der vil også blive fastsat krav om, at virksomheden opfylder krav om registrering, journalføring m.v. af hensyn til borgerens retssikkerhed og sikring af grundlaget for det kommunale tilsyn med hjælpen.

Der er ikke i dag beskrevet centrale krav på plejeboligområdet til dokumentation af indsatsen. Kravene vil blive fastsat ud fra behovet for at opfylde den eksisterende lovgivning, der gælder i dag på plejeboligområdet. Der vil derfor ikke være adgang til, at beliggenhedskommunen har lempeligere dokumentationskrav til egne plejeboliger.

1.6. Brugerinddragelse og beboerindflydelse

1.6.1. Brugerinddragelse

- *DUKH* foreslår, at det overvejes, at der som en del af certificeringen stilles krav om, at friplejeboligleverandøren tilrettelægger hjælpen i overensstemmelse med servicelovens principper om inddragelse og selvbestemmelse.

Kommentar

Det fremgår af § 8, stk. 1, i lovforslaget, at friplejeboligleverandøren skal levere de tilbud, som kommunalbestyrelsen har truffet afgørelse om, og skal varetage formålet med den hjælp, som kommunalbestyrelsen har truffet afgørelse om. Heri ligger bl.a., at hjælpen skal leveres i overensstemmelse med principperne om brugerinddragelse og selvbestemmelse.

Det er i bemærkningerne til lovforslagets § 8, stk. 1, blevet præciseret, at friplejeboligleverandøren skal tilrettelægge hjælpen i samarbejde med den enkelte.

1.6.2. Tilkøb og borgerens egenfinansiering

- *KL* foreslår, at borgeren bidrager med egenfinansiering, hvis den pågældende vælger en løsning, som alt andet lige vil medføre øgede offentlige udgifter. *Foreningen til Fremskaffelse af Boliger for Ældre og Enlige* finder, at borgerne skal tilbydes egenbetaling for stort set alle ydelserne, herunder boligen, hvis den ligger ud over, hvad der er en sædvanlig plejebolig.

lig.

Kommentar

Det er hensigten med lovforslaget, at forbedre borgernes frie valg. Alle plejekrævende borgere, der er visiteret til en plejebolig, skal derfor som et alternativ til en kommunal plejebolig kunne vælge en friplejebolig uanset deres personlige økonomi. Det er derfor ikke hensigten med lovforslaget at indføre egenbetaling for service og pleje.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer.

- *Foreningen til Fremskaffelse af Boliger for Ældre og Enlige* bifalder, og *Dansk Handel & Service* og *HTSi* ønsker tydeliggjort, at friplejeboligleverandøren har adgang til at levere tilkøbsydelser til borgeren. *Landsforeningen af Ældreråd i Danmark* mener, at en vis egenbetaling ved valg af friplejeboliger vil være rimelig og peger på, at kommunale plejehjem må ligestilles med de private plejehjem, så borgere kan tilbydes tilkøbsydelser. *Pårørendegruppen for Svage Ældre* peger på, at friplejeboliger ikke primært bliver et tilbud til borgere, der har overblik til at vælge og økonomisk mulighed for at benytte tilkøbsydelser.

Kommentar

Lovforslaget regulerer ikke privates adgang til at levere ydelser, der ikke er visiteret til mod betaling. Sådanne tilkøbsydelser er ikke sociale ydelser. Det er heller ikke hensigten med lovforslaget at udvide det offentliges adgang til at drive erhvervsvirksomhed på allerede velfungerende private markeder. Der er ikke noget til hinder for, at beboere i plejeboliger, der drives af kommunen, køber ydelser af private. En friplejeboligleverandør kan ikke betinge sig, at beboerne køber varer og tjenesteydelser, der ligger udover afgørelsen. Dette vil være i strid med lejelovgivningen.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer.

1.6.3. Bruger- og pårønderåd

- *Alzheimerforeningen* finder, at der for friplejeboliger målrettet mennesker med en demenssygdom bør sikres adgang for beboernes nære pårørende til at varetage dementes interesser over for friplejeboligleverandøren. *Socialpædagogernes Landsforbund* finder det problematisk, hvis der ikke skal gælde regler om brugerinddragelse svarende til reglen i servicelovens § 17 om bruger- og pårønderåd i den pr. 1. januar 2007 gældende servicelov herom.

