

Til  
**Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter**

Dato  
**Januar 2012**

Version  
**1.0**

# EVALUERING AF LOV OM FRIPLEJEBOLIGER



# EVALUERING AF LOV OM FRIPLEJEBOLIGER

## INDHOLD

<b>1.</b>	<b>Indledning</b>	<b>1</b>
1.1	Formål	1
1.2	Evalueringsdesign	1
1.3	Rapportens struktur og læsevejledning	3
<b>2.</b>	<b>Resumé</b>	<b>5</b>
2.1	Lovgivningens indretning	5
2.2	Borgernes anvendelse af det frie valg	6
2.3	Konkurrencesituationen	6
2.4	Kommunernes administration	7
<b>3.</b>	<b>Lovgivningens formål og indhold</b>	<b>9</b>
3.1	Lovens formål	9
3.2	Lovens indhold	9
3.2.1	Certificering	10
3.2.2	Etablering	10
3.2.3	Drift og afregning af service og pleje	11
3.2.4	Tilsyn	12
3.2.5	Udbud og afhændelse	13
<b>4.</b>	<b>Implementeringen af loven</b>	<b>14</b>
4.1	Udnyttelse af kvoter	14
4.2	Leverandørerne af friplejeboliger	14
4.2.1	Certificering	15
4.2.2	Målgrupper	16
4.2.3	Baggrunden for etablering	17
4.3	Beboerne i friplejeboligerne	18
4.3.1	Geografi	21
4.3.2	Sundhedsydelse	22
4.3.3	Ægtefæller	23
4.4	Årsager til valg af plejebolig	23
4.5	Kommunernes stillingtagen	24
4.6	Interessen for at etablere nye friplejeboliger	25
<b>5.</b>	<b>Erfaringer med etablering</b>	<b>27</b>
5.1	Lovgivningen generelt	27
5.2	Certificerings- og godkendelsesprocessen	28
5.3	Kvotetildeling og forældelsesfrister	28
5.4	Finansiering og krav til kapitalstillelse	28
5.5	Takstsystemet	29
5.6	Adgangen til borgerne	29
5.7	Konkurrenceudsættelse	30
5.8	Krav til ejerform	30
5.9	Kommunernes vurdering	30
<b>6.</b>	<b>Erfaringer med drift</b>	<b>32</b>
6.1	Samarbejde mellem kommuner og leverandører	32
6.2	Borgernes adgang til friplejeboliger	33
6.2.1	Borgerens kontaktflader til leverandørerne	33
6.2.2	Kommunernes information til borgerne	34
6.2.3	Leverandørens anvisning af borgeren	35
6.3	Leverandørernes forretningsmodel	36

6.3.1	Det takstbaserede modulsystem	36
6.3.2	Salg af tilkøbsydelse	39
6.3.3	Håndtering af serviceydelser	41
6.3.4	Håndtering af sygeplejeydelser	42
6.4	Forhold vedrørende borgere med psykiske og fysiske handicap	43
<b>7.</b>	<b>Analyse af lovens effekter</b>	<b>45</b>
7.1	Borgerens anvendelse af det frie valg	45
7.1.1	Oplevelse og vægtning af valgfrihed	45
7.1.2	Barrierer og drivkræfter for det frie valg	46
7.2	Etablering af en konkurrencesituation	48
7.3	Kommunernes udgifter	50
7.3.1	Dialog med leverandører	51
7.3.2	Visitation af borgere	51
7.3.3	Effekter knyttet til serviceloven	53
7.3.4	Effekter knyttet til sundhedsloven	54
7.3.5	Administration og forvaltning	55
7.3.6	Kapacitetstilpasning	57
7.3.7	Samlet vurdering af konsekvenserne for kommunerne	59
<b>8.</b>	<b>Bilag</b>	<b>61</b>
8.1	Evalueringsdesign	61
8.2	Lov om friplejeboliger	70

# 1. INDLEDNING

## 1.1 Formål

Formålet med evalueringen er at tilvejebringe et grundlag for, at Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter i samarbejde med Social- og Integrationsministeriet kan udarbejde en redegørelse til Folketinget om effekterne af lov om friplejeboliger.

Målet med evalueringen er at tilvejebringe en overordnet vurdering af, om friplejeboligordningen indfrier de fastsatte mål. Hvorvidt det måtte give anledning til ændringer i den eksisterende lovgivning, er således ikke en del af formålet.

Evalueringen er blevet tilrettelagt og gennemført med fokus på at afdække følgende temaer:

- Borgernes anvendelse af det frie valg
- Etablering af en konkurrencesituation hvor leverandørerne har muligheder for at etablere friplejeboliger og levere service herfra
- Konsekvenserne for kommunerne i forhold til kapacitetstilpasning, administration og serviceudgifter

Temaerne afspejler samtidig de målgrupper, som evalueringen er centreret omkring:

- Borgere (beboere i friplejebolig og kommunale plejeboliger og beboere på venteliste til friplejebolig)
- Eksisterende og potentielle leverandører af friplejeboliger
- Kommunerne (beliggenheds- og oprindelseskommuner)

## 1.2 Evalueringsdesign

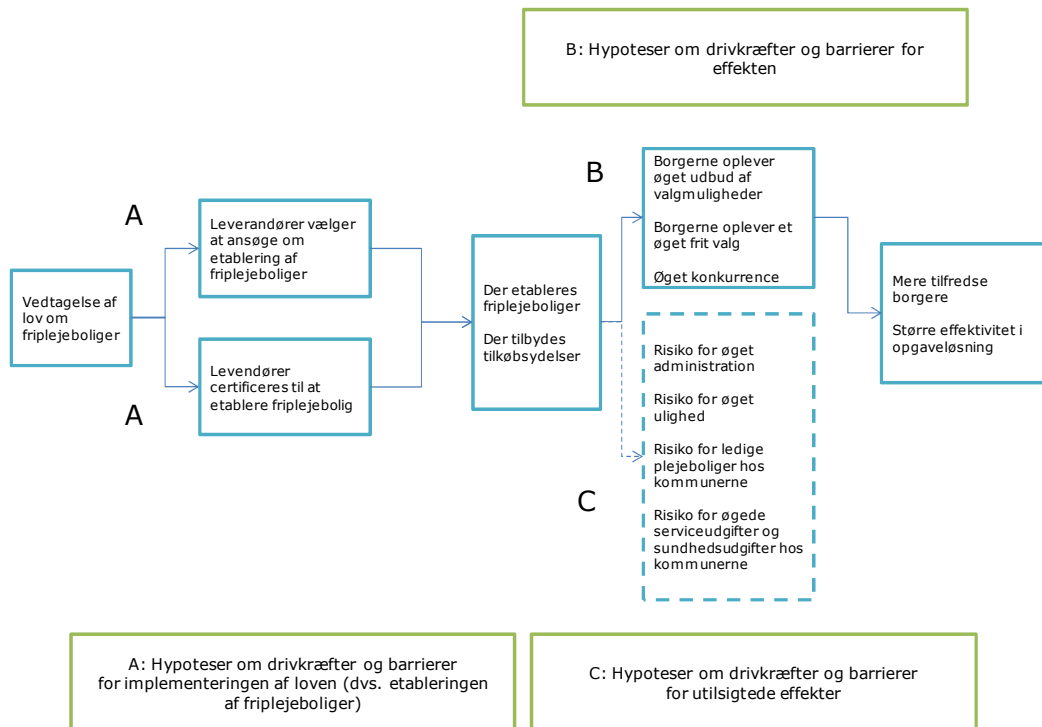
Evalueringen er tilrettelagt med afsæt i en teoribaseret tilgang, som er operationaliseret med en eksplicit forandringsteori og eksplicitte antagelser om mulige drivkræfter og barrierer i implementeringen af lov om friplejeboliger. Med denne tilgang er det muligt at gå i dybden og undersøge hvordan, for hvem og under hvilke omstændigheder lovgivningen virker<sup>1</sup>.

Tilgangen medfører, at Rambøll i samspil med det daværende Socialministerium først har identificeret og ekspliciteret de centrale virkningsspørgsmål og forandringsteorien bag indsatsen, som derefter har dannet grundlag for at udlede hypoteser om programinterne og programeksterne forhold til en empirisk afprøvning med brug af dokumentation.

Nedenstående figur viser en grafisk illustration af forandringsteorien bag etablering af friplejeboligordningen:

---

<sup>1</sup> Tilgangen er inspireret af Contribution Analysis



På baggrund af de forskellige intentioner og forventninger til lovgivningen, som er ekspliciteret i forandringsteorien, har vi udledt en række hypoteser om anvendelsen og effekterne af loven. Evalueringen søger systematisk at be- eller afkræfte de opstillede hypoteser om friplejeboliglovens anvendelse samt både tilsigtede og utilsigtede effekter.

For at kunne tilvejebringe en nuanceret viden om, hvordan og under hvilke omstændigheder loven virker, har evalueringen fokus på at teste hypoteser om såvel eksterne som interne drivkræfter og barrierer for lovens implementering, anvendelse og effekt.

De interne hypoteser omhandler forhold/instrumenter i selve loven, som kan udgøre drivkræfter eller barrierer for dels etableringen og anvendelsen af friplejeboligordningen, dels de forventede effekter af loven.

De eksterne hypoteser omhandler de drivkræfter og barrierer i konteksten, som påvirker implementeringen af reglerne om friplejeboliger. Således vedrører implementeringen af reglerne en række aktører i forskellige kontekster: De boligsøgende ældre og deres pårørende, kommunerne og eksisterende eller potentielle leverandører. Implementeringen af friplejeboligordningen må derfor ses som betinget af forskellige interesser i og mellem disse kontekster.

Den gennemførte dataindsamling har været hypoteseafprøvende med henblik på at afprøve hypoteser om de virkende mekanismer i forandringsteorien og de kontekstuelle drivkræfter og barrierer i forhold til lovgivningen.

For at styrke evalueringsgrundlaget har vi genereret en række operationelle underspørgsmål med afsæt i ovennævnte hypoteser. For at sikre en grundig belysning af de forskellige perspektiver i evalueringen er underspørgsmålene udarbejdet specifikt for de enkelte målgrupper (borgere, pårørende, leverandører og kommuner).

### Datagrundlag

Som led i evalueringen er der gennemført en bredt funderet afdækning af den kreds af aktører, som udgør målgruppen. Dataindsamling har omfattet i alt 202 aktører.

De datakilder og dataindsamlingsmetoder, der er blevet bragt i spil i med henblik på at sikre en fyldestgørende besvarelse af evalueringsspørgsmålene samt teste de opstillede hypoteser, fremgår af nedenstående tabel.

**Tabel 1: Datakilder og grundlag**

	Borgere	Pårørende	Leverandører	Kommuner	Embedslæger
Survey				91	
Besøgsinterview	35				
Gruppeinterview			14	8	
Telefoninterview		36			4
Registreringsskema			14		

Ud af de i alt 71 interview blandt borgere og pårørende omfattede de 18 af dem fysisk eller psykisk handicappede eller deres pårørende.

For en uddybende gennemgang af evalueringens designet og tilgangen til og håndteringen af dataindsamlingen i målgrupperne samt fordelingen af dem henvises til bilag 1.

### 1.3 Rapportens struktur og læsevejledning

Evalueringens formål og det grundlag, den er etableret på, er sammenfattet i nærværende kapitel. Herefter følger i *kapitel to* et resume af evalueringen og dens hovedresultater.

I *kapitel tre* gennemgås lovgivningens målsætninger og indhold med henblik på at etablere og afgrænse grundlaget for selve evalueringen.

Herefter etableres der i *kapitel fire* et samlet overblik over de nuværende leverandører, herunder deres placering, deres beboere og ydelser. Kapitlet afsluttes med en overordnet vurdering af fremadrettede tendenser.

I *kapitel fem og seks* sammenfattes de hidtidige erfaringer med og vurderinger af vilkårene for at etablere og drive friplejeboliger. Herunder tilstedeværelsen af barrierer og drivkræfter for etablering.

I *kapitel syv* foretages analysen af effekterne af loven på baggrund af det samlede datagrundlag. Effekter opgøres og analyseres igennem afdækning af, hvorvidt der er skabt øget konkurrence, samt hvad betydningen af frit valg har været, og hvad betydningen har været for kommunernes udgifter.

#### Læsevejledning

I evalueringen anvendes en række begreber som for forståelighedens skyld er konkretiseret nedenfor. Disse er:

- Fripnejboligleverandører benævnes i det efterfølgende blot leverandører. Potentielle friplejeboligleverandører benævnes potentielle leverandører
- Når det omhandler boligerne og deres placering benævnes det friplejeboligbebyggelsen
- Hvor udtrykket friplejehjem forekommer i citater, skal dette ikke forstås som plejehjem i servicelovens forstand men som friplejeboligbebyggelsen.
- Kommuner som har friplejeboliger beliggende i kommunen omtales beliggenhedskommuner.
- Kommuner som har visiterede borgere i friplejeboliger i en anden (beliggenheds)kommune omtales oprindelseskommuner.

- Alle kommuner har fået mulighed for at besvare en landsdækkende survey. 91 ud af 98 kommuner har svaret. For at sikre et dyberegående indblik i kommunerne, er der derudover blevet gennemført besøg hos otte kommuner fordelt på fire beliggenheds- og fire oprindelseskommuner. Når disse behandles samlet, omtales disse som casekommuner.



## 2. RESUMÉ

Formålet med evalueringen er at tilvejebringe et grundlag for, at Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter i samarbejde med Social- og Integrationsministeriet kan udarbejde en redegørelse til Folketinget om effekterne af lov om friplejeboliger.

Udover at afdække barrierer og drivkræfter i selve lovgivningen, er evalueringen derfor blevet tilrettelagt og gennemført med fokus på at afdække:

- Borgernes anvendelse af det frie valg
- Konkurrenkesituationen
- Konsekvenserne for kommunerne

Den gennemførte kortlægning viser, at der medio 2011 var 379 beboere i friplejeboliger i Danmark. Evalueringen og dens konklusioner hviler derfor på den grundlæggende præmis, at antallet af både leverandører og friplejeboliger på nuværende tidspunkt er beskedent.

Den begrænsede udbredelse har ikke betydning for vurderingen af loven som sådan. Men det er vurderingen, at en del af ikke mindst de økonomiske effekter med fordel kvalificeres yderligere, når ordningen er blevet mere udbredt.

De væsentligste pointer og konklusioner er opsummeret i nedenstående afsnit.

### 2.1 Lovgivningens indretning

På tværs af eksisterende og potentielle leverandører samt kommuner fremhæves det, at lovgivningen er tolkningsmæssig svær. Det gennemgående budskab er, at loven forståelsesmæssigt er så kompleks, at den i sig selv udgør en barriere for friplejeboligordningens udbredelse.

For eksisterende og potentielle leverandører er det primært følgende elementer i lovgivningen, der udgør en barriere:

- Højt dokumentationskrav i forbindelse med etablering
- Krav til kapitalstillelse herunder særligt belåning af servicearealer
- Manglende fleksibilitet i takstsystemet grundet dets inddeling i tre moduler og spredningen af timesatserne mellem dem
- Krav om konkurrenceudsættelse og deraf risiko for at miste ejendom
- Krav om at ejendommen skal være ejet

Det er vurderingen, at ovenstående områder tilsammen har medvirket til, at antallet af leverandører er på det nuværende niveau.

Det er leverandørernes ansvar at sikre etableringen af en bæredygtig forretningsmodel. På baggrund af analysen er det imidlertid vurderingen, at kombinationen af ovenstående emner samt det forhold, at kommunerne spiller en central rolle i adgangen til borgerne, tilsammen har udfordret muligheden for sikring af kapitalgrundlag via bank- og realkreditinstitutter.

For kommunernes vedkommende er det primært følgende forhold i indretningen af loven, der giver anledning til udfordringer:

- Takstsystemets statsligt fastsatte takster
- Omsætning af takstsystemet moduler til kommunens egen visitationsmodel

Derudover er det vurderingen, at kompleksiteten i lovgivningen har medført, at særligt beliggenhedskommunerne har haft flere udfordringer med implementeringen af den sammenlignet med øvrig lovgivning.

I forhold til borgere og pårørende har lovgivningens indretning alt andet lige haft begrænset betydning.

## 2.2 Borgernes anvendelse af det frie valg

Men etableringen af friplejeboliger er der etableret mulighed for, at der i højere grad end tidligere kan foretages et valg mellem forskellige typer plejeboligleverandører.

Det er et gennemgående træk hos hovedparten af de interviewede beboere og pårørende, at de oplever, at have haft valgmuligheder i forbindelse med valg af plejebolig. Derudover vægtes tilstedeværelsen af et (frit) valg højt. Endelig er det et gennemgående træk, at det ikke er typen af plejeboligleverandør, som er afgørende for valget.

Det er vurderingen, at følgende faktorer påvirker udfaldet af valget:

- *Geografi og renommé* er de væsentligste faktorer i borgerens valg og betinger således groft sagt valgfriheden for den enkelte. Dermed synes der særligt at være grundlag for øget valgfrihed i beliggenhedskommuner, da beboere i nærheden kan vælge friplejeboligen som lokalt alternativ.
- *Kommunens information om valgmuligheder* har betydning for borgernes oplevelse af valgfrihed, idet det er her de og/eller deres pårørende oplyses om muligheder for friplejeboliger. Analysen har påvist, at det kommunale informationsniveau alt i alt er meget varierende.
- *Beboeres og pårørendes profil og tilgang* har betydning, idet viden om muligheder i friplejeboliger ofte er drevet af borgerne selv. De, der vælger friplejeboliger, lader til i højere grad at have taget aktivt stilling til, hvor de gerne vil hen og afsøgt deres muligheder. Borgernes personlige ressourcer og omstændighederne omkring det valg, som skal træffes, er således en væsentlig faktor, som i givet fald kan hæmme eller fremme valgfriheden.

## 2.3 Konkurrencesituationen

Med vedtagelsen af loven er det blevet skabt et grundlag for etablering af en ny type leverandør af og dermed konkurrence på plejeydelser i Danmark. Grundtanken er, at flere typer plejeboligtilbud vil skabe et marked blandt leverandørerne, der kan konkurrere særligt på kvaliteten til gavn for borgerne og i nogen udstrækning også på pris.

Konkurrencesituationen på landsplan bør i høj grad ses i lyset af, at ordningen fortsat er i sin vorden. Ud af de 33 certificerede leverandører er de 14 i drift med i alt 379 beboere. På landsplan er der således tale om, at under 1 pct. af målgruppen er bosiddende i en friplejebolig. Der er derfor endnu ikke etableret tilstrækkelig volumen til, at der er tale om et egentlig marked med dertil hørende konkurrence mellem leverandører og/eller kommunale plejehjem.

Det er vurderingen, at følgende faktorer har betydning for konkurrencesituationen:

- *De udbudte kvoter er endnu ikke blevet fuldt udnyttet.* Blandt de leverandører, der har budt på kvoterne, har der ikke været noget incitament til at reducere priserne til under den maksimale pris, der kan gives. Det er således endnu ikke skabt en situation, hvor der konkurreres på pris på kvoterne. Dermed er forudsætning for national konkurrence på denne dimension endnu ikke blevet tilvejebragt.
- *Konkurrencen og differentieringen på ydelser er begrænset.* Dels fordi omfanget og bredden i antallet af tilkøbsydelser er behersket, dels fordi bevidstheden omkring dem blandt borgere/pårørende er lav. I takt med at leverandørerne bliver mere etablerede, er der indikationer på, at fokus på forretningsudvikling øges. Dermed kan det forventes at paletten af ydelser og dermed differentieringen øges.

- *Begrænset geografisk spredning.* Placeringen af de enkelte friplejeboligbebyggelser er i dag koncentreret til bestemte områder af Danmark. Kortlægningen har vist, at bevidstheden om forskel mellem de kommunale og private tilbud er relativt set større her – både blandt kommuner, borgere og deres pårørende. Der er derfor indikationer på, at mekanismerne i et lokalt eller regionalt marked er under etablering. Den gryende konkurrence er hovedsageligt begrænset til de 11 beliggenhedskommuner.

Sammenholdt med at borgernes valg af bolig kun i begrænset omfang er knyttet til de tilkøbsydelse, som ellers ville kunne differentiere friplejeboligerne fra de kommunale plejeboliger, er det vurderingen, at der endnu ikke er skabt en konkurrencesituation på landsplan.

Det er vurderingen, at interessen for etablering af nye friplejeboliger fremadrettet er til stede. Men stigningstakten i antallet af leverandører vil også fremover forblive relativt lav. Sammenlignet med det samlede udbud af plejeboliger, vil den volumen som leverandørerne vil udgøre i markedet derfor fortsat være lille. Dermed er grundlaget for etablering af en reel national konkurrence indenfor en kort tidshorisont behersket. Det afgørende parameter i denne sammenhæng vil være, at hvor de nye leverandører placerer sig, er der grundlag for øget regional konkurrence.

## 2.4 Kommunernes administration

Med vedtagelsen af loven har kommunerne fået tilføjet en ny dimension i deres forvaltning og administration af plejeområdet.

Hovedparten af kommunerne har valgt at anlægge en pragmatisk tilgang til håndteringen af leverandørerne, der i vid udstrækning er styret af, hvorvidt der er etableret og frem for alt idriftsat leverandører i kommunen eller ej. Vurderingen af effekten af loven er derfor knyttet til de nuværende 31 beliggenheds- og oprindelseskommuner.

Kortlægningen har vist, at ordningen kan medføre driftsomkostninger i kommunerne knyttet til:

- Tidsforbrug på dialog med leverandører – både i forbindelse med opstart og drift
- Tidsforbrug på kobling til egen visitationsmodel
- Øgede driftsomkostninger til borgere i friplejeboliger sammenlignet med borgere i kommunale plejeboliger
- Øgede omkostninger til sygeplejeydelser i beliggenhedskommunerne

Omfanget af ordningen er som påpeget behersket. De driftsomkostninger der er identificeret, er derfor knyttet til et reelt begrænset antal aktiviteter set i forhold til den samlede kommunale aktivitet på plejeområdet i de casekommuner, der har indgået i kortlægningen.

På tværs af casekommunerne er det vurderingen, at der er betydelig forskel på den gennemsnitlige pris for borgere i hhv. fripleje- og kommunale plejeboliger. En prisforskel som kommunerne forventer kan blive øget i takt med, at kommunerne som led i generel effektivisering reducerer omkostningerne til deres egne plejeboliger.

Antallet af nuværende leverandører betyder, at deres effekt på den samlede kapacitetsplanlægning i kommunerne endnu er begrænset. Dertil er volumen i antallet af beboere for lavt. På tværs af kommunerne er der imidlertid en klar forventning om, at såvel økonomi- som kapacitetsstyringen på plejeområdet vil blive udfordret, såfremt ordningen vinder større udbredelse.

Særligt beliggenhedskommunerne kan blive udfordret. Dels fordi de er pålagt at afholde udgifterne til sygeplejeydelser for alle beboere. Dels fordi de, hvis antallet af leverandørerne undergår en positiv udvikling i deres kommune, vil kunne få relativt flere plejkrævende beboere, end hvis de ikke havde været beliggende i kommunen.

Det ligger udenfor formålet med evalueringen at foretage en driftsøkonomisk analyse i kommunerne. På baggrund af den kortlægning, der er gennemført, og de data der indhentet kan der derfor ikke drages konklusioner om de driftsøkonomiske konsekvenser af loven.

### 3. LOVGIVNINGENS FORMÅL OG INDHOLD

Formålet med dette kapitel er at redegøre for lovgivningens målsætninger og indhold. Det skal understreges, at der er tale om et ekstrakt af lovgivningen med henblik på at tydeliggøre de for evalueringen væsentligste elementer i loven. For en egentlig specificering af lovens indhold henvises til bilag 2.

#### 3.1 Lovens formål

Lov om friplejeboliger blev udarbejdet på baggrund af regeringsgrundlaget fra 2005, hvoraf det fremgik, at regeringen ville arbejde for at øge borgernes valgmuligheder og skabe et mere varieret udbud af botilbud i form af plejehjem, plejeboliger mv. (herefter benævnt plejeboliger). Heraf fremgik det også, at regeringen ville foreslå frit valg mellem kommunale plejeboliger, selvejende institutioner og private plejeboliger<sup>2</sup>.

Lov om friplejeboliger blev vedtaget den 27. januar 2007 og trådte i kraft den 1. februar 2007. Lovens målsætning var først og fremmest at udbygge den øgede valgfrihed for borgere på plejeboligområdet (jf. det frie valg af plejeboliger over kommunegrænser indført pr. 1. juli 2002), således at borgerne får flere valgmuligheder mellem plejeboliger.

Samtidig var det hensigten, at borgerne skulle kunne opnå et mere varieret udbud af plejeboliger ved at få frit valg mellem kommunale plejeboliger, selvejende institutioner og private plejeboliger. Dermed gives fonde, herunder selvejende institutioner og andre private leverandører, mulighed for at etablere og drive friplejeboliger i konkurrence med kommunernes plejeboligtilbud.

Målet med loven var således at skabe grundlaget for at:

- Borgerne får flere muligheder for tilbud tilpasset deres individuelle behov
- Der skabes konkurrence mellem forskellige plejeboligudbydere

#### 3.2 Lovens indhold

En friplejebolig er en udlejningsbolig til personer med behov for omfattende service og pleje efter servicelovens bestemmelser. Boligerne er ikke en del af den kommunale boligforsyning. Det vil sige, at friplejeboligleverandøren har anvisningsretten og ikke kan indgå en aftale med kommunen, om at denne aftager et fast antal pladser.

*§ 35 i friplejeboligloven: Friplejeboliger kan kun udlejes til personer, der er visiteret til en plejebolig eller lignende boligform af kommunen.*

Bebyggelsen skal indeholde servicearealer, hvorfra service og pleje af borgerne kan udføres efter lov om social service, jf. §§ 43 og 45 i bekendtgørelse nr. 753 af 3. juli 2008 (etableringsbekendtgørelsen).

Loven omfatter personer, der er visiteret til en plejebolig, og som har indgået lejeaftale med en friplejeboligleverandør. Det er opholdskommunen, der visiterer borgeren til en plejebolig. Retten til frit at vælge en friplejebolig er dog betinget af, at friplejeboligleverandøren er certificeret til at yde den service og pleje, som borgeren er visiteret til.

*§ 3, stk. 2, i friplejeboligloven: Retten til frit at vælge at indgå lejeaftale med en friplejeboligleverandør er uafhængig af, om friplejeboligen ligger i opholdskommunen eller i en anden kommune.*

Ved valg af friplejebolig i en anden kommune end den oprindelige bopælskommune, er der ikke et krav om dobbeltvisitation. Borgeren skal således kun visiteres i oprindelseskommunen. Hvis der senere bliver behov for ændringer i visitationen, er det beliggenhedskommunen, der foretager en re-visitation.

<sup>2</sup> Under tema vedrørende "Frit valg af plejehjem" i "Nye Mål", Regeringsgrundlag, 2005

Sygeplejeydelser er ikke omfattet af friplejeboligloven. Der er dog ikke noget til hinder for, at der indgås aftale mellem kommunen og leverandøren om levering heraf, ligesom der kan indgås aftale om andre ydelser efter serviceloven.

### 3.2.1 Certificering

En friplejeboligbebyggelse kan kun ejes og drives af den samme certificerede friplejeboligleverandør.

Leverandører skal være certificerede af Servicestyrelsen for at kunne etablere og drive friplejeboliger. Dette skyldes, at målgruppen for friplejeboliger er plejekrævende borgere, og gennem certificeringskravet sikres kvaliteten af plejen i forhold til borgeren.

Certificeringen sker under hensyntagen til bl.a. ansøgerens økonomi, organisation, faglighed, mv., jf. bekendtgørelse nr. 986 af 3. august 2007 om certificering af friplejeboligleverandører.

Følgende ydelser efter serviceloven kan være omfattet af certificeringen:

- §§ 83 og 87: Personlig og praktisk hjælp
- § 85: Socialpædagogisk bistand
- § 86: Genoptræning mv.
- § 97: Ledsagelse
- § 98: Særlige kontaktpersoner for personer, som er døvblinde
- § 102: Behandlingsmæssige tilbud

Beliggenhedskommunen har leveringsforpligtelsen for beboere i friplejeboliger i forhold til de ydelser, som leverandøren ikke kan levere.

### 3.2.2 Etablering

Når leverandøren er certificeret, kan Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter ansøges om del i de årlige kvoter. Der er to kvoter, som udmeldes en gang årligt:

A: Nybyggeri eller ombygning med statslig støtte (225 boliger årligt i kvote A)

B: Omdannelse af eksisterende byggeri eller nybyggeri eller ombygning uden statslig støtte (275 boliger årligt i kvote B).

Tildeling af kvoter sker med afsæt i den tilbudte pris på ydelse af personlig og praktisk hjælp efter servicelovens §§ 83 og 87. Hvis flere byder samme pris, og der i alt søges mere end årets kvote, sker tildelingen efter supplerende kriterier.

Hovedelementerne i de to kvoter er opsummeret i nedenstående afsnit.

#### Tilsagn (kvote A)

Potentielle friplejeboligleverandører kan ansøge om støtte til etablering af friplejeboliger ved nybyggeri eller ombygning med offentlig støtte.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter giver i første omgang betinget tilsagn om andel i kvote A til de ansøgere, som tilbyder at levere personlig og praktisk hjælp efter §§ 83 og 87 i lov om social service, og hvor antallet af boliger kan rummes inden for bevillingskvoten (§ 28 i friplejeboligloven).

Det betingede tilsagn bliver endeligt, når ansøgeren senest 6 uger efter det betingede tilsagn dokumenterer at eje eller have indgået en aftale om køb af den grund eller den ejendom, hvor friplejeboligerne skal etableres. Der må desuden ikke være tilbagekøbsklausul på grunden eller ejendommen. Endvidere skal ansøger indsende projektmateriale med dispositionsforslag for etableringen af friplejeboligerne – uanset om det er i form af nybyggeri eller ombygning af den eksisterende bygning (§ 29 i friplejeboligloven). Boligerne skal med hensyn til udstyr og udformning opfylde de krav, der gælder for almene ældreboliger, jf. friplejeboliglovens § 25.

Ansøgere, der modtager afslag i kvote A, kan søge i kvote B, hvis begrundelsen for afslaget er, at kvote A er opbrugt.

Ved etablering af boliger bevilget under kvote A skal leverandøren selv indskyde 14 procent af anskaffelsessummen. Herudover sker finansieringen med 84 procent lån (realkreditlån) og 2 procent beboerindskud (§ 12 i friplejeboligloven).

Staten giver ydelsesstøtte til lånet i forhold til den anskaffelsessum, som kommunalbestyrelsen godkender efter byggeriets afslutning. Støtten udgør forskellen mellem de samlede ydelser på lånet og friplejeboligleverandørens betaling på realkreditlånet (§ 13 i friplejeboligloven). Desuden stiller Staten garanti for den del af lånet, der ved låneoptagelsen har pantsikkerhed ud over 60 procent af ejendommens værdi (§ 20 i friplejeboligloven).

### **Godkendelse (kvote B)**

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter kan godkende, at en certificeret friplejeboligleverandør etablerer friplejeboliger ved nybyggeri og ombygning uden statslig ydelsesstøtte (§ 11 i friplejeboligloven).

Herudover kan ministeriet godkende omdannelse til friplejeboliger af eksisterende:

1. Plejehjem efter servicelovens § 192
2. Botilbud efter servicelovens § 108
3. Almene plejeboliger tilhørende selvejende institutioner
4. Ældreboliger efter ældreboligloven, som tilhører selvejende institutioner
5. Lette kollektivboliger m.v.
6. Andre tilsvarende boliger målrettet personer med behov for en plejebolig

Den årlige kvote på 275 boliger omfatter både omdannelser og udstøttet nybyggeri eller ombygning.

Ved etablering af boliger efter kvote B ved udstøttet nybyggeri eller ombygning, skal beboerne betale et indskud, hvis beregning afhænger af grundlaget for etableringen af boligerne.

Når en eksisterende bebyggelse omdannes til friplejeboliger, skal lejerne opsiges og have ny lejekontrakt på de vilkår, der følger af friplejeboligloven, jf. lovens § 60. Beboerne kan ikke blive pålagt at udføre eller afholde udgifterne til udførelse af istandsættelsesarbejder.

Friplejeboliger etableret ved nybyggeri eller ombygning skal opfylde de krav til udstyr og udformning, der gælder for almene ældreboliger (§ 25 i friplejeboligloven). Etableres boligerne ved omdannelse, skal de være egnede som friplejeboliger. De skal desuden være forsvarligt vedligeholdt, og brand-, arbejdsmiljø- og veterinærkrav og lignende vilkår skal være overholdt.

### **3.2.3 Drift og afregning af service og pleje**

I forbindelse med levering af ydelser efter serviceloven i friplejeboliger er der fra Social- og Integrationsministeriets side fastsat takster til brug for afregning mellem kommunerne og friplejeboligleverandørerne.

Taksterne er fastsat i bekendtgørelse nr. 751 af 3. juli 2008 om afregning mellem friplejeboligleverandøren og kommunalbestyrelsen og om procedurer for velfærdsministerens meddelelse af tilsagn om kvotetildeling.

I taksterne er der indregnet et generelt momstillæg. Momstillægget kompenserer for momsudgifterne i de direkte udgifter til plejen og til bygningerne (varekøb og tjenesteydelser) samt momsudgifterne i de indirekte udgifter ved afskrivninger på bygninger og driftsmateriel samt administration. Endvidere er taksterne korrigeret for belægningsprocenten.

For personlig og praktisk hjælp efter servicelovens §§ 83 og 87 er der tale om maksimaltakster for 3 plejemoduler samt for indirekte omkostninger.

**Afregningstakster for de tre plejemoduler (personlig og praktisk hjælp) 2011 niveau:**

- Modul A: ≤ 274 kr. pr. døgn (for lejere der modtager < 35 timers hjælp pr. 4 uger)
- Modul B: ≤ 837 kr. pr. døgn (for lejere der modtager 35 – 106 timers hjælp pr. 4 uger)
- Modul C: ≤ 1808 kr. pr. døgn (for lejere der modtager > 106 timers hjælp pr. 4 uger)
- Indirekte omkostninger pr. lejer: 167 kr. pr. døgn

Leverandørerne skal for levering af personlig og praktisk hjælp afregnes til de priser, som de byder ind med i forbindelse med kvotetildeling.

For de øvrige ydelser (tillægsydelser), som leverandøren kan certificeres til, er der tale om timetakster.

**Kommunalbestyrelsens afregningstakster for øvrige ydelser leveret af friplejeboligleverandøren 2011 niveau:**

- Levering af socialpædagogisk bistand afregnes, jf. § 85 i lov om social service, med 325 kr. pr. time
- Levering af træning afregnes, jf. § 86 i lov om social service, med 326 kr. pr. time
- Levering af ledsagelse afregnes, jf. § 97 i lov om social service, med 321 kr. pr. time
- Levering af støtte og kontaktpersonordning afregnes, jf. § 98 i lov om social service, med 273 kr. pr. time
- Levering af behandling afregnes, jf. § 102 i lov om social service, med 380 kr. pr. time

Taksterne reguleres én gang årligt med satsreguleringsprocenten, jf. bekendtgørelsens § 3.

Som det fremgår af nedenstående boks skal den kommunalbestyrelse, der har visiteret en borger til en friplejebolig, omsætte afgørelsen af sin visitation til et timeforbrug fordelt på de enkelte ydelser borgeren har krav på.

**Bekendtgørelse nr. 751 af 03. juli 2008 - Afregning mellem friplejeboligleverandøren og kommunalbestyrelsen mv.**

§ 2. Til brug for afregning mellem kommunalbestyrelsen og friplejeboligleverandøren skal den kommunalbestyrelse, der har visiteret borgeren til en friplejebolig, omsætte sin afgørelse efter lov om social service til et timeforbrug fordelt på hver enkelt ydelse, jf. § 1, som lejeren er visiteret til.

Friplejeboligleverandøren opgør krav om betaling en gang månedligt.

Beliggenhedskommunen har adgang til mellemkommunal refusion fra borgerens tidligere opholdskommune, jf. retssikkerhedslovens regler om mellemkommunal refusion (bekendtgørelse nr. 1635 af 22. december 2010 om retssikkerhed og administration på det sociale område).

### 3.2.4 Tilsyn

Der skal ifølge friplejeboliglovens §§ 89 og 91 føres tilsyn med friplejeboligernes etablering, drift og økonomi samt regnskab, revision mv.



Det er beliggenhedskommunen, der skal føre tilsyn med friplejeboligerne i kommunen, (jf. servicelovens §§ 151a og 151b) og således sikre, at leverandøren leverer hjælpen i overensstemmelse med kommunens afgørelse. Som led i tilsynsforpligtelsen skal kommunalbestyrelsen hvert år foretage mindst ét uanmeldt tilsynsbesøg i friplejeboligerne. Som led i hvert tilsynsbesøg skal kommunalbestyrelsen sikre, at den service, der generelt leveres i friplejeboligbebyggelsen, er i overensstemmelse med friplejeboligleverandørens certifikation

Beliggenhedskommunen skal endvidere føre tilsyn med byggeriet i anlægsfasen og føre tilsyn med, at boliger og serviceareal holdes forsvarligt ved lige. Endelig påhviler det kommunen at gennemgå årsregnskabet for boligerne kritisk.

### **3.2.5 Udbud og afhændelse**

Der gælder særlige udbudsregler for friplejeboliger, som er nærmere fastsat i bekendtgørelse nr. 1244 af 15. december 2008 om drift, udbud og afhændelse af friplejeboliger (driftsbekendtgørelsen). For så vidt angår udbud og afhændelse af friplejeboliger gælder, at;

*§ 66. i friplejeboligloven. Socialministeren skal hvert 10. år sætte friplejeboligerne i udbud.*

Tilbudsgiver skal som minimum være certificeret til at levere de ydelser, som den hidtidige friplejeboligleverandør var certificeret til (§ 28, stk. 3, driftsbekendtgørelsen).

Hvis der ikke afgives nogen bud i udbudsrunder på serviceydelserne i friplejeboligbebyggelsen, kan ejendommen ikke fortsætte som friplejeboliger (§ 31 i driftsbekendtgørelsen).

Ved afhændelse udarbejdes en refusionsopgørelse, jf. § 35 i driftsbekendtgørelsen.

Hvis der er tale om frivillig afhændelse, skal Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter godkende den nye leverandør, der som minimum skal være certificeret til samme ydelser som den hidtidige friplejeboligleverandør (§ 37 i driftsbekendtgørelsen).

*§ 40 i driftsbekendtgørelsen. Frivillig afhændelse af ejendommen til fortsat anvendelse som friplejeboliger udskyder ikke det tidspunkt, hvor plejen og omsorgen i friplejeboligerne skal i udbud...*

## 4. IMPLEMENTERINGEN AF LOVEN

Formålet med dette kapitel er at afdække, i hvilket omfang mulighederne for at etablere friplejeboliger anvendes i dag, og hvad der karakteriserer de nuværende og potentielle leverandører, beboerne i friplejeboligerne og kommunernes fokus på friplejeboligordningen.

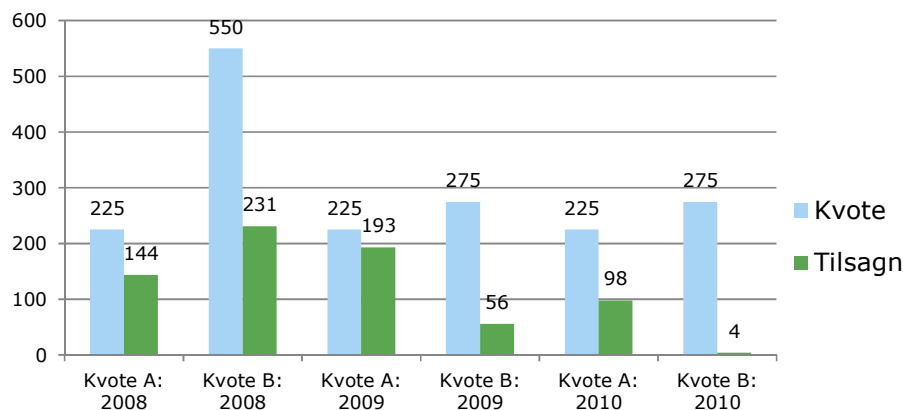
Hensigten med kapitlet er at etablere et faktisk overblik over leverandørernes profil, organisering og geografiske placering samt beboerprofilen og de typiske årsager til, at beboerne bor i friplejebolig. I forhold til kommunerne belyses, hvordan og i hvilken grad man har forholdt sig til friplejeboligordningen. Endelig ses der afslutningsvis nærmere på tendenser i potentielle leverandørers interesse for friplejeboligordningen.

### 4.1 Udnyttelse af kvoter

Af loven fremgår, at der er mulighed for at etablere friplejeboliger inden for en årlig kvote på i alt 500 friplejeboliger (fordelt på 225 i kvote A og 275 i kvote B). I 2008 var kvote B dog på 550 boliger. Medio 2011 var der 33 certificerede friplejeboligleverandører, hvoraf de 14 var drift med i alt 441 boliger.

De årlige kvoter er foreløbig ikke blevet udnyttet fuldt ud, jf. tabellen nedenfor.