Kommentar

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

Friplejeboligleverandøren kan ikke modsætte sig, at der etableres et bruger- og pårørenderåd.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

1.7. Udbud og afhændelse m.v.

- *Ældreboligrådet, Ældre Sagen, OSI, DSI, Foreningen til Fremskaffelse af Boliger for Ældre og Enlige, Ældremobiliseringen, Dansk Sygeplejeråd og Plejehjemmene Klokkebjerg og Bakkely* finder det problematisk, at der efter lovforslaget er krav om, at driften af friplejeboliger skal sendes i udbud hvert 8 år. Der fremføres forskellige argumenter herfor: 1) Udbudskravet kan afholde mulige leverandører, herunder leverandører der ønsker at drive friplejeboliger på baggrund af bestemte holdninger, fra at investere tid, kræfter og penge i at etablere en bebyggelse, som de måske kun kan drive i 8. år. 2) Udbudskravet er en barriere for foreninger og folkelige kredse, der har samlet midler til bygninger på en bestemt adresse og har den bestemte adresse som udgangspunkt for deres frivillige sociale arbejde. 3) For beboerne indebærer udbudskravet, at den friplejeboligleverandør, de valgte, kan blive erstattet af en anden. Det har betydning for målgruppeorienteringen, herunder specialiseringsgraden, og det bidrager ikke til kontinuiteten. 4) Modellen kan have betydning for fastholdelse af medarbejdere. 5) Det tager lang tid at opbygge en kultur i plejeboliger, som er præget af god og omsorgsfuld pleje af høj kvalitet. 6) Der stilles spørgsmål ved, om udbudskravet presser ansøgere til at give så lavt et bud, at det kan få konsekvenser for plejen.

OSI rejser spørgsmål om, hvem der skal betale for at gennemføre udbudsforretningen. *Ældre Sagen* finder det påkrævet, at der afsættes midler til at udarbejde udbudsmateriale, så ressourcerne ikke tages fra servicen.

Dansk Handel & Service finder det som udgangspunkt positivt, at friplejeboligerne skal konkurrenceudsættes, men at tidshorizonten herfor bør være længere end hvert 8. år. *Dansk Handel & Service* påpeger, at ingen eller ganske få private virksomheder vil etablere friplejeboliger, hvis en leverandør risikerer at miste virksomheden allerede efter 8 år.

Plejehjemmene Klokkebjerg og Bakkely foreslår, at leverandørens certificering skal fornys hvert 10. år, og at dette alene skal ske ud fra en faglig vurdering af leverandørens ydelser. Friplejeboligerne foreslås alene at skulle i udbud, hvis leverandøren - trods påbud herom - ikke lever op til det faglige niveau.

Kommentar

Konkurrencestyrelsen har oplyst, at friplejeboliger er omfattet af EU's regler om offentlige kontrakter. Om disse gælder, at offentlige kontrakter skal have begrænset løbetid for at sikre markedsprøvning. Heri indgår, at den offentlige kontakts løbetid ikke må være længere end nødvendigt for at sikre afskrivning af investeringerne og et rimeligt afkast af den investerede kapital og den med driften forbundne risiko.

Konkurrencestyrelsen vurderer på den baggrund, at genudbud kunne ske efter 10 år. Dette krav gælder, uanset om kontrakten er indgået i de første år efter markedets etablering eller senere.

Kvaliteten i plejen og omsorgen sikres dels ved, at det kun er certificerede leverandører, der kan byde, dels via det kommunale tilsyn, der sikrer, at borgeren modtager den hjælp, som borgeren efter afgørelsen har krav på.

Som et vilkår i udbudsmaterialet vil der blive stillet krav om, at lønmodtageres retsstilling ved virksomhedsoverdragelse skal finde anvendelse. Det har den praktiske virkning, at vinderen af genudbuddet, det vil sige den nye arbejdsgiver (erhververen) indtræder i de rettigheder og pligter, der foreligger på det faktiske overtagelestidspunkt, og som påhvilede den gamle arbejdsgiver (overdrageren). Udover at skabe klarhed omkring personalets retsstilling sikrer klausulen en større kontinuitet i plejeindsatsen over for beboerne.

Lovforslaget er ændret, sådan at der er krav om udbud hvert 10. år.

Det er staten, der finansierer gennemførelsen af udbudsforretningen, mens udformningen af ansøgningen/buddet påhviler ansøgeren.

- *Landsbyggefondens* anfører, at en problemstilling ved udbud kunne være, hvordan de øvrige tilbudsgivere skal danne sig et overblik over ejendommens vedligeholdelsesstand og behovet for fremtidige renoveringer. Der bør således efter fondens opfattelse indgå en eller anden form for tilstandsrapport.