Figur 2: Forholdet mellem kvote og tilsagn

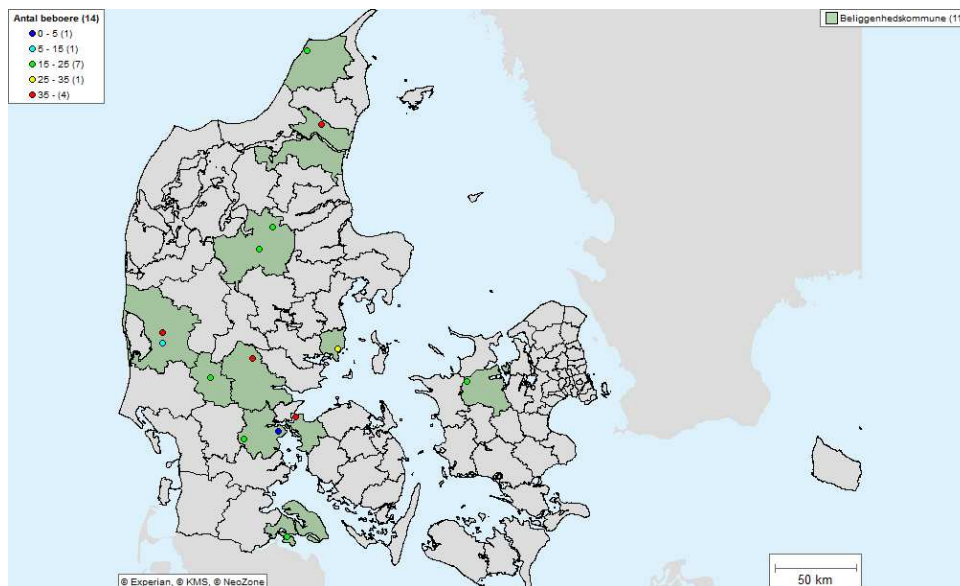


Kilde: Socialministeriet, marts 2011

### 4.2 Leverandørerne af friplejeboliger

De nuværende leverandører i drift er primært placeret i Jylland (størstedelen i Midt, Vest- og Sydjylland). Derudover er en enkelt leverandør etableret på hhv. Sjælland og Fyn.

**Figur 3: Geografisk fordeling af friplejeboligleverandør**



Kilde: Registreringsskemaer, 2011

Størstedelen af leverandørerne er selvstændige uden organisatorisk tilknytning til andre. Flere af disse har dog indgået administrationsaftaler med en paraplyorganisation, så de får administrativ hjælp til lønninger mv. Således har syv leverandører indgået administrationsaftale med Danske Diakonhjem, og en leverandør har indgået administrations- og samarbejdsaftale med Fonden Mariehjemmene.

Fem leverandører har valgt at etablere sig med organisatorisk forankring i en paraplyorganisation. Den mest markante af disse er Danske Diakonhjem, som 4 leverandører agerer under.

#### 4.2.1 Certificering

Ud over de obligatoriske §§ 83 og 87 er hovedparten af leverandørernes typisk certificeret til socialpædagogisk bistand (§ 85), genoptræning mv. (§ 86) og ledsagelse (§ 97). Enkelte er (eller er ved at blive) certificeret til behandlingsmæssige tilbud (§ 102). Der er ingen leverandør i drift på nuværende tidspunkt, som er certificeret til særlige kontaktpersoner for døvblinde (§ 98).

Tabellen nedenfor giver et overblik med afsæt i de enkelte friplejeboliger.

**Tablet 4: Leverandørernes certificering udover §§ 83 og 87**

Friplejeboliger	Certificering
Kildehaven	§§ 85, 86, 97
Friplejehjemmet Lillebælt	§§ 85, 86, 97
Strandhjem	§§ 85, 86, 97
Friplejehjemmet Stauning	§§ 85, 86
Riis Friplejehjem	§§ 85, 86, 97
Filskov Plejehjem	§§ 85, 86
Bo- og Levestedet Horskær	§§ 85, 86, 97
Friplejehjemmet Skovbakkehjemmet	§§ 85, 86, 97
Friplejehjemmet Nordstjernen	§§ 86
Klejtrup Friplejehjem	§§ 85, 86, 97
Havglimt	§§ 85, 97
Liselund Friplejeboliger	§§ 85, 86, 97
Plejehjemmet Klokkebjerg	§§ 85, 86, 97
Vikarbureauet PUS A/S	§§ 85, 102

Kilde: Registreringsskemaer, 2011

Ud over de certificerede ydelser leverer størstedelen af leverandørerne også sygeplejeydelser til deres beboere og har således indgået aftale med beliggenhedskommunen om at varetage denne kommunale opgave.

#### 4.2.2 Målgrupper

Der kan identificeres to primære målgrupper for de eksisterende leverandører:

- Borgere med psykiske handicap (psykiske lidelser) og/eller fysiske handicap
- Borgere med somatiske problematikker

Ni leverandører kan kategoriseres som somatiske friplejeboliger med primært ældre beboere. Flere af disse favner i lighed med kommunale tilbud bredt og har også plads til andre typer borgere, herunder personer med varigt nedsat fysisk og/eller psykisk funktionsevne.

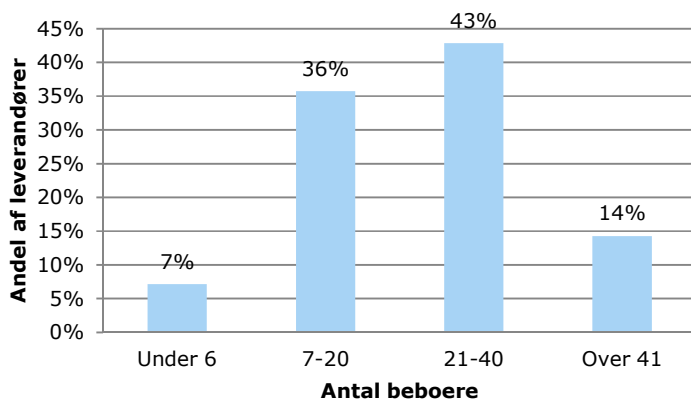
Fem af leverandørerne kan kategoriseres inden for gruppen, der er målrettet fysisk og psykisk handicappede. Inden for denne gruppe kan der med fordel sondres mellem friplejeboliger med beboere fra det psykiatriske felt (fire stk.) og friplejeboliger for beboere med fysiske og psykiske handicap (én leverandør).

Flere leverandører fremhæver, at de kan tage nogle af de borgere, som kommunerne ikke har særskilte tilbud til, og at de dermed udfylder et behov, som ikke ellers opfyldes af kommunerne. Enten fordi deres målgruppe er specifik (fx yngre handicappede mellem 18 – 40 år), eller fordi den type borgere, som leverandøren kan håndtere, anses for at være svært rummelige inden for det kommunale. Særligt leverandører med yngre handicappede som målgruppe fremhæver, at årsagen til at etablere sig er, at denne målgruppe ikke har andre lignende steder at vælge imellem.

Der synes at være en tendens til, at de omdannede friplejeboliger fortsætter med den målgruppe, de havde før omdannelsen, mens der er blandt de nybyggede friplejeboliger er indikationer på en større spredning. Årsagen hertil er, at sidstnævnte i højere grad har haft mulighed for aktivt at definere deres målgruppe.

Hovedparten af leverandørerne har 40 beboere eller derunder<sup>3</sup>. Af figuren nedenfor ses fordelingen af de nuværende beboere i friplejeboliger. To leverandører har ikke fuld belægning.

**Figur 5: Antal beboere pr. friplejeboligleverandør**



Kilde: Registreringsskemaer, 2011

<sup>3</sup> Til sammenligning er der gennemsnit på 47 beboere i de ca. 900 kommunale plejehjem. Kilde: Samfundsløsning, 2010

Profilen på leverandørerne, som kan tegnes ud fra deres målgrupper, gør det også muligt at etablere en profil på leverandørerne set i forhold til deres formål og den type forretning, de ønsker at drive.

Flere leverandører er eksplicitte omkring, at de driver deres friplejeboliger som et non-profit foretagende og således ikke med et økonomisk sigte. Mange leverandører er endvidere eksplicitte om deres værdisæt og de tanker og menneskesyn, de ønsker gennemsyrrer deres foretagende. Fokus på anerkendelse, ligeværdighed og fællesskab fremhæves af flere. Nogle leverandører hviler specifikt på kristne værdier.

Tanker om at etablere et fællesskab for sine beboere fylder i beskrivelserne hos flere leverandører. Endvidere fremhæver flere, at personalet skal udstråle samme fællesskabsfremmende og anerkendende holdning til beboerne.

Endelig er der klare indikationer på, at flere leverandører har en stærk lokal forankring i det omliggende samfund. Enten som følge af at have en historisk beliggenhed i lokalsamfundet, der går ud over perioden som leverandør. Eller fordi friplejeboligbebyggelsen er blevet etableret ud fra et lokalt ønske om at drive et sted for lokale beboere.

Alt i alt fremstår leverandørgruppen, som en gruppe, der ikke overvejende driver friplejeboliger som en del af en lukrativ forretning, men derimod i højere grad som en gruppe leverandører, ofte med rødder i lokalsamfundet, hvor beboerne og det omkringliggende miljø er i fokus.

#### **4.2.3 Baggrunden for etablering**

Der er forskellige bevæggrunde bag leverandørernes etablering. Kortlægningen viser dog et ret entydigt billede af, at få er helt nystartede, og at størstedelen typisk er omdannede selvejende institutioner med eller uden kommunal driftsoverenskomst.

**Tabel 6: Baggrund for etablering**

	Nyeta- leret	Selvejende in- stitution med kommunal driftsoverens- komst	Selvejende in- stitution med opsagt/udløbet kommunal driftsoverens- komst	Selvejende in- stitution uden kommunal driftsoverens- komst	Nedlagt kommu- nalt ple- jehjem	Andet
<b>Kildehaven</b>	x					
<b>Friplejehjem- met Lillebælt</b>		x				
<b>Strandhjem</b>			x			x
<b>Friplejehjem- met Stauning</b>					x	
<b>Riis Fripleje- hjem</b>				x		x
<b>Filskov Friple- jehjem</b>					X	
<b>Bo- og Leveste- det Horskær</b>		x				
<b>Friplejehjem- met Skovbak- kehjemmet</b>			x			
<b>Friplejehjem- met Nordstjer- nen</b>					X	
<b>Klejtrup Friple- jehjem</b>	x					
<b>Havglimt</b>			x			x
<b>Liselund Friple- jeboliger</b>			x			
<b>Plejhjemmet Klokkebjerg</b>			x			X
<b>Vikarbureauet PUS A/S</b>	x					

Kilde: Registreringsskemaer, 2011

Enkelte tidligere selvejende institutioner valgte bevidst at etablere sig som leverandører på baggrund af et ønske om mere selvstændighed (uden driftsoverenskomst med kommunen). Andre leverandører stod over for en opsigelse af deres kommunale driftsaftaler (eller den udløb uden mulighed for forlængelse), hvorfor valget om at blive leverandør mere ultimativt handlede om at undgå lukning. Endelig etablerede en lille gruppe leverandører sig som konsekvens af at være kommunale plejehjem, som blev nedlagt. Det er således kun i alt 10 af de nuværende leverandører, der er blevet etableret, efter lovgivningens ikrafttræden.

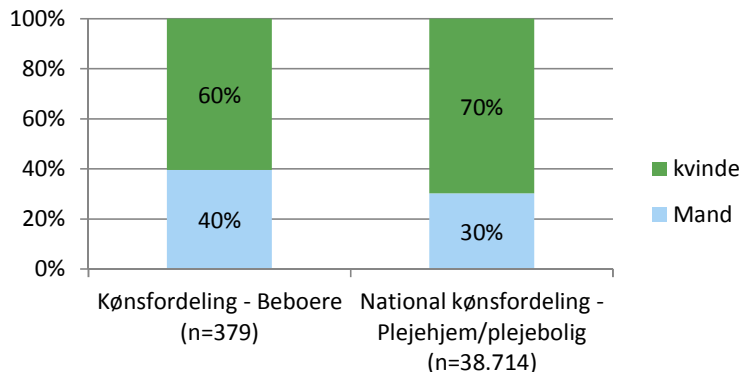
#### 4.3 Beboerne i friplejeboligerne

Antallet af beboere i friplejeboliger er beskedent. Medio 2011 var der således 379 borgere, der var bosiddende i friplejeboliger ud af 38.714 beboere i plejeboliger i alt<sup>4</sup>.

Ses der på kønsfordelingen er 60 pct. kvinder og 40 pct. mænd. Sammenholdt med landsgennemsnittet i almene plejeboliger er det en lidt højere andel mænd.

<sup>4</sup>. Kilde: Statistikbanken, Danmarks Statistik, september 2011.

Figur 7: Beboernes køn

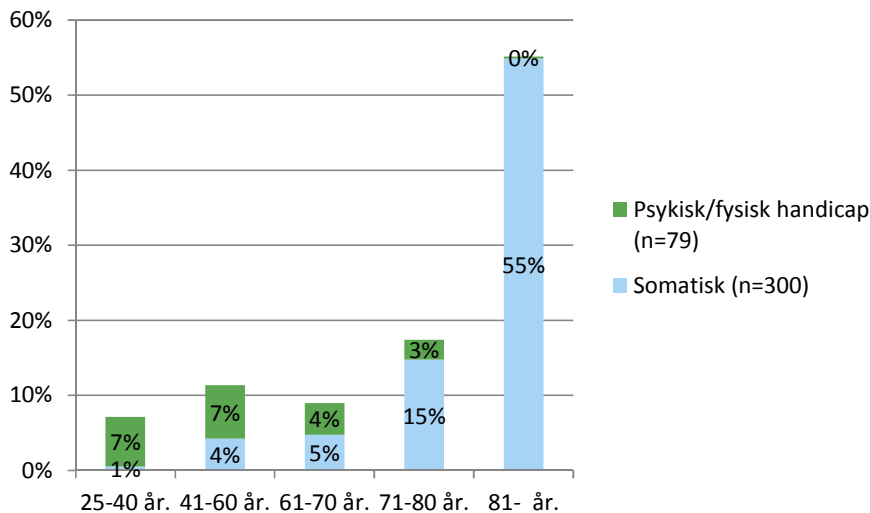


Kilde: Registreringsskemaer, 2011 Statistikbanken, Danmarks Statistik, september 2011.

Beboere i friplejeboliger er hovedsagligt ældre borgere, idet 55 pct. af alle beboerne er 81 år eller derover. Knap 73 pct. er 70 år eller derover.

Ser man på de to grupperinger inden for hhv. somatiske friplejeboliger og friplejeboliger for fysisk/psykisk handicappede, er billedet mere opdelt. Det er i højere grad i friplejeboliger for fysisk/psykisk handicappede, man finder de yngre beboere, og omvendt findes en stor andel ældre beboere i friplejeboliger med mere somatisk sigte.

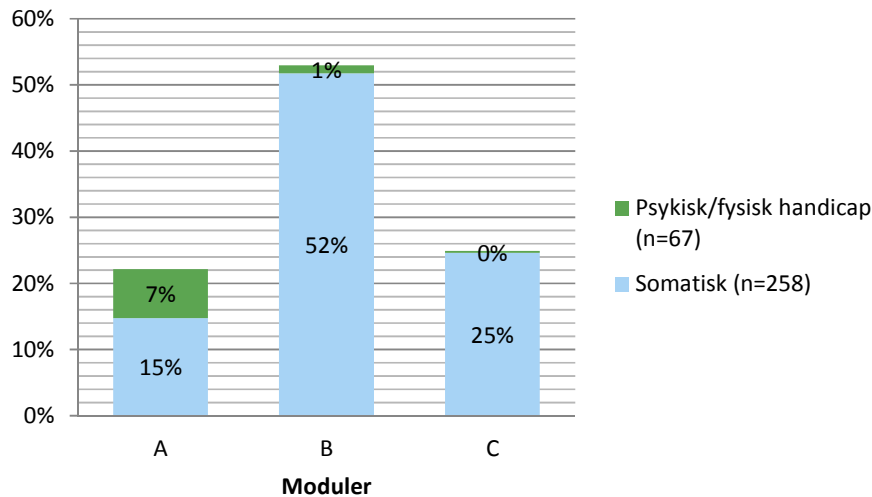
Figur 8: Beboernes alder



Kilde: Registreringsskemaer, 2011 Note: n=379

Ses der på beboernes plejebenhov og placering i takstsystemets moduler, fremgår det tydeligt af nedenstående figur, at modul B, som forventet, er det modul af de tre moduler, hvor der er flest visiterede borgere. Billedet er dog anderledes, hvis man skelner mellem typerne af friplejeboliger. Således er der flest beboere i modul A blandt friplejeboliger af typen for psykisk/fysisk handicappede.

**Figur 9: Beboernes placering i takstsystemets moduler**

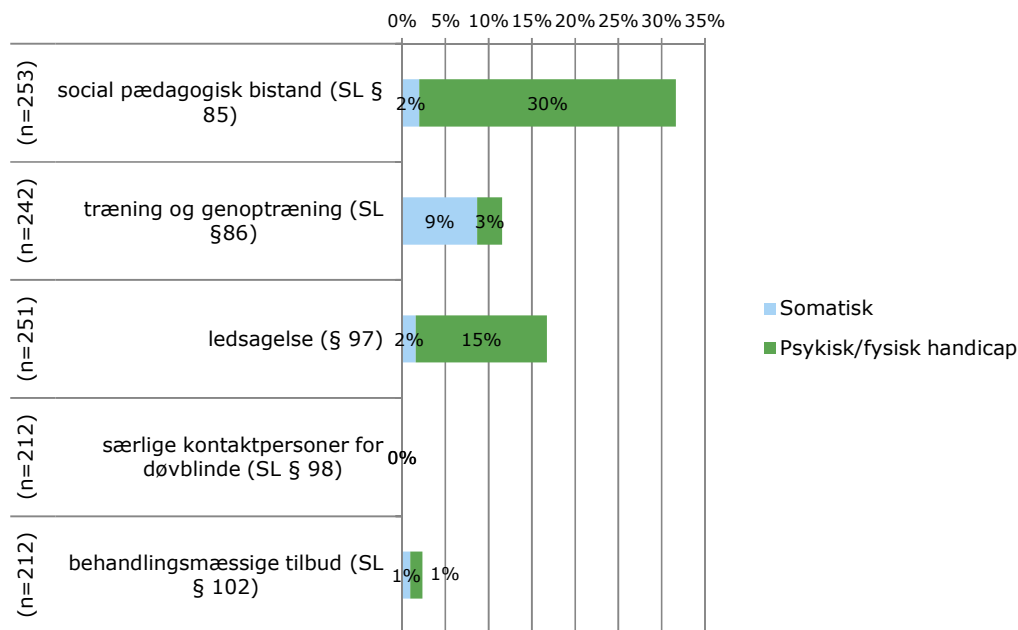


Kilde: Registreringsskemaer 2011 Note: n=325. Årsagen til, at n er lavere end 379, er, at enkelte borgere ikke er blevet indplaceret af leverandørerne.

Der er forskel på, hvilke ydelser beboere i de to overordnede friplejeboligtyper er visiteret til. Beboere i de somatiske friplejeboliger er oftere udelukkende visiteret til ydelser efter §§ 83 og 87. Øvrige visiterede ydelser er sjældnere forekommende og består typisk af genoptræning (§ 86).

Som det ses af figuren nedenfor, er det i højere grad borgere inden for friplejeboliger for fysisk/psykisk handicappede, som er visiteret til ydelserne socialpædagogisk bistand (§ 85, visiteret til 30 pct. af beboerne) og ledsagelse (§ 97, visiteret til 15 pct. af beboerne). Det ses også, at visiterede ydelser ud over § 83 og 87 er oftere forekommende i denne gruppe.

**Figur 10: Fordeling af visiterede serviceydelser udover grundtaksten**



Kilde: Registreringsskemaer, 2011



### 4.3.1 Geografi

Som led i evalueringen er der foretaget en kortlægning af den geografiske fordeling af beboere i friplejeboliger set ud fra deres hjemkommune.

Af kortlægningen fremgår det, at ca. 70 pct. af beboerne i friplejeboliger kommer fra samme kommune som den kommune, som boligen er beliggende i. Der er således relativt begrænset geografisk mobilitet blandt beboere i friplejeboliger generelt.

**Figur 11: Fordeling af borgere**

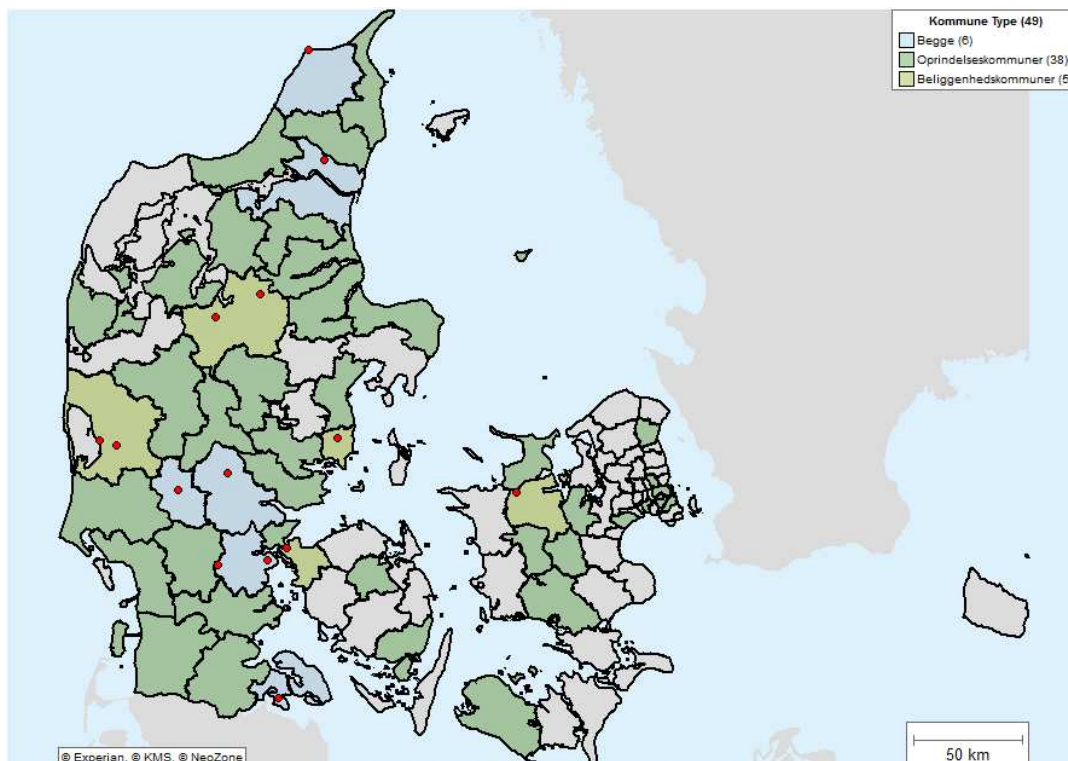
Navn	Beliggenhedskommune		Anden kommune		Total
	Antal	Andel	Antal	Andel	
Filskov Friplejehjem	11	73 pct.	4	27 pct.	15
Friplejehjemmet Stau- ning	10	83 pct.	2	17 pct.	12
Havglimt	11	69 pct.	5	31 pct.	16
Bo- og levestedet Horskær	9	43 pct.	12	57 pct.	21
Klejtrup Friplejehjem	13	54 pct.	11	46 pct.	24
Klokkebjerg Friplejehjem	45	65 pct.	24	35 pct.	69
Liselund	40	85 pct.	7	15 pct.	47
Nordstjernen Fripleje- hjem	13	65 pct.	7	35 pct.	20
PUS	0	0 pct.	4	100 pct.	4
Riis Friplejehjem	30	75 pct.	10	25 pct.	40
Skovbakkehjemmet	31	91 pct.	3	9 pct.	34
Strandhjem	10	63 pct.	6	38 pct.	16
Friplejehjem Lillebælt	34	87 pct.	5	13 pct.	39
Kildehaven	10	45 pct.	12	55 pct.	22
<b>Total</b>	<b>267</b>	<b>70 pct.</b>	<b>112</b>	<b>30 pct.</b>	<b>379</b>

Kilde: Registreringsskemaer, 2011

Ses der nærmere på målgrupperne, synes der at være højere geografisk mobilitet blandt psykisk/fysisk handicappede, idet det er inden for denne gruppe, at nogle leverandører har mere end 50 pct. beboere fra anden kommune end beliggenhedskommunen.

På kortet nedenfor er det illustreret, hvilke kommuner der enten er beliggenhedskommune, oprindelseskommune eller begge dele for friplejeboliger.

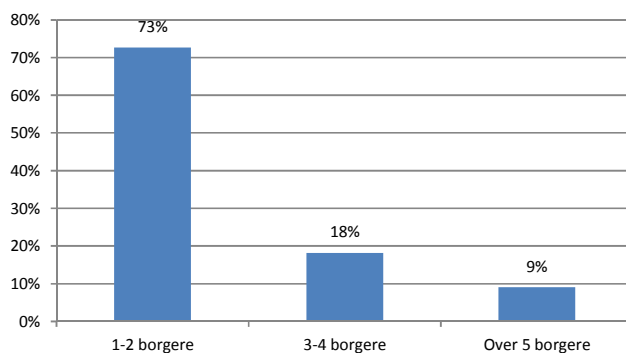
**Figur 12: Oversigt over beliggenheds- og oprindelseskommuner samt begge dele**



Kilde: Registreringsskemaer, 2011 Note: Indplacering på kort er udarbejdet af Rambøll. De røde markeringer viser den faktiske placering af leverandørerne.

At mobiliteten alt andet lige er begrænset, understreges endvidere af, at det for hovedparten (73 pct.) af de kommuner, der har borgere i friplejeboliger uden for kommunegrænsen drejer sig om 1-2 borgere.

**Figur 13: Kommuner med borgere i friplejebolig i anden kommune fordelt på antal borgere i procent**



Kilde: Registreringsskemaer, 2011

#### 4.3.2 Sundhedsydelser

Sundhedsydelser er, som tidligere nævnt, ikke underlagt lov om friplejeboliger. Udgifterne skal derfor afholdes af beliggenhedskommunen i det tilfælde, hvor beboere har behov for sådanne ydelser.

Af leverandørernes registreringer fremgår det, at størstedelen af borgerne modtager denne slags ydelser.

**Tabel 14: Fordeling af sundhedsydelser efter beliggenhedskommune**

	Antal beboere fra anden kommune, som modtager sundhedsydelser	Andel af beboere, som modtager sundhedsydelser, som er fra anden kommune	Antal friplejeboligbeboere i kommunen i alt, der modtager sundhedsydelser
Billund	4	100 pct.	15
Ringkøbing-Skjern	26	100 pct.	81
Hjørring	0	0 pct.	1
Kolding	12	75 pct.	21
Viborg	18	100 pct.	43
Aalborg	7	100 pct.	47
Vejle	9	90 pct.	37
Odder	3	100 pct.	34
Sønderborg	0	0 pct.	0
Middelfart	1	20 pct.	7
Holbæk	11	92 pct.	15
Total	91	81 pct.	301

Kilde: Registreringsskemaer, 2011

#### 4.3.3 Ægtefæller

Medflyttende ægtefæller til friplejeboligbeboeren ikke er omfattet af lov om friplejeboliger.

Det fremgår af registreringen fra leverandørerne, at fire beboere medio 2011 har deres ægtefælle boende i friplejeboligen.

#### 4.4 Årsager til valg af plejebolig

Pårørende og borgere i såvel friplejeboliger som kommunale plejeboliger fremhæver, at den typiske årsag til valg af plejebolig er den geografiske placering og stedets renommé. Det kan enten være for at være i nærheden af sin(e) pårørende eller for at blive i den egn, man boede i tidligere.

De typiske årsager for valg af hhv. friplejebolig og kommunal plejebolig fremgår af nedenstående tabel.

**Tabel 15: Typiske årsager til valg af plejebolig**

Friplejebolig	Kommunal plejebolig
Geografi	Geografi
Renommé/ry	Renommé
Atmosfære/omgivelser/personale	Personalet/pleje og omsorg
Værdisæt	Tilfældigt valgt
Boligens indretning	Eneste mulighed
Eneste mulighed	Aktiviteter på stedet
Bevidst ønske om det private	
Aktiviteterne på stedet	
Ledelsen	
Boede der før omdannelse	
Tilkøb	

Kilde: Interview med beboere og pårørende, 2011

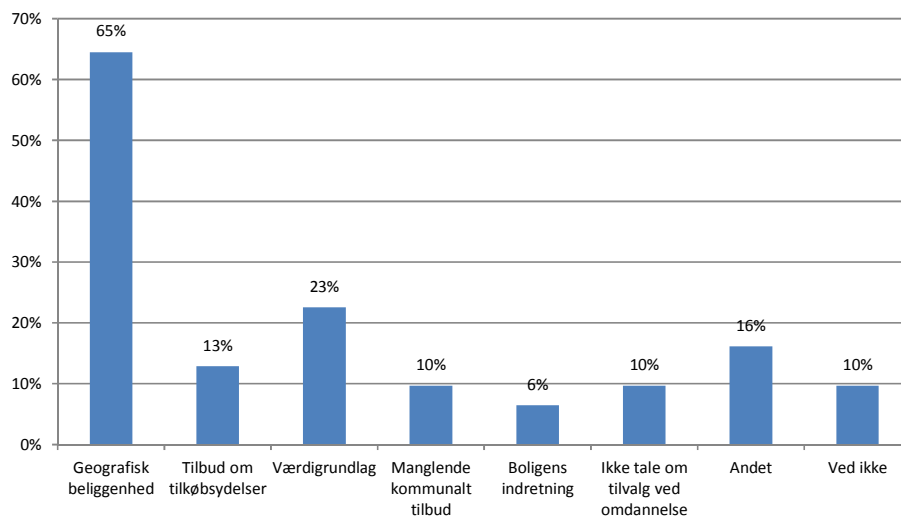
For beboere og pårørende i friplejeboliger har friplejeboligens atmosfære og omgivelserne i øvrigt samt renommé stor betydning for valget af plejebolig. Enkelte fremhæver, at friplejeboligen var et bevidst valg grundet den private ejerform, men omvendt er der også mange adspurgte, som svarer, at det ikke har haft betydning. Betydningen af, at boligen er en privat plejebolig, muligheder for tilkøb mv. er ikke noget, som fylder i særlig grad hos de adspurgte beboere og pårørende.

For beboere i kommunale plejeboliger er geografi den årsag, som fremhæves af flest. Andre peger på betydningen af, at stedet har et godt ry i lokalsamfundet. Endelig peger både beboere og pårørende på tilfældigheder og en presset beslutningsproces pga. borgerens situation som influerende på valget. Altså at der ikke var tid til at vente på øvrige ledige boliger, og at

den ledige kommunale bolig derfor blev valgt.

Sammenholdes ovenstående med surveyen blandt kommunerne, fremgår det, at det også herfra er vurderingen, at geografien og værdigrundlaget i friplejeboliger er det, som er det centrale i borgernes valg.

**Figur 16: Hvilke forhold har betydning borgernes tilvalg af friplejeboliger**



Kilde: Survey, 2011. Note: Procenterne summer ikke til 100 pct., da det var muligt at give op til 2 svar.

Der synes således ikke på baggrund af hverken interviewene eller surveyen at kunne drages vidtrækkende konklusioner om særlige begrundelser for at vælge en friplejebolig frem for en kommunal plejebolig.

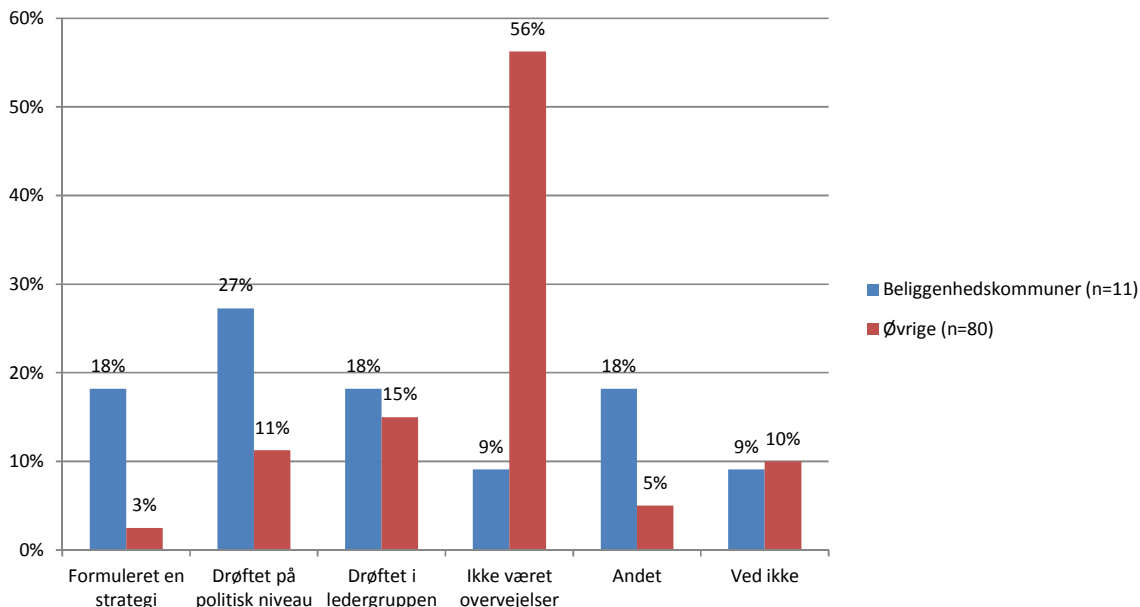
Dog ses det af interviewene med pårørende og beboere i friplejeboliger, at de ofte kan sætte mange beskrivende ord på værdisættet, atmosfæren, "ånden" på stedet og således er meget bevidste omkring betydningen af dette for deres valg. Og dette fremstår at være tilfældet oftere end blandt de pårørende og beboere, som er interviewet fra kommunale plejehjem.

#### 4.5 Kommunernes stillingtagen

Kommunerne har ingen formel indflydelse på leverandørernes etableringsmuligheder. Men da de i praksis udgør hovedindgangen for borgerne til offentlige ydelser, og har en central rolle qua deres visitering, er det som led i analysen blevet afdækket, hvorvidt vedtagelsen af loven og dernæst etableringen af friplejeboliger har medført, at kommunen har taget eksplicit stilling til, hvordan eventuelle eller eksisterende leverandører skal håndteres.

Som det fremgår af nedenstående figur, har det i høj grad betydning, hvorvidt der er friplejeboliger i kommunen, i forhold til hvorvidt kommunen har gjort sig overvejelser om friplejeboliger eller ej. 56 pct. af kommuner uden friplejeboliger har ikke gjort sig overvejelser, hvorimod 18 pct. af beliggenhedskommunerne har formuleret en egentlig strategi.

**Figur 17: Kommunernes overvejelser om og tilgang til etablering af friplejeboliger**



Kilde: Survey, 2011 Note: n=91

Den tilgang til leverandørerne, der er blevet afdækket via surveyen, har kunnet genfindes i casekommunerne. Fælles for kommunerne er, at de har valgt en pragmatisk tilgang, der i høj grad har været og er determineret af, at der er tale om relativt få borgere og leverandører.

#### 4.6 Interessen for at etablere nye friplejeboliger

Som det fremgår af ovenstående, har der siden lovens vedtagelse været tale om en behersket udvikling, idet antallet af såvel leverandører som beboere i dag er relativt begrænset.

Med henblik på at få et indblik i, hvorvidt interessen rækker bredere ud end de allerede etablerede leverandører, er der som led i analysen blevet foretaget en kortlægning og vurdering af, hvordan den fremadrettede interesse for at etablere flere friplejeboliger tegner sig<sup>5</sup>.

På tværs af hovedparten af aktørerne er det vurderingen, at der er interesse for friplejeboligordningen og de muligheder, der ligger i den. Det er samlet set vurderingen, at interessen primært stammer fra følgende aktører:

- *Eksisterende selvejende institutioner* som har - eller forventer at få - samarbejdsproblemer med kommunerne omkring deres driftsoverenskomst. I lighed med en del af de nuværende leverandører er de først og fremmest interesseret at undersøge mulighederne for at forblive, som de er, men under en ny driftsform.
- *Græsrodde og ildsjæle* uden for branchen som typisk gerne vil sikre, at der forsat er et lokalt forankret tilbud i deres nærområde. Her er den direkte anledning typisk, at kommunen er ved eller har besluttet at nedlægge kommunale boliger. Alternativt er de båret af en idé eller et koncept for en særlig målgruppe, som de gerne vil føre ud i livet.
- *Forældre og/eller andre pårørende* til primært psykisk eller fysisk handicappede i alliance med andre etablerede aktører eller administratorer om etablering af et specialiseret tilbud. Her er bevæggrunden ofte, at det kommunale tilbud ikke er tilstrækkeligt, eller at afstanden til eksisterende tilbud er for lang.

<sup>5</sup> Vurderingen er baseret på interview med kommuner, nuværende og potentielle leverandører, fonde samt Organisationen af Selvejende Institutioner (OSI).

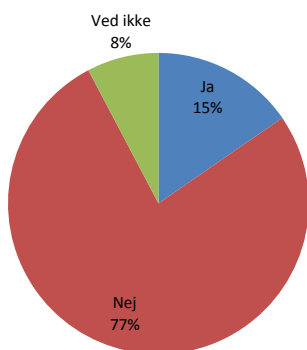
- *Eksisterende leverandører* der – efter en række mere eller mindre dyrekøbte erfaringer med loven og dens virkemidler – mener at have fundet en rentabel forretningsmodel, der for dem at se er plejefagligt holdbar, og som har skabt en organisering derefter.

Det er ikke muligt på baggrund af den gennemførte kortlægning at give et kvalificeret bud på, hvor mange leverandører der er tale om. Kortlægningen viser, at det kun er tre ud af de 14 eksisterende leverandører, der er nyetablerede. Derudover viser den, at etableringsperioden er forholdsvis lang. Det tilsiger alt andet lige, at det vil tage tid, og at etableringstakten også fremover vil være behersket.

Omvendt er der aktører, som tilkendegiver, at de nu er ved at være igennem den relativt markante omstilling af forretningsmodel og deraf følgende drifts- som ledelsesformer, som overgangen til friplejebolig udgør. De fremhæver fleksibiliteten og de muligheder for udvikling i tilkøbsydelse, som loven giver. Derudover ser de en stigende tendens til, at (nogle) kommuner begynder at betragte friplejeboligerne som en buffer i deres egen planlægning inden for en stadig strammere økonomisk ramme. Det tilsiger, at etableringstakten fremover vil blive øget. Men selv hvis det måtte blive tilfældet, skal man være opmærksom på, at det vil ske fra et meget lavt niveau.

Kommunerne har, som tidligere påpeget, ikke nogen direkte andel i eller formel indflydelse på leverandørernes etablering. Da kommunerne ofte har et udmærket indblik i, hvad der er på vej, kan deres vurdering ses som en af flere pejlinger på udviklingen. Som det fremgår af figuren nedenfor, er det en meget begrænset andel af kommunerne, der er bekendt med planer om friplejeboliger de kommende år.

**Figur 18: Er der planer om etablering af friplejeboliger i kommunen inden for de næste 1-2 år**



Kilde: Survey, 2011 Note: n=19

Det marked, der er under etablering, synes ikke at tiltale alle typer af leverandører. Frem for alt er der meget få kommercielle aktører, som har vist og udviser interesse for ordningen. Den primære årsag hertil er, at der i deres øjne på nuværende tidspunkt ikke er tale om et marked, hvor der kan etableres en forretningsmodel, der giver et tilstrækkeligt økonomisk afkast af den investerende kapital. Det er samlet set vurderingen, at der inden for rammerne af den nuværende lovgivning ikke vil blive taget initiativer til etablering af boliger fra kommercielle aktører.

Endelig lader det til, at der er forhold i lovgivningen, som giver udfordringer for særligt græs-rødder og ildsjæle. Dels er loven så kompleks, at den afholder uerfarne fra at gå i gang. Men frem for alt medfører kravene til ejerform og kapital, at der med det nuværende investeringsklima som følge af finanskrisen er så store udfordringer med at opnå finansiering i bank- og realkreditinstitutter, at antallet af projekter fra den kant vil forblive lavt. I den sammenhæng er det vigtigt at være opmærksom på, at de fleste nuværende leverandører var etablerede forud for lovens vedtagelse – og har fokus på andet end profit.

## 5. ERFARINGER MED ETABLERING

Formålet med dette kapitel er at sammenfatte de hidtidige erfaringer med og vurderinger af vilkårene for at etablere friplejeboliger.

Den grundlæggende antagelse bag lov om friplejeboliger er, at hvis der lovgivningsmæssigt etableres en mulighed, så vil private leverandører søge om certificering og gå ind på markedet. Formålet er i forlængelse heraf at indkredse, hvordan og under hvilke omstændigheder lov om friplejeboliger virker i praksis med det sigte at udlede drivkræfter og barrierer for at realisere lovens intention om etablering af friplejeboliger.

Der sættes både fokus på, hvordan instrumenterne i selve loven virker og på hvilke forhold i konteksten, der spiller ind på implementeringen og anvendelsen af loven. Denne viden er central for, at det i det efterfølgende kapitel bliver muligt ikke alene at analysere tilsigtede og utilsigtede effekter af loven, men også at pege på, hvilke forhold der fremmer og hæmmer opfyldelsen af lovens formål.