Kommentar

Friplejeboligleverandøren får pligt til at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige, og der vil blive indført pligt til at føre konto over hensættelserne til vedligeholdelse og henlæggelserne til fornyelse af tekniske installationer m.v. Kommunalbestyrelsen skal føre tilsyn med, at ejendommen holdes forsvarligt vedlige, og da prisen i øvrigt ligger fast, lægges det til grund, at der ikke er behov for regler om tilstandsrapporter eller lignende.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

- *Landsbyggefondens* rejser herover spørgsmålet, om det forhold, at friplejeboligleverandører, der ejer ejendomme, som er etableret ved omdannelse, og hvortil der ydes eller har været ydet offentlig støtte, ikke kan tage ejendommen i brug til anden anvendelse, men afhænde den til en anden friplejeboligleverandør eller til anden anvendelse, giver mulighed for omgåelse.

Kommentar

Det vurderes, at der ikke umiddelbart er risiko for omgåelse. Begrundelsen for, at de omhandlede ejendomme ikke kan tages i brug til anden anvendelse, er, at ejerne før omdannelsen ikke havde denne mulighed, hvorfor de heller ikke skal have den efter omdannelsen.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

1.8. Skattemæssige problemstillinger mv.

1.8.1. Skat på ydelsesstøtte og servicearealtilskud

- *Skatteministeriet* har påpeget, at det er Skatteministeriets opfattelse, at ydelsesstøtte og tilskud til etablering af servicearealer vil være skattepligtig for modtageren.

Kommentar

Der er i lovforslaget taget højde for de udestående skattespørgsmål, bl.a. ved at foretage ændringer i ligningsloven. F.eks. gøres bidrag til Landsbyggefonden fradragsberettigede.

1.8.2. Moms på service

- *OSI* finder, at der skal være momsmæssig ligestilling på service mellem kommunale plejeboliger og friplejeboliger og peger bl.a. på, at momsreglerne på hjemmehjælpsområdet kan anvendes.

Kommentar

De gældende regler, der sikrer momsmæssig ligestilling på hjemmehjælpsområdet, omfatter ikke plejeboliger, da denne boligform ikke er omfattet af reglerne om frit leverandørvalg. I modsætning til hjemmehjælpsområdet er pleje og omsorg leveret i plejeboliger moms fritaget.

Indenrigs- og Sundhedsministeriet har derfor vurderet lovforslaget i forhold til reglerne om momsrefusion med henblik på at sikre konkurrencemæssig ligestilling mellem kommunale plejeboliger og de private friplejeboligleverandører. Indenrigs- og Sundhedsministeriet foreslår, at der fastlægges en momsandelsprocent, som afspejler andelen af moms forbundet med at producere ydelsen (købsmomsen). Private plejehjem er allerede i dag omfattet af den kommunale momsudligningsordnings positivliste. Det indebærer, at kommunerne kan få refunderet udgifterne til købsmoms ved køb af ydelser fra de private plejehjem. Den præcise fastlæggelse af momsandelsprocenter på positivlisten for friplejeboligydelserne afhænger af taksterne, herunder sammensætningen af lønudgifter og momsbelagte ydelser inden for de enkelte moduler.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

1.8.3. Kompensationsbeløb til beboerne

- *Skatteministeriet* gør opmærksom på, at kompensationen for merudgifter til beboere, der udsættes for en stigning i nettohuslejen i forbindelse med omvandlingen til friplejeboliger, vil være skattepligtig indkomst for modtageren. En eventuel fritagelsesbestemmelse kan overvejes inden for rammerne af ligningslovens § 7 f.

Kommentar

Det har ikke været hensigten med udformningen af den foreslåede kompensationsordning, at en eventuel kompensation beskattes. Dette skyldes, at bestemmelsen skal sikre, at personer, der bor i en bolig, der omdannes til en friplejebolig, ikke oplever en øget nettohusleje som følge af omdannelsen. Lovforslaget er blevet ændret, så det indeholder en fritagelsesbestemmelse i henhold til ligningsloven.

1.8.4. Præcisering af ejendommens værdi

- *SKAT* har i sit høringssvar påpeget, at der kan være behov for en præcisering af, hvad der menes med ”ejendommens værdi” i forbindelse med statsgaranti for realkreditlån.

Kommentar

I forbindelse med udmåling af garantien er det hensigten, at ejendommens værdi skal forstås som den godkendte anskaffelsessum for ejendommen. Det vil sige den anskaffelsessum, der lægges til grund for ydelsesstøtten. Dette er præciseret i lovteksten.