Vilkårene for at etablere og drive friplejeboliger afdækkes ud fra en række perspektiver, herunder udvalgte beliggenhedskommuner, udvalgte oprindelseskommuner, de nuværende leverandører samt borgere i friplejeboliger og deres pårørende. Endelige inddrages også potentielle leverandører, eftersom dette perspektiv er centralt i forhold til at afdække, hvorvidt der er forhold i drifts- og etableringsvilkårene, som afholder disse aktører fra at gå ind på markedet for plejeboliger, eller det er andre, dvs. programeksterne forhold, der er afgørende for deres beslutning.

Der vil være en række kontekstuelle drivkræfter og barrierer, som har betydning for, om lov om friplejeboliger virker efter intentionerne. Det er antagelsen, at leverandørernes vurdering af etableringsvilkårene er én af de faktorer, som har betydning for, om mulighederne i loven anvendes. I evalueringen har der derfor været fokus på at belyse både nuværende og potentielle leverandørers vurderinger af håndteringen af kravene i forbindelse med certificeringen, finansieringsmuligheder ved hhv. nybyggeri og omdannelse samt eventuelle risici forbundet med etableringen.

Først fremlægges de fund, som vedrører lovgivningen direkte. Derefter følger de fund, som tilskrives betydning for etableringen af friplejeboliger, men som kun i mindre/ringe grad kan tilskrives selve de af lovgivningen etablerede rammer. Disse fremhæves i anerkendelsen af, at konteksten (de programeksterne drivkræfter og barrierer) også har stor betydning for vilkårene for etablering.

### 5.1 Lovgivningen generelt

Både af eksisterende og potentielle leverandører fremhæves det entydigt, at lovgivningen er vanskelig at tolke. Flere potentielle leverandører fremhæver, at loven er så kompleks, at den i sig selv udgør en barriere.

Tendensen hos de adspurgte leverandører er dog samtidig, at det ikke alene er lovgivningen, som besværliggør etablering, men derimod også omgivelsernes og i særlig grad kommunernes manglende kendskab til den. Det er samtidig driften frem for etableringen, som i høj grad fylder i bevidstheden hos leverandørerne i interviewsituationen. Etableringen er for flere af disse et (vel)overstået kapitel.<sup>6</sup>

For nogle leverandører har loven muliggjort en mere fri og ubunden model. Drivkræften i etableringen synes i forhold til lovgivningen at handle om, at leverandørerne ser en mulighed for at blive mere frie og uafhængige. Flere leverandører fremhæver friheden til at styre forretningen selv og at have kort vej fra tanke til handling uden kringledede beslutningssystemer som noget positivt og drivende i at vælge at etablere sig under denne ejerform. Det er samtidig væsentligt at holde for øje, at flere af disse i praksis (jf. fundene vedrørende tidligere

<sup>6</sup> Erfaringerne med drift af friplejeboliger følger i kapitel 6.

driftsform i kapitel 4) har været truet på deres eksistens og derfor i høj grad har været presset ud i at finde et alternativ. Sat på spidsen synes omkostningerne ved at skulle sætte sig ind i en kompleks lovgivning ikke at have fremstået ligeså problematisk for disse aktører som en potentiel lukning af deres institution.

For potentielle leverandører fremhæves den manglende mulighed for driftsoverenskomst - og således den friere model - netop i nogle tilfælde som en barriere (hvilket uddybes yderligere i afsnit 5.6).

Fra de mere generelle kommentarer om lovgivningens kompleksitet omhandler de følgende afsnit mere specifikt delelementer, der ifølge de forskellige aktører påvirker lyst og mulighed for etablering – enten som direkte konsekvens af lovgivningens formuleringer eller af den kontekst lovgivningen virker i.

## 5.2 Certificerings- og godkendelsesprocessen

Hovedparten af leverandørerne oplever, at processen omkring certificeringen fungerer. Nogle leverandører oplever i forlængelse heraf, at der i processen var god hjælp at hente fra de offentlige instanser, hvorimod andre oplever, at det går mere trægt og med lang sagsbehandling fra Servicestyrelsens side. En leverandør udtaler:

*”Jeg synes, at certificeringsprocessen var ret nem (...) Men jeg vil sige, at hvis du skal til at etablere et sted fra bunden, herunder beskrive alt på forhånd inden man får en beboer, det kan jeg forestille mig ville være problematisk (...) At vi var veletablerede var bestemt en fordel.” (leverandør)*

Også de potentielle leverandører tilkendegiver, at de vurderer, at der er tale om rimelige lovmæssige krav vedrørende certificeringen.

Fælles for begge aktørtyper gælder det, at der også på dette område er fordele forbundet med at være etableret. Flere i gruppen af omdannede plejeboliger fremhæver således, at det formodes at være en fordel for processen allerede at være etableret. Dels i forhold til certificeringen, men også i høj grad i forhold til finansieringen, hvilket uddybes nedenfor.

## 5.3 Kvotetildeling og forældelsesfrister

Der er tendens til, at processen og særligt tidsplanen omkring kvotetildelingen af såvel etablerede som potentielle leverandører opleves som værende presset.

I praksis er det særligt de seks ugers frist fra betinget tilsagn til endeligt tilsagn (jf. lovens § 29 stk. 1), der opleves som en udfordring. Særligt kravene til at indhente dokumentation for alle de aspekter, som lovgivningen kræver, giver anledning til problemer. En potentiel leverandør formulerer det på følgende måde

*”Kvotearsøgning fungerer ikke normalt. Der er en række krav om, at man skal have alt på plads, inden man ansøger om kvoter og har 6 ugers frist til at etablere sig, når man er blevet godkendt. Hvorfor vender man det ikke om, sådan at man først søger en kvote og efter godkendelse etablerer sig. Man kunne så deponere et indskud, som kunne modregnes, hvis man ikke får kvote eller kommer på plads.” (potentiel leverandør)*

Den efterfølgende frist 9 måneder fra tilsagn til byggeriets påbegyndelse på opleves også som presset. Her anser hovedparten af de adspurgte dog ikke tidsfristen i sig selv som den væsentligste hindring, idet det typisk er overordnede problemer med finansieringen, som medfører, at tilsagn er blevet forældede.

## 5.4 Finansiering og krav til kapitalstillelse

Flere leverandører fremhæver at have oplevet udfordringer i etableringsfasen i forhold til finansieringen af selve friplejeboligprojektet.



Både de eksisterende og potentielle leverandører fremhæver særligt udfordringer omkring lovens regler vedrørende belåningen af servicearealer. Flere fremhæver således, at særligt disse arealer er meget svære at belåne. Dette forhold i den forretningsmodel, som lovgivningens rammer muliggør, opleves som en udfordring i sig selv.

Flere potentielle såvel som nuværende leverandører fremhæver, at bank- og realkreditinstitutter helt grundlæggende ikke ser etableringen af friplejeboliger som en god investering.

*“Økonomien er væsentlig. Der står en flok mennesker, som gerne vil i gang, men de kan ikke gå i gang på grund af økonomien. De skal betale moms af byggeri. Det skal man ikke i det offentlige. Kreditforeninger vil ikke yde det sidste lån til servicearealerne. Det giver dem problemer. (...) Det er klart, at det er en stor beslutning at springe ud i det, og man skal tænke sig godt om, inden man etablerer sig.” (potentiel leverandør)*

Der synes at være en klar tendens til, at der er forskel på at være en etableret aktør med en ejendom, der overgår fra anden driftsform, og en, der skal i gang med nybyggeri.

En del af de selvejende institutioner, som er blevet omdannet, havde en høj friværdis, hvorfor de ikke har haft samme udfordringer med finansieringen. Eksempelvis fremhæver en leverandør fordelene i, at de allerede havde gældfrie servicearealer, hvilket denne leverandør vurderer som en vigtig forudsætning for at kunne drive en sund forretning.

Vanskelighederne ved at skulle etablere sig med nybyggeri er primært knyttet til at overbevise bank- og realkreditinstitutter om, at der kan opnås en tilstrækkelig solid, stabil og vedvarende forretningsmodel.

Som påpeget i ovenstående afsnit, er der eksempler på, at potentielle leverandører er faldet for lovgivningens 9 måneders frist grundet manglende tilsagn fra realkreditinstitutter om at kunne låne penge og således stille kapital. Denne barriere går ikke direkte på selve lovgivningen. Den handler dels om de finansielle forhold på låne- og realkreditmarkedet. Dels om evnen til at overbevise finansielle parter om bæredygtigheden i det pågældende friplejebolig-projekt samt troen på, at det er en god investering.

## 5.5 Takstsystemet

Hovedparten af eksisterende og potentielle leverandører fremhæver, at takstsystemet med dets opdeling i de tre moduler (A, B og C) stiller store krav til planlægning og budgetlægning. Derudover har det for både etablerede og potentielle leverandører store økonomiske konsekvenser, hvis en borger skifter fra et modul til et andet.

Størstedelen af de adspurgte leverandører oplever endvidere, at der er for stort timemæssigt spring i modulerne. Således udgør det begrænsede antal moduler både et problem, når der skal etableres en forretningsplan og model, som bank og realkreditinstitut kan tilslutte sig, og når der skal budgetteres og planlægges ordinær drift hos den etablerede leverandør.

Endelig udtrykker flere potentielle leverandører endvidere en forventning til, at det er svært at opnå tilstrækkelig solid driftsøkonomi på grund af for lave takster. Enkelte fremhæver i den sammenhæng en geografisk vinkel på dette grundet forskel i lønniveauer, grundpriser mv. i Jylland og på Sjælland samt nær de større byer.

Takstsystemets indretning fremstår dog ikke blot som en barriere i etableringen (indgangen til markedet), men derimod i også i høj grad i driften. Det belyses yderligere i kapitel 6.

## 5.6 Adgangen til borgerne

Adgangen til borgerne samt kommunens rolle i forbindelse med at sikre et kundegrundlag inden for friplejeboligordningen spiller også i ind i overvejelserne om etablering.

Flere potentielle leverandører fremhæver, at de oplever en manglende mulighed for afklaring af driftsgrundlag på grund af manglende efterspørgsel fra kommunens side, hvilket i sidste instans mindsker incitamentet for etablering. Det er vurderingen, at de uden en driftsoverenskomst med kommunen ikke er sikret et tilstrækkeligt kundegrundlag, hvilket i sidste instans gør det vanskeligt at drive forretning, idet leverandørerne er afhængige af, at kommunerne henviser og informerer borgerne om muligheden.

*“Den største barriere er i forhold til at skabe et fornuftigt forretningsgrundlag (...) mange kommuner vil med vold og magt vil være selvforsynende.” (potentiel leverandør)*

Flere potentielle leverandører fremhæver endvidere, at idet kommunen indirekte kan spille en central rolle for sikringen af, at markedet fungerer (da det kan afhænge af kommunens villighed til at henvise videre frem for at fastholde at være selvforsynende), kan det også udgøre en barriere for finansiering.

*“ (...) det faglige og markeds-mæssige grundlag har kreditforeningerne og banker ikke. Samtidig kan der være usikkerhed på grund af det politiske system og den politiske prioritering, der er i forhold til håndtering af de ældre, som nogle banker og kreditforeninger er usikre på og derfor afholder sig fra at investere i.” (potentiel leverandør)*

### 5.7 Konkurrenceudsættelse

En gennemgående bekymring blandt eksisterende og potentielle leverandører er risikoen for på sigt at miste den ejendom, som de etablerer deres friplejeboliger i.

Alle adspurgte fremhæver risikoen ved at overgå til denne ejerform; at virksomheden sættes i udbud efter 10 år. Det udtrykkes enstemmigt, at dette krav fremstår som en central barriere:

*“Det store og springende punkt er, at det skal i udbud hvert 10. år. Jeg har en stor formodning om, at denne regel bliver ændret (...) Vi havde en stor diskussion om, hvorvidt vi overhovedet skulle søge pga. reglerne om det 10-årige udbud.” (leverandør)*

Også potentielle leverandører fremhæver, at udbuddet efter 10 år svækker mulighederne:

*“Den [10-årige kontrakt] giver mening i en udlicitering, men det giver ikke mening for plejehjem. Det ville svare til, at også friskolerne skulle udbydes igen”. (potentiel leverandør)*

*“Hele forudsætningen omkring genudbud er en fuldstændig pudsigt ting. Det har været et skidt forhold, at man skal genudbyde det hele efter 10 år. Tænk, hvis man bød private virksomheder det forhold”. (potentiel leverandør)*

Det er vurderingen, at flere potentielle leverandører har valgt ikke at etablere sig, fordi de ikke ønsker at tage den grundlæggende risiko at skulle miste forretningen og den ejendom, som de enten allerede ejer eller skal opføre.

### 5.8 Krav til ejerform

Blandt en del af de potentielle leverandører fremhæves det, at kravet om at skulle eje de bygninger, som friplejeboligerne skal drives i, har udgjort en etableringsbarriere.

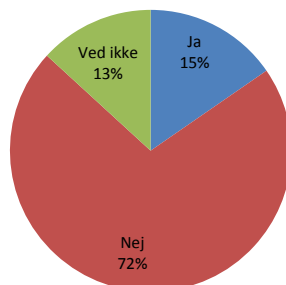
Fælles for dem er, at de i udgangspunktet har haft adgang til et for dem attraktivt lejemål, der har passet ind i deres etableringsplaner. Lovens krav om ejerskab af den ejendom, hvorfra der skal drives plejeboliger, har medført, at de ikke har kunnet skabe et tilstrækkeligt fordelagtigt økonomisk grundlag.

### 5.9 Kommunernes vurdering

Kommunerne har som tidligere påpeget ikke nogen direkte andel i eller formel indflydelse på leverandørernes etablering. Men da kommunerne i mange tilfælde er i dialog med potentielle

leverandører, er deres vurdering af mulige årsager også relevant. Som det fremgår af nedenstående figur, har der i 15 pct. af kommunerne tidligere været planer om etablering af friplejeboliger, som ikke er blevet realiseret.

**Figur 19: Planer om etablering af friplejeboliger i kommunen, som ikke er blevet realiseret**



Kilde: Survey, 2011 Note: n=19

Der er forskellige årsager til, at planer om etablering ikke er blevet til noget. Kommunerne havde mulighed for at angive og uddybe årsagen i undersøgelsen. Af de (få), som har, uddybet det, handler det primært om, at potentielle leverandører har henvendt sig, men uden at deres egne formelle forhold som leverandører var på plads (fx certificering og kvotetildeling). Andre gange har det egnede areal til friplejeboligerne ikke kunnet fremskaffes, eller finansieringen har ikke kunnet falde på plads. For flere handlede de aflyste planer på forskellig vis om leverandørernes manglende evne til slutteligt at føre planerne ud i livet.

## 6. ERFARINGER MED DRIFT

Formålet med dette kapitel er at sammenfatte de hidtidige erfaringer med og vurderinger af vilkårene for at drive friplejeboliger.

Der er en række forhold, som antages at påvirke driften. Det gælder karakteren af samarbejdet mellem kommuner og friplejeboligleverandører, processen omkring borgerens adgang til friplejeboligen – fra visitering til indgåelse af aftale om en friplejebolig, leverandørernes forretningsmodel samt håndteringen af serviceydelser og sygeplejeydelser. Disse forhold afdækkes med udgangspunkt i såvel leverandørers som casekommuners perspektiver.

### 6.1 Samarbejde mellem kommuner og leverandører

Det er kommunerne, der dels skal konvertere ydelsesvisitationen til det nationale behovsrelaterede takstsystem, dels påtager sig ansvaret for dele af ydelserne til borgere i friplejeboliger. Som følge heraf, er der en række kontaktflader mellem kommuner og leverandører.

Både af leverandører og af kommuner gives der udtryk for, at loven er kompliceret og vanskelig tilgængelig, hvorfor samarbejdet fra begge parter side har været præget af usikkerhed om, hvordan loven skulle udmøntes i praksis. Det har affødt en række opstartsvanskeligheder i samarbejdet omkring tolkningen af lovens præmisser, herunder parternes ansvar og rettigheder i forhold til udførelse af serviceydelser og sundhedsydelser samt afregning herfor.

Fra både leverandørernes og særligt beliggenhedskommunernes side gives udtryk for en gensidig oplevelse af, at samarbejdet har været udfordret af, at den modsatte part har haft et begrænset kendskab til lovens regler.

*”Der er mange ting, som har været administrativt tungt. Det skyldes, at kommunen ikke altid kender reglerne [...]; der går ofte et stykke tid, inden vi får svar på henvendelser. Så skal medarbejderne måske lige spørge deres chefer om vilkår og regler for friplejeboliger” (leverandør).*

*Det har hjulpet gevaldigt, at friplejehjemmene har en administrationsaftale med én, som har indgående kendskab til loven. Det var meget besværligt før, hvor man skulle mødes med forstanderne én efter én, og forstanderne samtidig ikke altid kendte loven så godt” (beliggenhedskommune).*

Der ser ud til at være forskel på, hvordan leverandørerne samarbejder med hhv. beliggenhedskommuner og oprindelseskommuner. Blandt leverandører af somatiske friplejeboliger foregår der primært samarbejder med beliggenhedskommunerne, mens dialogen med oprindelseskommuner begrænser sig til kontakten i forbindelse med borgerens indflytning i plejeboligen og visiteringen til ydelser. Dette skal samtidig ses i lyset af, at den overvejende andel af borgerne i friboligerne kommer fra beliggenhedskommunerne.

Blandt leverandørerne målrettet fysiske eller psykiske handicap er der eksempler på, at oprindelseskommunerne varetager opfølgningen på borgenes handleplan og foretage eventuelle revisitationer af borgerens støttebehov, hvorfor disse leverandører har en tættere dialog med oprindelseskommunerne. Det vil sige, at nogle oprindelseskommuner fastholder de forpligtigelser, som er forbundet med at være handlekommune i forhold til borgeren. At samarbejdet med oprindelseskommuner fylder mere for disse leverandører forstærkes samtidig af, at der i forhold til borgere med sindslidelser er et større optag fra andre kommuner end beliggenhedskommunen.

Samarbejdet mellem beliggenhedskommuner og leverandører er præget af, at man gradvist er nået frem til en model for, hvordan tildelingen af en friplejebolig, visitering af ydelser og udførelse og afregning af sundhedsydelser kan foregå i praksis. En enkelt af de deltagende casekommuner har formaliseret samarbejdet med leverandørerne i en egentlig skriftlig samarbejdsaftale, som beskriver arbejdsgange, roller og ansvar i samarbejdet.

### **Eksempel på samarbejdsaftale**

Samarbejdsaftalen specificerer procedurer for den kommunale boligvisitering, samt hvordan hhv. leverandør og kommune efterfølgende adviserer hinanden og borgeren i forbindelse med borgerens tildeling af en friplejebolig.

Derudover fremgår regler for betaling af hjælpemidler, ligesom samarbejdet om sundhedsydelser er beskrevet, herunder afregning for leverandørens levering af sundhedsydelser og arbejds gange i forbindelse med revisitation af borgerens sundhedsydelser.

Uagtet at der er fundet en vis rytme i samarbejdet, viser interviewene et blandet billede af parternes tilfredshed med samarbejdet. De deltagende beliggenhedskommuner samt enkelte leverandører tilkendegiver, at der er et godt samarbejde, hvor man gensidigt respekterer og er enige i visitorernes faglige vurderinger af borgerens støttebehov. At disse leverandører har et tættere samarbejde med beliggenhedskommunerne illustreres også ved, at man som tidl. selvejende institution har videreført det gode samarbejde, man havde før omdannelsen. Aftalen er ikke bindende, hvis der opstår en situation med overkapacitet i kommunen, men den indikerer, at kommunen indtænker den private leverandør aktivt i sin kapacitetsplanlægning af plejeboliger.

Heroverfor har størstedelen af de interviewede leverandører imidlertid en oplevelse af, at nogle kommuner i større eller mindre omfang udfordrer deres mulighed for at sikre en stabil drift af plejeboligerne. De forklarer, at det politiske og administrative ledelsesniveau er negativt stemt over for friplejeboligerne, fordi de finder friplejeboligerne for omkostningstunge sammenlignet med kommunale plejeboliger. Dette kommer ifølge leverandørerne til udtryk ved en manglende villighed hos kommunerne til at understøtte borgernes frie adgang til friplejeboligerne.

*"Vi oplever et meget blandet billede i kommunens tilgang til os. Det er meget personafhængigt. Jeg oplever lidt vilkårlighed i kommunens tilgang til os. Det er især hos den øverste ledelse, at der er modstand mod os" (leverandør)*

*"Det er ikke alene loven, der gør det svært at få plejehjemmet til at køre rundt; det er også i høj grad kommunens villighed til det" (leverandør)*

Blandt enkelte leverandører er der dog også eksempler på, at kommunerne understøtter driften positivt ved, at leverandørerne efter behov kan tilkøbe ressourcer i den kommunale hjemmepleje i de tilfælde, hvor deres begrænsede volumen ikke tillader finansieringen af fx tilkaldevagter eller ekstra personale.

I de følgende afsnit uddybes den praktiske udmøntning af lovens regler. Dermed belyses, hvori de påpegede samarbejdsvanskeligheder mellem nogle leverandører og kommuner konkret består, og hvad der udgør drivkræfterne i samarbejdet om de enkelte borgere.

## **6.2 Borgernes adgang til friplejeboliger**

Leverandørerne driver friplejeboligerne under en given præmis om, at hvis der er mulighed for frit valg, så vil borgere aktivt kunne tilvælge disse. I lyset heraf ser vi i dette afsnit nærmere på, hvordan et visitationsforløb ser ud for en borger, der indskrives i en friplejebolig.

### **6.2.1 Borgerens kontaktflader til leverandørerne**

Borgerens adgang til en friplejebolig forudsætter i første omgang, at borgerens opholdskommune har visiteret denne til en plejebolig. Når opholdskommunen har truffet afgørelse om tildelingen af en plejebolig, er der typisk følgende veje til en friplejebolig:

Direkte:	Borgeren og/eller pårørende henvender sig direkte til leverandørerne for at blive opskrevet på venteliste til en plejebolig. Herefter kontakter leverandøren borgeren, når en bolig er ledig. Leverandøren og dennes værdigrundlag er kendt på forhånd, fordi boligen enten er beliggende i det lokalmiljø, hvorfra borgeren kommer, eller der hvor borgerens pårørende bor.
Via kommunen:	Borgeren og/eller pårørende får viden om muligheder for plejebolig og foretager sine eventuelle prioriteringer gennem den viden, som de opnår i den kommunale visitation. Det er i vid udstrækning herigennem, at leverandøren vil blive bekendt med interesserede borgere.

I de tilfælde, hvor borgeren kommer fra en anden kommune end beliggenhedskommunen, og borgeren ikke selv har henvendt sig til leverandøren, er proceduren ifølge de interviewede oprindelseskommuner den samme, som hvis en borger benytter sit frie valg til at komme ind på et kommunalt tilbud i en anden kommune. Opholdskommunen sender en ansøgning til leverandøren med en beskrivelse af borgerens plejebenhov. Herefter giver leverandøren besked om, at borgeren enten er optaget på en venteliste eller har fået en plads.

I forhold til beliggenhedskommunerne, hvorfra hovedparten af borgerne kommer, er der basis for en mere fast aftale om, hvordan leverandøren får kendskab til de borgere, som er interesserede i en friplejebolig. Der ses da også flere eksempler på, at leverandørerne og kommunerne har aftalt, hvordan der udveksles oplysninger om interesserede borgere til friplejeboligerne samt informeres om ændringer i borgerens boligsituation.

Således bliver leverandørerne i nogle beliggenhedskommuner informeret om de borgere, hvor leverandøren indgår på borgerens prioriteringsliste:

*"Hvis vi er nummer et på borgerens prioriteringsliste, så får vi listen fra kommunen. Jeg ringer så til borgeren eller de pårørende og fortæller, hvordan situationen ser ud med fx venteliste, plejetilbud osv. Herefter meddeler jeg kommunen, hvad jeg har aftalt med borgeren" (leverandør)*

Andre leverandører adviseres ikke nødvendigvis fra kommunens side om interesserede borgere, men har aftalt at de kontakter kommunen, hver gang der er en ledig plejebolig, og inden plejeboligen annonceres offentligt.

Der peges fra leverandørers side på vigtigheden af, at kommunen videresender interesserede borgeres visitationspapirer til leverandøren, inden leverandøren anviser borgeren en plejebolig. Ellers er der risiko for, at leverandøren siger ja til en borger, hvis plejebenhov ikke kan honoreres med de kompetencer og fysiske rammer, der er til rådighed.

### 6.2.2 Kommunernes information til borgerne

Der er i loven stillet krav om, at kommunerne skal informere borgerne om deres valgmuligheder mellem forskellige ældreboliger mv., som kommunen har til rådighed, samt om muligheden for at flytte på tværs af kommunegrænser<sup>7</sup>.

Der er ikke specificeret særlige formkrav til, hvorledes en kommune skal informere borgerne, men alene at det skal ske på en let tilgængelig måde, og at det skal være skriftligt. Derfor formodes kommunens informationsniveau og rådgivning af borgere alt andet lige at have en vis betydning for borgerens valg samt dermed også leverandørens mulighed for at etablere sig og sikre et kundegrundlag.

I og med at retningslinjerne for kommunernes informationsforpligtigelse er forholdsvis åbne, er der blandt kommunerne forskellige tilgange og hensyn i forhold til varetagelse af opgaven.

<sup>7</sup> Almenboliglovens kapitel 4 under overskriften "Frit valg af ældreboliger". Reglerne om frit valg af botilbud for handicappede findes i Servicelovens § 92, stk. 3 og 4.1.

Kortlægningen af praksis i kommunerne viser, at der grundlæggende er to tilgange til informationsforpligtigheden:

- Kommunen sikrer, at visitatoren informerer overordnet om de forskellige muligheder, som borgeren har, ligesom der også er praksis for at udlevere brochure for både kommunale plejeboliger og friplejeboliger.
- Kommunen informerer borgeren, hvis borgeren specifikt spørger om andre muligheder, fordi man finder, det er borgerens eget ansvar at indhente information om mulighederne for forskellige typer af plejeboliger. Derudover peges på, at der er et naturligt og rationelt hensyn til at sikre driften af de kommunale plejeboliger, når borgere skal tildeles en bolig.

Uanset leverandøren har indgået aftaler med kommunen om henvisningen af interesserede borgere eller ej, tilkendegiver de fleste leverandører en bekymring for, om kommunerne informerer tilstrækkeligt om mulighederne for at vælge. Dette kommer bl.a. til udtryk i følgende citater:

*"Der har været flere lignende episoder. Der var fx en ældre borger, som gerne ville ud til os, og vi havde ledige boliger. Pludselig var beboeren så kommet på et andet plejehjem i kommunen, og ifølge de pårørende skyldtes det, at kommunen havde fortalt, at det var den eneste mulighed for en plejebolig. De prioriterede med andre ord deres egne boliger først, og lod vores boliger komme i anden række" (leverandør)*

*"Vi har fået den melding fra kommunen, at de kun vil bruge os, hvis de ikke selv har pladser i kommunale botilbud pga. besparelser" (leverandør)*

Når man ser på borgernes og de pårørendes oplevelser af den information, de har fået i forbindelse med tildeling af plejebolig, ser det ud til, at forhåndskendskab til friplejeboligen har afgørende betydning for valget, uanset informationsniveauet.

Størstedelen af de pårørende har således allerede inden visitationen gjort sig overvejelser omkring valg af plejebolig. Dette indikerer samtidig, at borgere, som ikke har kendskab til mulighederne for frit valg, er afhængige af kommunens information. Det understøttes af udsagnene blandt interviewede pårørende til borgere i kommunale plejeboliger. Her synes bevidstheden om valget af plejeboligen langt mindre udpræget, idet man typisk har haft et akut behov, som har gået forud for valget af en specifik bolig. Desuden oplever de pårørende ikke, at de blevet informeret hverken generelt eller specifikt om alternative muligheder, men at den bolig, som familiemedlemmet fik tildelt, var den, som var ledig på det pågældende tidspunkt.

### 6.2.3 Leverandørens anvisning af borgeren

Det er leverandøren, som har anvisningsretten til plejeboligerne. Med anvisningsretten kan leverandøren afgøre, hvilke borgere der indskrives i deres plejeboliger.

Leverandørerne giver udtryk for, at de fleste borgere kan rummes i friplejeboligerne, og at friplejeboligerne principielt set ikke er målrettet beboere med særlige præferencer eller støttebehov. Der tegner sig et billede af, at der primært er to årsager til, at leverandøren i nogle tilfælde alligevel afviser borgeres indskrivning i friplejeboligerne. Det gælder i de få tilfælde, hvor borgeren har en særlig adfærd, som medfører et plejebenhov, leverandøren ikke kan tilbyde med de fysiske rammer og/eller faglige kompetencer, denne har til rådighed.

Derudover kan borgerens plejetyngde set i forhold til det visiterede basismodul (A, B eller C) være en årsag til at leverandøren af og til må sige nej til en borger. Af den venteliste som leverandøren får fra kommunen, fremgår borgerens visiterede plejemodul, og leverandøren kan derudfra vurdere, hvorvidt borgeren set i leverandørens øjne er rentabel, bl.a. set i forhold til den øvrige sammensætning af stedets beboere.

*"Jeg har også nogle gange skrevet til kommunen, at jeg ikke kan tage en borger, hvis ikke vedkommende flyttes til en anden priskategori. Jeg kan også vende tilbage til kommunen*

*med et afslag på en borger, hvis vi ikke vurderer, vi kan løfte plejeopgaven, fx med udadrettede demente" (leverandør)*

Samlet set indikerer interviewene på tværs af leverandører, kommuner og pårørende, at borgers adgang til en friplejebolig kan være begrænset af dels kommunens intenderede og uintenderede mål om at sikre den kommunale drift, dels leverandørernes afvisning af borgers ansøgning pga. for lav placering i takstsystemets moduler.

### **6.3 Leverandørernes forretningsmodel**

Leverandørernes forretningsmodel er grundlæggende baseret på et nationalt plejebehovsrelateret takstsystem, som bruges til at konvertere og omkostningsberegne kommunens afgørelse om borgers service og pleje. Derudover har leverandørerne til forskel fra kommunale leverandører mulighed for at udbyde tilkøbsydelser til beboerne for derigennem at skabe nogle konkurrencefordele. I det følgende belyses først de hidtidige erfaringer med takstsystemet.

#### **6.3.1 Det takstbaserede modulsystem**

Den kommune, der har visiteret borgeren til en plejebolig, omsætter funktionsvurderingen af borgeren til et grundmodul, når borgeren ansøger om at komme ind i en friplejebolig. Af ansøgningen til leverandøren fremgår derfor det modul, som borgeren er indplaceret i.

Kortlægningen indikerer, at der blandt leverandørerne er en opfattelse af, at der i nogle kommuner hersker uklarhed om, hvem der skal fortage vurderingen af borgers timebehov. Således fremkommer eksempler på, at oprindelseskommuner lader leverandøren fortage vurderingen, ligesom der også ses eksempler på, at beliggenhedskommuner finder, det er deres opgave at fortage vurderingen på vegne af oprindelseskommunen.

*"Normalt accepterer vi bare den kategori, som leverandøren vurderer, er passende" (oprindelseskommune)*

*"Det har juridisk set været uklart for os, hvem der er handlekommune – bl.a. fordi vi på andre områder er i en proces med at overtage handlekommuneforpligtigheden for egne borgere i andre kommuner" (beliggenhedskommune)*

Dette indikerer, at de interviewede oprindelseskommuner i begrænset omfang forholder sig til, hvordan takstsystemet anvendes og er sammensat. Det skyldes angiveligt, at det drejer sig om ganske få borgere, som flytter i en friplejebolig uden for kommunegrænsen<sup>8</sup>. Men det indikerer også, at der er uklarhed om, hvordan loven skal fortolkes.

Leverandører og beliggenhedskommuner har dog generelt større erfaring med takstsystemets anvendelse og tilkendegiver samstemmende, at takstsystemet er forbundet med en række udfordringer.

Udfordringerne relaterer sig dels til kommunernes fastsættelse af serviceniveauet i forbindelse med visiteringen til grundmoduler og øvrige serviceydelser; dels til grundmodulernes bredde set i forhold til det timeinterval, som modulerne spænder over. Dertil kommer problemer med fortolkningen af, hvilke pleje- og støttebehov de forskellige ydelser i serviceloven adresserer.

#### **Fastsættelse af serviceniveauet**

Ser vi først på kommunernes fastsættelse af serviceniveauet i forbindelse med omkostningsberegningen for borgers pleje, tegner interviewene et billede af, at kommuner og leverandører mangler et fælles sprog til at koble funktionsvurderingen med borgers indplacering i grundmodulet.

Det kommer til udtryk ved, at der for nogle leverandører ikke er nogen synlig sammenhæng mellem borgers plejetyngde og visiteringen til det pågældende grundmodul. Således kender leverandøren ikke nødvendigvis de ydelser og det konkrete timetal, som borgeren forventes at modtage inden for grundmodulet.

<sup>8</sup> For specificering af antallet af borgere, der er bosiddende uden for egen kommune, henvises til kap. 4.2



For kommunerne opleves det, som et administrativt tungt arbejde at skulle omsætte borgernes plejebehov til modulsystemet. Det er således en ny praksis for de interviewede kommuner, som de endnu ikke er øvede i. I kommunerne er der fokus på at sikre, at visiteringen til kommunale plejeboliger sker ud fra så faste standarder som muligt. Typisk igennem kommunalt definerede servicepakker eller en gennemsnitlig takst, som alle leverandørens ydelser skal honoreres efter. I forlængelse heraf kan det således også for kommunerne være vanskeligt at gennemskue, hvilke ydelser leverandøren skal levere inden for grundmodulerne:

*“Det er svært, og vi har endnu ikke fundet rytmen – hverken økonomisk eller praktisk. Lige nu sidder vi nok lidt med en oplevelse af, at vi reelt ikke ved, hvad der leveres” (beliggenheds- og opholdskommune)*

Der er eksempler på, at man har søgt at operationalisere borgernes plejebehov i en række timebaserede ydelsespakker for at skabe større gennemsigtighed og ensartethed i den faglige vurdering af, hvilket grundmodul borgeren visiteres til:

*“Vi har opfundet nogle servicepakker, som kun retter sig til friboligleverandørerne. Vi bruger ikke pakkerne på visitationen til de kommunale plejehjem. Vi har måske 15 pakker af naturligt sammenhængende ydelser, som så medfører et vist antal timer. Dette samlede antal timer kan så konverteres til de tre takster A, B eller C” (...)* (beliggenhedskommune)

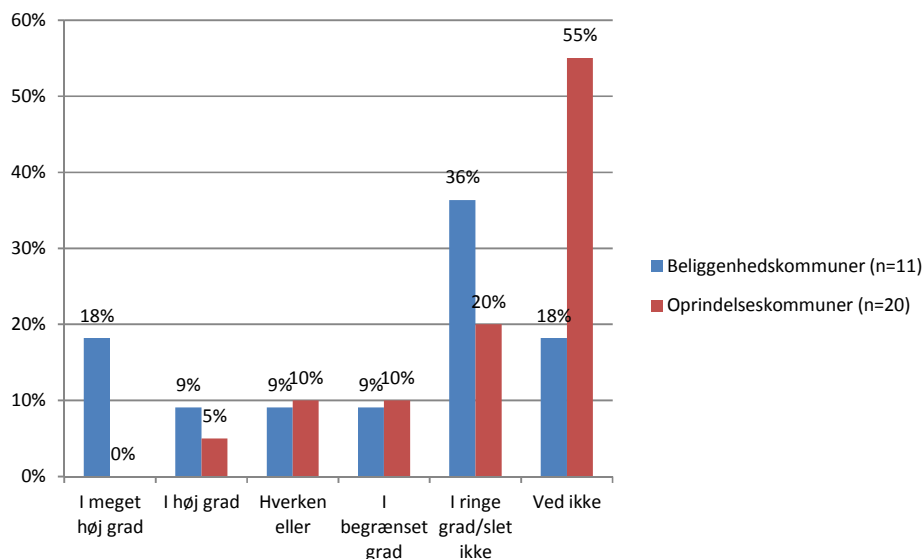
Derudover finder enkelte leverandører, at der behov for en nærmere beskrivelse af det funktionsniveau, som de enkelte moduler dækker over med henblik på yderligere at understøtte, at borgerens plejebehov matcher timetallet. Det gælder særligt det psykiske aspekt, som er vanskeligere at udrede og definere i forhold til plejebehovet sammenlignet med det fysiske funktionsniveau.

*“Det er svært at indplacere i moduler; der mangler vi stadig det psykiske aspekt, da mange beboere er demente og har brug for psykisk omsorg (...) det psykiske tæller for lidt (...) og hertil kommer det, at beboere bliver kategoriseret for lavt, fordi det psykiske er svært at medregne” (leverandør)*

### **For brede grundmoduler**

For det andet peger interviewene og kortlægningen på, at den nuværende opdeling mellem takstsystemets grundmoduler er en udfordring for kommuner og ikke mindst leverandørernes driftssikkerhed. Nedenstående figur viser hhv. de adspurgte oprindelseskommuners og beliggenhedskommuners vurdering af, i hvilken grad opdelingen af plejemoduler er tilstrækkeligt differentieret i forhold til visitation og betaling.

**Figur 20: Vurdering af, hvorvidt opdelingen af plejemoduler er tilstrækkelig finmasket i forhold til visitation og betaling**



Kilde: Survey, 2011 Note: n=31

Figuren tegner et noget blandet billede af kommunernes vurdering af grundmodulerne. Godt halvdelen af beliggenhedskommunerne og en tredjedel af oprindelseskommunerne tilkendegiver, at opdelingen af grundmoduler i begrænset grad eller slet ikke er tilstrækkeligt differentieret, mens knap en tredjedel af beliggenhedskommunerne og en enkelt oprindelseskommune i meget høj grad eller i høj grad vurderer, at dette er tilfældet.

At godt halvdelen af oprindelseskommunerne svarer 'ved ikke' skyldes formentlig, at disse kommuner har et meget beskedent erfaringsgrundlag.

I interviewene peger både beliggenhedskommuner og leverandørerne på, at der er for stort et spring i taksten fra modul B til modul C, ligesom modul B spænder over et for bredt timeinterval. Hvis mange borgere har et plejeniveau tæt på det øvre timeloft inden for det enkelte modul, har leverandørerne vanskeligt ved at få timerne til at slå til. Der kan med andre ord være en stor variation i borgernes plejetungde inden for de enkelte moduler, hvilket skaber uforudsigelighed i leverandørens kapacitetstilpasning og driftsøkonomi.

Flere leverandører har stor opmærksomhed på, at beboersammensætningen balancerer mellem meget plejekrævende borger i modul C og mindre plejekrævende beboere i modul B for at kunne få en rentabel drift af plejeboligerne. Det betyder, som beskrevet i tidligere afsnit, at nogle leverandører eksempelvis ikke anviser borgere i modul A til deres plejeboliger:

*"Det ville være godt for visitatorerne og plejehjemmene, hvis takstrinene var fordelt på en mere rimelig måde. Det laveste grundtrin kan ikke hænge sammen; selvom vedkommende [borgeren] ikke skal have noget hjælp, så dækker taksten slet ikke personale eller andet" (leverandør)*

*"Vi har en fælles kommunal venteliste, som jeg går ind og kigger på, når vi har stuer ledige. Men det er sket mange gange, at jeg har valgt borgere, som ikke står øverst på listen. Der kigger jeg på, om det er en person, som passer ind på den pågældende stue, samt om der er plejeopgaver i vedkommende, som vi kan tjene penge på" (leverandør)*

De fleste leverandører og kommuner påpeger, at der er behov for, at modul B differentieres for i højere grad at sikre, at personlig pleje og praktisk bistand prissættes i overensstemmelse med borgerens behov.

Udover de administrative udfordringer, som grundmodulerne giver, er hovedudfordringen set fra kommunernes synsvinkel, at de nationalt fastsatte takster er højere end de kommunale takster og serviceniveauer for plejeboliger<sup>9</sup>.

At både leverandører og kommuner finder, at det er uigennemsigtigt hvilke ydelser, der skal leveres inden for det visiterede grundmodul, kombineret med at kommunerne finder taksterne for høje, skaber incitament til at spekulere i, hvilket modul borgeren skal indplacere i. Flere af leverandørerne fremhæver eksempler på, at de vurderer at kommunerne visiterer borgerne til for lavt et grundmodul set i forhold til borgerens plejetyngde.

*"Det er alt for nemt for kommunerne at visitere, så niveauet for pleje er i modulet lige under" (leverandør)*

*"Det er næsten umuligt at få tildelt en borger i plejekategori C. I øjeblikket har vi 5-6 stykker ud af 20, som er i den dyreste kategori. Det hænger ikke sammen, at kommunen fx kan placere den samme borger i funktionsniveaugruppe 4 [kommunens kategorisering] og i plejemodul A. Vi må sige nej til en del borgere, som ligger i modul A, fordi de ikke er profitable. Vores beboergrundlag er dermed usikkert, hvilket er et vilkår der nødvendiggør, at vi kører med en stram nettonormering. Det er et meget usikkert grundlag at drive forretning på" (leverandør)*

#### **Forskel i tolkning i relation til sociale ydelser**

Endelig efterlader interviewene indtrykket af, at der mellem kommuner og leverandører kan være forskel i fortolkningen af, hvorvidt tildeling af ydelser inden for § 83 i et eller andet omfang også omfatter andre ydelser. Det betyder, at kommuner og leverandører kan have forskelligt syn på, hvorvidt borgerens plejebæhov kan understøttes inden for grundmodulerne eller bør suppleres med ydelser i form af fx træning eller socialpædagogisk bistand.