1.9. Administrative konsekvenser for erhvervslivet

- *Erhvervs- og Selskabsstyrelsen* bemærker, at lovforslaget får positive strukturelle konsekvenser for virksomhederne, fordi der åbnes for konkurrence fra private virksomheder på et marked, der hidtil har været lukket.

Endvidere bemærker *Erhvervs- og Selskabsstyrelsen*, at lovforslaget medfører administrative byrder for de virksomheder, som fremover ønsker at operere på markedet for friplejeboliger, fordi virksomhederne skal certificeres af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service. Da der ikke er nogen virksomheder, som opererer på området på nuværende tidspunkt, er det ikke muligt at kvantificere den administrative byrde nærmere.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen foreslår en præcisering af bemærkningerne til lovforslaget.

Kommentar

Det har med lovforslaget været ønsket at åbne for et marked for private virksomheder på plejeboligområdet, sådan at der etableres et alternativ uden for den kommunale boligforsyning.

Bemærkningerne til lovforslaget er blevet præciseret i overensstemmelse med *Erhvervs- og Selskabsstyrelsens* forslag.

1.10. Bemyndigelsesbestemmelser til socialministeren

- *KL* finder det kritisabelt, at lovforslaget indeholder flere vidtrækkende bemyndigelser til ministeren.

Kommentar

Lovforslaget indeholder en række bemyndigelser til socialministeren på områder, der udmønter de administrative og tekniske løsninger i forbindelse med udmøntningen af lovforslaget. Det er områder, som vurderes at høre hjemme i bekendtgørelser og ikke er lovstof. Rækkevidden af de enkelte bemyndigelsesbestemmelser er grundigt beskrevet i bemærkningerne til lovforslaget.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

2. Kommentarer til økonomi, administration og styring for det offentlige

2.1. Økonomi og styring i kommunerne

- *KL* forudsætter, at kommunernes kompenseres fuldt ud for udgifterne ved forslaget. *KL* finder forslaget grundlæggende udgiftsdrivende og mener, at det vil medføre betydelig risiko for overkapacitet i den kommunale boligforsyning. *KL* finder det problematisk, at sammenhængen mellem skat og serviceniveau sættes ud af spil efter den første reevaluation.

Kommentar

Som det fremgår af lovforslaget, kompenseres kommunerne fuldt ud for de udgifter, lovforslaget medfører.

Det vurderes, at forslaget grundlæggende ikke er udgiftsdrivende, fordi borgeren modtager service svarende til et gennemsnitligt serviceniveau for hele landet. De private leverandørers konkurrence på pris for plejen betyder, at den gennemsnitlige pris for ophold i en friplejebolig vil blive mindre end den gennemsnitlige kommunale pris for samme ydelse. Konkurrenceudsættelsen på dette område vil på sigt medføre besparelser for kommunerne.

Med en kvote på 500 boliger årligt vurderes der ikke at være risiko for overkapacitet i den kommunale plejeboligforsyning. Størstedelen af ordningens boliger er allerede eksisterende, eller ville være blevet opført under andre ejerforhold. Introduktionen af en ordning for friplejeboliger udgør derfor ikke en yderligere tilgang til den samlede plejeboligforsyning.

Til spørgsmålet om sammenhængen mellem skat og serviceniveau bemærkes, at reglerne om den mellemkommunale refusion for beboere i friplejeboliger følger de gældende regler om handle- og betalingspligt.

2.2. Administration

- *KL* finder, at lovforslaget medfører øget administration for kommunerne. *Sammenslutningen af Eldreråd* i Danmark finder, at tidspunktet ikke er egnet til at påføre kommunerne yderligere økonomiske omkostninger og arbejdsopgaver med lovforslaget.

Kommentar

Det vurderes, at forslaget medfører en let øget administration for kommunerne, og det vil kommunerne blive kompenseret for, jf. de økonomiske bemærkninger til lovforslaget.

- *Foreningen af Statsamtsjurister* påpeger, at den mellemkommunale refusion, jf. retssikkerhedslovens § 9 c, stk. 4, nr. 2, ikke omfatter en medfølgende ægtefælle.

Kommentar

Det er korrekt, at retssikkerhedslovens § 9 c, stk. 4, nr. 2, om opholdskommunens ret til refusion fra en tidligere kommune ikke omfatter den medfølgende ægtefælle. Dette svarer til retsstillingen i forbindelse med brug af det frie valg af kommunale plejeboliger på tværs af kommunegrænser, hvor den mellemkommunale refusion heller ikke omfatter en medfølgende ægtefælle.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.