### **6.3.2 Salg af tilkøbsydelser**

Leverandørerne har mulighed for at sælge tilkøbsydelser som en integreret del af deres forretningsmodel. Antagelsen er, at udbuddet af tilkøbsydelser vil skabe et mere varieret plejeboligt tilbud.

Det generelle billede hos leverandørerne er, at der har været et begrænset fokus på udvikling af tilkøbsydelser. Da de først er ved at finde sin form, har de for nuværende en relativt beskeden eller ingen betydning for leverandørerne og beboerne.

De tilkøbsydelser, som leverandørerne har oplyst, at de tilbyder i dag, fremgår af nedenstående oversigt.

<sup>9</sup> Den nærmere specificering af kommunernes vurdering af driftsøkonomiske konsekvenser følger i kapitel 7.

**Table 21: Leverandørernes tilkøbsydelse**

Ydelse	Antal lev.
<b>Mersalg</b>	
Rengøring/hovedrengøring	10
Ledsagelse (forskellige former for)	8
Ekstra personaletimer	1
Leverancer i forbindelse private besøg/arrangementer	1
Leverancer fra køkkenet /mad til private arrangementer	4
Begravelseskaffe	1
Gæsteværelse	1
<b>Hjælp til praktiske gøremål</b>	
Vask af tøj/linned	6
Vask af gardiner	1
Reparation af tøj	4
Pedelhjælp/ophængning af diverse i lejligheden	4
Terrassevedligeholdelse / pasning af blomster	2
Julepyntning / hjælp til juletræ på terrasse	1
<b>Underholdning, udflugter/ture</b>	
Aktiviteter og arrangementer/ferieture	2
Buskørsel/kørsel	2
<b>Undervisning</b>	
Studiekreds med ekstern underviser	1
<b>Luksus/nydelse</b>	
Spa	1
Massagestol	1

Kilde: Registreringsskemaer, 2011. Note: Kategoriseringen af tilkøbsydelse er foretaget af Rambøll.

Som oversigten viser, centrerer tilkøbsydelse sig om rengøring og ledsagelse for de fleste leverandørers vedkommende. Også ydelse såsom tøjvask og ekstra leverancer fra køkkenet bliver udbudt. Det skal bemærkes, at enkelte leverandører ikke har defineret faste tilkøbsydelse. Disse leverandører vil i stedet søge at imødekomme de specifikke ønsker, som måtte opstå hen ad vejen.

På baggrund af interviewene tegner der sig følgende årsager til, at der indtil videre er et begrænset salg af tilkøbsydelse.

- *Manglende efterspørgsel:* De fleste leverandører oplever en beskedent efterspørgsel efter tilkøbsydelse. Der peges på, at beboerne ikke er vant til muligheden for at købe sig til ekstra ydelse og finder det naturligt, at alle ydelse indgår som en del af basisydelse.
- *Manglende omstilling og kreativitet:* Nogle leverandører skal omstille sig til at tænke ekstra ydelse som potentielle tilkøbsydelse. Enten fordi man endnu ikke er kommet dertil, eller fordi man i et vist omfang har for vane at levere ekstra ydelse uden betaling.

At tilkøbsydelse blandt nogle leverandører i mindre omfang anskues som en øget indtjening mulighed kan ses i lyset af, at plejeboligerne i vid udstrækning drives som ikke-profiterende virksomheder, jf. den tidligere beskrevne profil, kendetegnet ved ikke-kommercielle, værdibårne og lokalt funderede aktører.

*"Vi og beboerne skal lære at bruge tilkøbsydelse; den nuværende generation er ikke så vant til at tænke, at man kan købe sig fra noget, men det vil nye generationer i højere grad gøre" (leverandør)*

*"Det er ikke særligt meget, at det bliver brugt af beboerne. Det skyldes måske i virkeligheden, at vi faktisk udfører mange tilkøbsydelse gratis" (leverandør)*

Flere leverandører ser dog salget af tilkøbsydelser som en mulighed for på sigt at understøtte driften og skabe det fornødne overskud til udviklingsaktiviteter. Samlet set hersker således en opfattelse af, at tilkøbsydelserne er et område i udvikling, hvilket understøttes af, at flere påtænker at udvide udbuddet af ydelserne. Tilkøbsydelserne betragtes således som et vigtigt redskab til at understøtte leverandørernes mål om at tilrettelægge indsatsen i plejeboligerne så individuelt som muligt.

### 6.3.3 Håndtering af serviceydelser

Det er beliggenhedskommunen, der skal levere de påkrævede serviceydelser til borgeren, som friplejeboligleverandøren eventuelt ikke er certificeret til at levere. I disse situationer kan der derfor være behov for at koordinere leverandørernes indsats over for borgeren med de ydelser, som borgeren modtager fra kommunen; det være sig ledsagelse, genoptræning eller andre sociale ydelser.

Erfaringerne med at samarbejde om koordineringen af borgerens serviceydelser er forholdsvis få. Det skyldes, at leverandørerne i de fleste tilfælde er certificeret til de serviceydelser, som borgerne har eller måtte få behov for. Interviewene efterlader generelt indtrykket af, at leverandørerne i videst muligt omfang selv ønsker at levere de sociale ydelser til borgeren og derfor vil ansøge om yderligere certificeringer, hvis der viser sig behov for det set i forhold til brugergruppen. Hermed kan leverandøren selvstændigt sikre sammenhæng og kontinuitet i indsatsen over for borgeren, ligesom leverandøren kan undgå, at manglende certificeringer leder til, at man må afvise interesserede borgere.

I de tilfælde, hvor kommunen leverer serviceydelser til borgere i friplejeboliger, drejer det sig primært om vedligeholdelses-/genoptræning. Dette forklares med, at leverandørerne enten ikke råder over de fysiske faciliteter til genoptræningsopgaverne eller finder, at det er for omfattende/vanskeligt at hyre en ekstern fysioterapeut. Grundlæggende tilkendegiver leverandører og kommuner, at koordineringen af disse ydelser fungerer fint.

Ser man således særskilt på den plejefaglige håndtering af de sociale ydelser, tegner analysen alt i alt et billede af, at selve *udførelsen* af ydelserne fungerer uproblematisk for leverandørerne.

Kortlægningen viser, at den primære udfordring på dette område består i, at kommuner og leverandører ikke har samme *vurdering* af, hvorvidt borgerens funktionsniveau udløser serviceydelser, der ligger ud over grundmodulet – dvs. personlig og praktisk hjælp.

Vurderingen af behovet for ydelser, som i sidste ende kan have betydning for omkostningsniveauet, synes at være afledt af den allerede beskrevne uklarhed om, hvad serviceydelserne dækker over. Som nævnt har flere kommuner ikke tradition for at visitere til ydelser og påpeger, at det har været en svær opgave at definere indholdet.

Ifølge leverandørerne opnås der i mange tilfælde enighed om, gennem hvilke serviceydelser borgerens støttebehov bedst dækkes, og hvad de enkelte serviceydelser omfatter. Men flere leverandører har oplevet vanskeligheder med at få beboernes plejebestand dækket inden for de ydelser, som de vurderer relevante, og som typisk ligger ud over takstsystemets grundmoduler:

*"I forhold til socialpædagogisk bistand er det fremmed for en kommune at tænke det som en særskilt ydelse. De finder, at det er en ydelse, som skal kunne tilbydes inden for de § 83 og § 85"(leverandør)*

Der er indikationer på, at det er leverandørerne inden for psykisk handicap, der oplever flest udfordringer med uklarhederne. Årsagen hertil er bl.a., at kommuner og leverandører finder det vanskeligt at omsætte takstsystemets moduler til denne gruppe borgeres plejebestand. Borgere med psykiske handicap har i et lille omfang behov for § 83, bl.a. fordi indsatsen mere end praktisk bistand snarere handler om at vejlede og guide beboerne i, hvordan de selv kan klare opgaverne – dvs. i form af socialpædagogisk bistand.

*“Det er ikke en oplagt måde at visitere på. - Hvad dækker § 83 over i forhold til borgere med sindslidelser, hvis det ikke er hjemmehjælp?” (beliggenhedskommune)*

Det betyder, at der blandt nogle leverandører og kommuner opstår diskussioner om, hvilke konkrete ydelser der bør omkostningsberegnes inden for grundmodulets døgntakst, og hvilke ydelser der skal afregnes efter en timebaseret takst i henhold til servicelovens § 85.

Særligt i forhold til betalingskommuner vurderer nogle leverandører, at kommunen kan være tilbageholdende i forhold til at ville visitere til andet end det, der indgår i den personlige pleje. Andre eksempler peger på, at leverandørernes samarbejde med beliggenhedskommuner fungerer bedre end med betalingskommunerne. Enten fordi kommunale sagsbehandlere har haft et mangeårigt samarbejde med leverandøren under den tidligere ejerform, eller fordi kommunen har sammensat et særligt visitatorteam til borgere i friplejeboliger.

#### **6.3.4 Håndtering af sygeplejeydelser**

Leveringen af sygeplejeydelser og genoptræning er ikke omfattet af lov om friplejeboliger. Det påhviler derfor beliggenhedskommunen at levere disse ydelser til borgerne i friplejeboliger.

Kommunen kan vælge at uddelegere opgaven til leverandøren. Kommunen har det sygeplejefaglige ansvar. Friplejeboligleverandørerne kan via en sygeplejerske påtage sig opgaven, når sygeplejersken fagligt referer til den kommunalt ansvarlige. Uanset fremgangsmåden indgår håndteringen af sundhedsydelserne, ligesom serviceydelserne, som en væsentlig del af leverandørens driftsvilkår.

De fleste leverandører har eller er ved at indgå en økonomisk aftale med kommunen om selv at varetage opgaven. Derudover er der leverandører, som ikke har fundet frem til en aftale med kommunen, men vælger at levere sygeplejeydelserne uden betaling. Endelig er der en enkelt leverandør, hos hvem beliggenhedskommunen har ansat en sygeplejerske, der alene udfører opgaver hos leverandøren.

Årsagen til, at stort set alle leverandører - med eller uden betaling - varetager udførelsen af sygeplejeydelserne, skal findes i, at det blandt kommuner og leverandører rent plejefagligt vurderes at være den mest hensigtsmæssige løsning. Ydelserne ses som en integreret og sammenhængende del af den daglige pleje og omsorg, som leverandøren udfører.

Leverandører, som tidligere i en periode har fået sundhedsydelser til borgerne leveret fra kommunale sygeplejersker, fortæller således, at forskellige sygeplejerskers gang i huset skabte forvirring hos beboerne, samtidig med det var vanskeligt for de kommunale sygeplejersker at følge borgerens forløb. Endelig fremhæver nogle leverandører dilemmaet i, at personale fra en anden organisation ikke nødvendigvis arbejder efter de samme værdier og hensyn:

*“Der ikke noget galt med kommunens hjemmesygeplejersker, men det er for forvirrende for borgeren at trække andre sygeplejere ind. Derudover er det anden virksomhed, som trækkes ind. Man kan ikke forestille sig, at et bilværksted skulle lave 90 procent og et andet værksted de sidste 10 procent. Man laver en kunstig opdeling” (leverandør)*

Om end beliggenhedskommunerne peger på vigtigheden af et sammenhængende plejeforløb for borgeren, oplever de samtidig et dilemma i at skulle betale en særskilt takst til leverandøren ved at uddelegere opgaven, fordi de vurderer, at opgaven kan løses af kommunen for færre omkostninger. Stigningen i omkostninger forstærkes ifølge beliggenhedskommunerne desuden af deres lovmæssige forpligtigelse til at afholde udgifter for sundhedsydelser til borgere, som kommer fra andre kommuner.

Det er vurderingen, at det har været en langstrakt og ressourcekrævende proces for de fleste leverandører og beliggenhedskommuner at finde frem til en økonomisk og sundhedsfaglig model for, hvordan levering af sundhedsydelser kan administreres. Dette synes samtidig at være årsagen til, at nogle leverandører og kommuner ikke har fundet frem til en økonomisk

aftale endnu. Af disse grunde og fordi leverandører samtidig vurderer, at den takst, de får fra kommunen er for lav sammenlignet med de udgifter, der forbundet med opgaven, finder de, at der burde være hjemmel i lov om friplejeboliger til at blive certificeret til levering af sundhedsydelser.

På baggrund af interviewene viser der sig forskellige måder at administrere og omkostningsberegne leverandørens udgifter til sundhedsydelser på.

Der er eksempler på kommuner, hvor borgerens behov for sygeplejeydelser løbende opgøres ned til 2 min, hvorfor leverandøren hyppigt skal søge om nye bevillinger, mens andre leverandører får et årligt tilskud til ansættelse af egen sygeplejerske. Endelig findes der et eksempel på, at man afregner sundhedsydelserne via modulsystemet som del af den praktiske bistand.

#### **6.4 Forhold vedrørende borgere med psykiske og fysiske handicap**

Ud over de ovenstående udfordringer, oplever leverandører inden for det socialpædagogiske og socialpsykiatriske område, at der er udfordringer knyttet til borgerens rettigheder som lejer og det plejerelaterede takstsystem<sup>10</sup>.

Ligesom en beboer i en almen plejebolig indgår en lejeaftale med boligorganisationen, indgår den beboer, som vælger en friplejebolig, en lejeaftale med leverandøren af plejeboliger i henhold til lejeloven. Det betyder, at beboeren har ret til permanent ophold i plejeboligen<sup>11</sup>. Dette synes imidlertid at skabe nogle driftsmæssige udfordringer.

Leverandørerne tilkendegiver således, at de er udfordret af kommunernes mulighed for at tilbyde borgeren med nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne et midlertidigt ophold i et botilbud efter servicelovens § 107 frem for et længerevarende ophold efter servicelovens § 108<sup>12</sup>. Når borgeren er visiteret til et midlertidigt ophold i botilbud efter servicelovens § 107, er borgeren ikke omfattet af retten til frit valg og har dermed ikke ret til at vælge en friplejebolig.

Leverandørerne oplever, at beboernes ret til permanent ophold i friplejeboligen og botilbud efter servicelovens § 108 betyder, at kommunerne finder midlertidige ophold i § 107 botilbud mere attraktive. Til forskel fra friplejeboligerne kan kommunen afbryde borgerens ophold i botilbuddet, for så vidt det vurderes, at borgeren kan profitere af andre tilbud, samt at det sker under hensyntagen til gældende ret i øvrigt.

Eftersom de psykiatriske bosteder - til forskel fra somatiske plejeboliger - typisk arbejder med sigte på rehabilitering, er det målet, at den psykiatriske og socialpædagogiske støtte med tiden kan drosles ned, og borgeren kan udsluses til andre tilbud eller for nogle borgeres vedkommende til egen bolig. Heraf følger, at indsatsen er af midlertidig karakter.

Hvis borgen afviser at flytte fra friplejeboligen, kan kommunen ikke ændre tilbuddet, hvorfor friplejeboligerne ifølge leverandørerne opleves/vurderes som ufleksible og økonomisk risikable blandt nogle kommuner. I tråd hermed peger interviewede kommuner på, at de altid vil fortage en vurdering af, hvorvidt borgeren har brug for et varigt ophold eller "kan komme videre", og at det ud fra intentionen om at sikre borgeren bedst muligt, kan være en økonomisk udfordring for borgeren at flytte på kort sigt, fordi borgeren er bundet af et indskud.

Interviewene med leverandørerne af bostederne indikerer samtidig, at borgerens ret til at blive i sin plejebolig også set fra nogle leverandørers perspektiv passer dårligt overens med det at drive friplejeboliger med fokus på rehabilitering af borgere. Det skyldes, at i takt med at borgere tildes færre støttetimer, fordi borgeren opnår større selvstændighed, kan leverandøren principielt set reduceres til en udlejningsfunktion.

<sup>10</sup> Ud af de 14 leverandører driver de fem tilbud til borgere med fysiske og psykiske handicap med hjemmel i lov om friplejeboliger. Tre af disse udbyder plejeboliger til borgere med sindslidelser, mens to er rettet mod borgere med udviklingshæmning og senhjerneskader.

<sup>11</sup> Jf. § 34 i lov om friplejeboliger reguleres forholdet mellem friplejeboligleverandøren og lejeren af lov om leje.

<sup>12</sup> I henhold til Serviceloven har borgeren ret til at blive visiteret til §108 tilbud, hvis borgeren opfylder betingelserne herfor.

De tidligere beskrevne udfordringer i forhold til udmålingen af borgerens støttebehov samt de begrænsninger, der kan ligge i borgerens rettigheder som lejer, betyder, at en leverandør ønsker at ophøre som friplejeboligleverandør og i stedet søge godkendelse som leverandør af botilbud efter servicelovens § 107.

*"Kommunerne kender dette tilbud og det takstsystem, som består af en grundtakst og timebaseret omkostningsberegning af behovet for støtte." (leverandør)*



## 7. ANALYSE AF LOVENS EFFEKTER

Formålet med dette kapitel er at analysere de foreløbige effekter af lov om friplejeboliger igennem afdækning af følgende temaer:

- Borgernes anvendelse af det frie valg
- Etablering af en konkurrencesituation hvor leverandørerne har muligheder for at etablere friplejeboliger og levere service herfra
- Konsekvenserne for kommunerne i forhold til kapacitetstilpasning, administration og serviceudgifter

Der sættes således fokus på tilsigtede som utilsigtede effekter af loven. Derudover belyser vi med udgangspunkt i de beskrevne erfaringer med friplejeboligordningen i de forudgående kapitler de forhold, der fremmer og hæmmer effekterne.

### 7.1 Borgerens anvendelse af det frie valg

Et af hovedformålene med lov om friplejeboliger er at styrke borgers frie valg.

Én af antagelserne bag lovgivningen er, at hvis der er mulighed for frit valg, og borgeren finder tilbuddet attraktivt, så vil borgerne aktivt vælge friplejeboliger. Nedenfor belyses, hvorvidt og hvordan lov om friplejeboliger har påvirket borgerens anvendelse af det frie valg.

#### 7.1.1 Oplevelse og vægtning af valgfrihed

Et centralt spørgsmål i denne sammenhæng er, hvordan borgere og pårørende reelt oplever deres valgmuligheder inden for plejeboliger, og hvorvidt de er tilfredse hermed.

Der er delte meninger blandt de adspurgte beboere i friplejeboliger og kommunale plejeboliger samt pårørende til beboere i disse plejeboliger om, hvorvidt disse var tilfredse med de valgmuligheder, de havde haft, og deres mulighed for at vælge. En pårørende til en beboer i friplejebolig siger:

*"Ja, det har jeg. Vi har det godt med, at mor er derovre. Der bliver taget godt hånd om hende. Vi så på et plejehjem i en anden by, men det var ikke noget for mor. Hun var fast besluttet på, at det skulle være" (pårørende)*

Samtidig synes der at være en tendens at spore i forhold til pårørende til beboere i forskellige typer af friplejeboliger. Der var flere adspurgte med pårørende i friplejeboliger for ældre, som har været godt tilfredse. Derimod fremhævede flere pårørende til handicappede beboere i friplejeboliger, at de ikke oplevede, at der var nok alternativer at vælge imellem.

*"Der er ofte ikke nogen gode alternativer for handicappede som vores søn, så der har reelt ikke været et valg" (pårørende)*

Hovedparten af de adspurgte fremhæver, at de ikke for alvor har gjort brug af andre valgmuligheder, fordi de havde bestemt sig på forhånd:

*"Vi var slet ikke ude og afsøge markedet, da vi allerede vidste, at det var der, hun skulle bo" (pårørende)*

Flertallet af pårørende til beboere i kommunale tilbud udtrykker, at de enten ikke er tilfredse med valgmulighederne inden for plejeboliger eller ikke ved, om de er tilfredse. Flere udtrykker, at de ikke oplever, der reelt har været noget valg.

De adspurgte borgere og pårørende deler sig i to lige stor grupper: Dem, der fremhæver, at det ingen betydning har – enten fordi de ikke har oplevet, at der var valgmuligheder, eller fordi de allerede havde besluttet sig for stedet. Og dem, der tillægger det stor betydning.

Adspurgt, om det har betydning, at plejeboligen er privat (eller kommunal for de adspurgte i kommunale plejeboliger), mener størstedelen af borgere og pårørende ikke, at det har haft betydning. Også flere kommunale repræsentanter vurderer, det ikke har betydning. Flere beboere i friplejeboliger nævner, at de ikke var klar over, at det var en privat plejebolig, da de valgte at ville bo på stedet, og andre fremhæver, at privat eller kommunal ikke har betydning, så længe renomméet er godt:

*“Nej, det kan jeg ikke rigtig sige. Det må jeg sige nej til. Hvis det var en kommunal bolig, der havde haft det samme ry, havde jeg måske taget det” (beboer)*

Det er således stedet og ikke ejerformen, som fremstår betydningsfuld for langt størstedelen af de adspurgte.

En mindre andel af de pårørende til beboere i friplejeboliger fremhæver, at ejerformen har haft betydning. Denne gruppe italesætter en overbevisning om, at det private er bedre end det offentlige – grunden hertil er dog forskellig; enkelte fremhæver mere medbestemmelse for beboerne samt ledelsesindflydelse på beboersammensætningen som betydningsfuld, andre fremhæver muligheden for tilkøb og bedre normering i friplejeboligerne. Andre fremhæver dårlige erfaringer med kommunale plejeboliger som grunden til at vælge et privat sted.

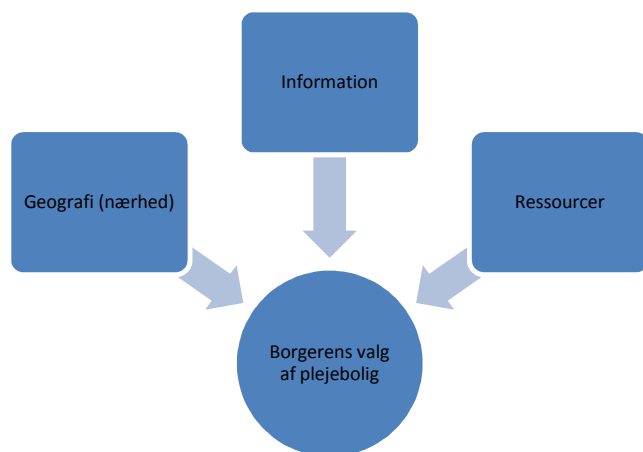
### 7.1.2 Barrierer og drivkræfter for det frie valg

Med lov om friplejeboliger er der ideelt set skabt grundlag for en ny valgmulighed på plejeboligområdet. På baggrund af analysen af borgernes, pårørendes, leverandørers og kommuners udsagn er der blevet identificeret en række mekanismer, som på forskellig vis kan virke fremmende eller hæmmende for effekten af ordningen på borgerens frie valg.

Kortlægningen har vist, at tilkøbsydelse har begrænset effekt på og betydning for borgernes valg, ligesom betydningen af tilkøbsydelse fremadrettet alt andet lige vurderes at være behersket, idet efterspørgselen efter sådanne ydelser fra borgernes side er relativt svag.

Valget af plejebolig er derimod drevet af borgernes og deres pårørendes kendskab, leverandørernes ry og i særlig grad boligens geografiske placering. Disse uddybes i afsnittene nedenfor.

**Figur 22: Mekanismer, der har betydning for borgerens valg**



#### **Geografi**

Leverandørernes tilknytning til lokalsamfundet og i nogle tilfælde en lang historisk forankring vidner - sammenholdt med borgernes udsagn om årsager til valg af plejebolig - om, at borgerens frie valg i høj grad er betinget geografiske præferencer.

Kombinationen af leverandørernes profil, beboernes præferencer og manglende mobilitet på tværs af kommuner indikerer, at geografi har afgørende betydning for valget af plejebolig. Også kommuner, både med og uden friplejeboliger inden for kommunegrænsen, oplever i høj grad, at det er geografi, som har betydning for valget.

Friplejeboligerne fremstår således i høj grad som det lokale alternativ. For borgerens frie valg betyder dette i praksis, at det primært er for borgere i geografisk nærhed af en friplejebolig, at der er skabt en øget valgfrihed, mens der derimod ikke er øget valgfrihed for borgere geografisk langt fra en friplejebolig. Givet, at det er det lokale aspekt og den geografiske nærhed, der ofte er central for valget, synes der at være grundlag for at konkludere, at der er øget valgfrihed (om end i en lille skala) i beliggenhedskommunerne for friplejeboliger.

### **Information**

Information om muligheder og rettigheder er en forudsætning for at kunne træffe et velinformeret valg. Som det også fremgår af afsnit 5.2.2, er kommunen ofte mellemlid mellem borger og leverandør. De er dermed en væsentlig kilde til information om friplejeboliger.

Kortlægningen af kommunens information til borgerne vidner om, at kommunernes information af borgerne om deres valgmulighed varierer betragteligt og i nogle tilfælde her helt fraværende. En pårørende udtrykker således:

*"Det er synd, at man skal lave en sådan lovgivning uden at oplyse om den, for ordningen giver bedre muligheder for forældre til en handicappet søn" (pårørende)*

Enkelte pårørende til friplejeboligbeboere oplever endvidere, at kommunen søger at præge valget i en bestemt retning. De påpeger, at de oplever, at kommunen ønsker borgerne i kommunale plejeboliger. Begrundelsen er enten økonomi (at friplejeboligen er for dyr), eller som denne pårørende beskriver:

*"Da jeg skrev [friplejeboligen] på ventelisten, blev jeg bedt om at finde et andet ønske i stedet, da det ikke var et sted, de havde noget med at gøre" (pårørende)*

Flere pårørende til borgere i kommunale tilbud oplever ikke, at kommunen anbefaler noget, men enkelte fremhæver, at de heller ikke fik information om friplejebolig som en mulighed. Andre oplever, at kommunale muligheder bliver anbefalet, og nogle udtrykker fornemmelser af, at man fra kommunens side gerne ville have besat de kommunale boliger først.

I ovenstående tilfælde kan man argumentere for, at borgernes valgfrihed er begrænset, såfremt den kommunale vejledningspraksis er så varierende, som det påpeges. Kommunernes intenderede eller uintenderede præferencer for at sikre den kommunale drift kan dermed i sidste ende hæmme borgerens valgfrihed. Leverandørens anvisningsret har i princippet samme potentielle begrænsning. På baggrund af kortlægningen vurderes det ikke at være tilfældet.

### **Ressourcer**

Slutteligt er det væsentligt at fremhæve, at borgerens frie valg i høj grad er betinget af den enkelte borgers (eller pårørendes) situation og mulighed for at vælge. Manglende eller mangelfuld information fra andre gør, at det ofte er borgernes og de pårørendes egne ressourcer og aktive afsøgning af muligheder, der er drivende.

Også kommunale repræsentanter er enige i denne betragtning:

*"Muligheden er god, hvis borgeren/de pårørende selv undersøger det. Det kræver, at de selv gør noget" (oprindelseskommune)*

Nogle kommuner fremhæver endvidere, at de oplever, at der på den måde også er to forskellige kategorier af borgere. De mere aktive (ofte mere kognitivt velbevarede), som foretager et konkret valg og tilvælger en (fri)plejebolig af forskellige årsager, og en anden gruppe, hvor det først og fremmest handler om at finde en plejebolig i nærheden.

Når en borger visiteres til en plejebolig, er det endvidere ofte på baggrund af et akut opstået behov, som betinger, at der træffes et hurtigt valg, hvilket begrænser muligheden for at af-søge sine muligheder i god tid, forud for at valget om plejebolig skal træffes.

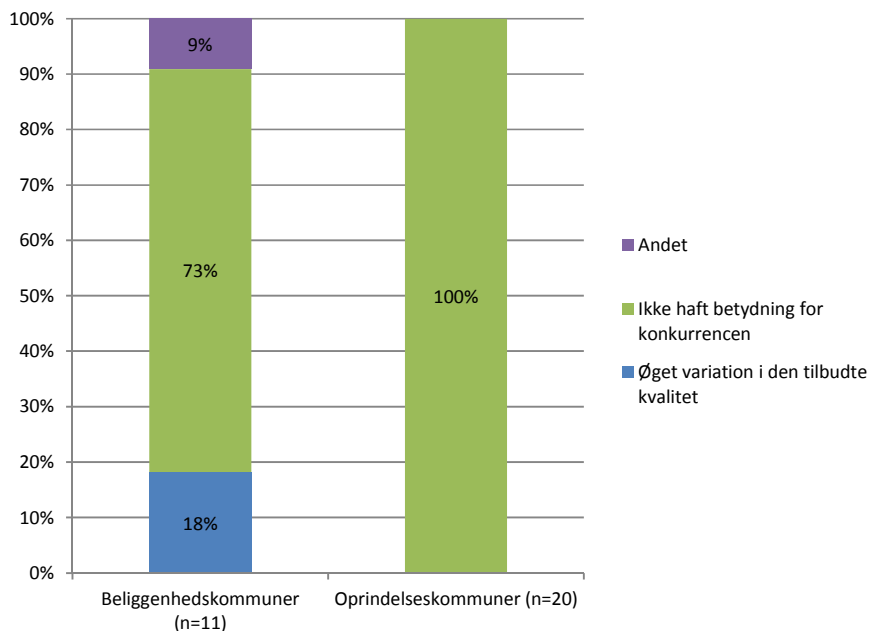
Det personlige overskud til aktivt at afdække muligheder er således også en afgørende influerende faktor i forhold til, om en øget valgfrihed i givent fald udnyttes.

## 7.2 Etablering af en konkurrencesituation

Et andet hovedformål med loven er at skabe øget konkurrence om udbuddet af plejeboliger. Antagelsen er, at flere typer af udbydere, herunder forskellige ejerformer, vil skabe øget konkurrence om kvalitet og omkostningsniveau.

I surveyen er kommunerne blevet spurgt om, hvilken betydning, de vurderer, lov om friplejeboliger har haft for konkurrencen på plejeboligområdet (figur 11).

**Figur 23: Vurdering af lovens betydning for konkurrencen i kommunerne**



Kilde: Survey, 2011 Note: n=31

Figuren viser ikke overraskende, at oprindelseskommunerne vurderer, at loven ingen betydning har haft, mens enkelte af de adspurgte chefer i beliggenhedskommunerne (18 pct.), svarende til 2 ud af de 11 kommuner, vurderer, at konkurrencen har medført en øget variation i den tilbudte kvalitet.

At kommunerne ser en begrænset effekt på konkurrencesituationen i kommunen skal grundlæggende ses i lyset af, at udbuddet af friplejeboliger er beskedent, jf. også ovenfor, hvor det er konkluderet, at der kun lokalt i beliggenhedskommunerne er skabt øget frit valg. Eftersom efterspørgselen på kvote har været begrænset, og kvoterne ikke er blevet opbrugt, har de

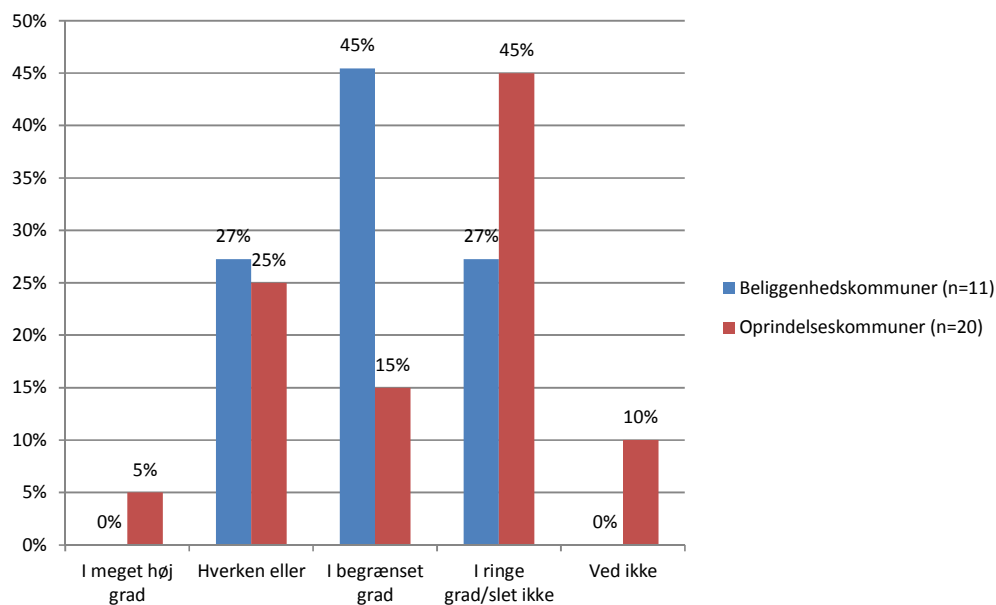
fleste interviewede leverandører fået tildelt kvoter til den højeste pris inden for de gældende afsatte lofter. Det betyder samtidig ingen eller begrænset konkurrence på prisen for driften af plejeboliger.

*”Man kan tage maksimumprisen, fordi man ved, at kvoten ikke bliver brugt op. Derfor er der ikke en reel konkurrence” (leverandør)*

Om end loven ikke hidtil har skabt et marked, som har medført øget konkurrence internt mellem leverandørerne og mellem leverandører og kommunale tilbud på nationalt plan, er det vurderingen, at det i et vist omfang er skabt i beliggenhedskommunerne, idet der her er et tilbud indenfor en rimelig geografisk ramme.

Spørgsmålet er, om de etablerede friplejeboliger er med til at skabe en øget mangfoldighed i udbuddet af plejeboliger i kommunen? Figuren neden for viser kommunernes vurdering heraf.

**Figur 24: Har friplejeboliger skabt en øget mangfoldighed i udbuddet af plejeboliger i kommunen**



Kilde: Survey, 2011 Note: n=31

Det generelle billede er, at kommunerne i begrænset omfang finder, at friplejeboligerne har påvirket mangfoldigheden: Knap halvdelen (45 pct.) af de adspurgte kommunale chefer fra beliggenhedskommunerne vurderer, at der i begrænset grad er skabt en øget mangfoldighed, mens det samme gør sig gældende for 15 pct. af oprindelseskommunerne. 27 pct. af beliggenhedskommunerne finder, at det i ringe grad eller slet ikke er tilfældet, mens andelen her er 45 pct. blandt oprindelseskommunerne.

På baggrund af interviewene kan det udledes, at leverandører og kommuner i vid udstrækning søger at tiltrække de samme borgere, hvorfor der er beskædnede forskelle på målgrupper og ydelser. Dette skal også ses i lyset af, at tilkøbsydelser først er under opsejling, og at disse set fra borger- og pårørendeperspektivet ikke har haft betydning for valget af friplejeboligen. Enkelte leverandører oplever på den baggrund, at konkurrencesituationen er hårdere, jo tættere geografisk placering de har, fordi man konkurrerer om at tiltrække de samme beboere.

Når leverandører vurderer de primære forskelle mellem kommunale plejeboliger og friplejeboligerne, lægger de vægt på, at medarbejderne i kraft af korte beslutningsgange og stor medbestemmelse har et stærkt tilhørsforhold som betyder, at de kan levere højere kvalitet. Det forhold, at man ikke er underlagt kommunale principper og regler, giver ifølge leverandørerne en frihed til at skabe mere individualiserede tilbud. NoGLE kommuner fremhæver, at de

vurderer, at der kan være en særlig hjemlig stemning, men at den væsentligste forskel er, at leverandørerne tilbyder hjemmelavet mad fra eget køkken.

Enkelte leverandører peger dog på, at de konkurrencemæssigt er begunstigede af at differentiere sig fra de tilbud, kommunen har, fordi de tilbyder nogle ydelser, som kommunen ikke har inden for sin tilbudsvifte. Der ses således enkelte eksempler på, at friplejeboliger til borgere med psykiske og fysiske handicap indebærer et tilbud om en specialisering i forhold til komplekse problemstillinger, som beliggenhedskommunen eller nabokommuner ikke råder over:

*"Hvis det er et supplement, er det godt. Er det på det dybt specialiserede område for fx døve og blinde, vil der være folk (leverandører), der vil kunne varetage den slags bedre end os. Det er en balanceret strategi. Noget klarer vi selv, mens der er områder grundet kommunens størrelse, som vi kan blive nødt til at købe ude fra" (oprindelseskommune)*

Uanset den lokale konkurrencesituation finder både de nuværende leverandører af friplejeboliger og de interviewede beliggenhedskommuner, at de nuværende vilkår for at drive friplejeboliger afføder en forvredet konkurrencesituation.

Fra leverandørernes side peges på, at en barriere for en lige konkurrence er, at kommunerne i forbindelse med visitationen af borgeren har mulighed for at præge borgeren til at vælge kommunale plejeboliger eller ikke informerer om borgerens muligt for frit valg. Som beskrevet i kapitel 5 oplever flere leverandører, at kommunerne ikke informerer tilstrækkeligt om muligheden for at vælge en friplejebolig, og at deres optag af borgere i vid udstrækning er båret oppe af, at de har eksisteret som plejehjem/botilbud i mange år og derfor er kendte i lokalområdet. Dette billede understøttes af, at de leverandører, som har vanskeligt ved enten mere permanent eller periodevis at få fuld belægning af plejeboligerne, er de leverandører, som er nyetablerede og ikke i forvejen har etableret et ry.

Fra kommunernes side opleves en ulige konkurrence mellem leverandører og kommuner, fordi de finder, at de takster, som modulsystemet bygger på, er for høje sammenlignet med de omkostninger, som er forbundet med at drive kommunale plejeboliger.

### **7.3 Kommunernes udgifter**

Som led i evalueringen er der blevet foretaget en kortlægning og analyse af, hvorvidt og i givet fald hvordan loven har påvirket kommunernes økonomi. Påvirkningen er blevet vurderet på følgende områder:

- Dialog med leverandører ved etablering
- Visitation
- Effekter knyttet til serviceloven
- Effekter knyttet til sundhedsloven
- Administration og forvaltning

I vurderingen sondres der mellem hhv. beliggenheds- og oprindelseskommuner. Årsagen her til er, at der på en række områder vurderes at være forskel i såvel oplevelsen som vurderingen af konsekvenserne og effekterne af indførelsen af loven.

Omfanget af friplejeboligleverandører i drift er som påpeget behersket. Det datagrundlag som vurderingen af kommunernes udgifter er baseret på, er deraf begrænset til få kommuner. Uanset om det er en beliggenheds- eller oprindelseskommune er det således vigtigt at være opmærksom på, at der endnu er tale et begrænset antal beboere i friplejeboligerne. Derudover har friplejeboligleverandørerne alt andet lige været i drift i relativt kort tid. Det medfører, at de operationelle, organisatoriske og strategiske konsekvenser og erfaringer i kommunerne er tilsvarende begrænsede. Af samme årsag skal de afdækkede omkostninger og vurderinger nok så meget ses og læses som et udtryk for, hvilke forventninger der er til konsekvenserne af loven, såfremt ordningen vil blive yderligere udbredt de kommende år.

Hovedparten af de estimerede effekter af lovgivningen er fokuseret omkring udvikling i tidsforbrug og omkostningsniveau. I beliggenhedskommuner er der gennemført en nærmere analyse og identificering af de enkeltaktiviteter, der udføres i forbindelse med håndteringen af borgere i friplejeboliger sammenholdt med aktiviteter relaterede til borgere i kommunale plejeboliger.

De steder, hvor det har været muligt for kommunerne at angive eller estimere de faktiske meromkostninger, er disse fremhævet. Det skal dog understreges, at formålet med evalueringen ikke har været at foretage en egentlig driftsøkonomisk analyse, hvorfor der ikke kan drages konklusioner på disse opgørelser.

Kommuner, der hverken er beliggenheds- eller oprindelseskommune, er ikke berørt af loven, hvorfor der ikke er kortlagt og opgjøret effekter hos disse.

### 7.3.1 Dialog med leverandører

Opstart af friplejeboliger i kommunen medfører typisk tidsforbrug i kommunen i form af dialog med leverandørerne.

Omfanget af dialogen varierer fra kommune til kommune. Det er vurderingen, at den væsentligste forskel er, hvorvidt der er tale om en etableret selvejende plejebolig, der skal omdannes til friplejebolig, eller om der er tale om nyetablering. Hovedelementerne i de to situationer fremgår af nedenstående.

- *Etableret selvejende plejebolig, der skal omdannes:* Afholdelse af 1-2 møder mellem kommunen og den kommende friplejebolig. Herudover skriftlig/telefonisk dialog. At mødeaktiviteten kan holdes på to møder forudsætter, at friplejeboligleverandøren trækker på eget netværk/ekstern bistand ift. rådgivning omkring etableringen, hvilket også er erfaringen. Herudover kan der være møder og kontakter om den konkrete udmøntning og tolkning af loven ift. sygeplejeydelserne, hjælpemidler mv.
- *Nyetablering:* Afholdelse af en møderække med den kommende friplejeboligleverandør. Møderækken kan involvere mange funktioner i kommunen, afhængigt af om eksisterende bygninger skal benyttes, eller der er tale om nyetablering, bygningernes stand, leverandørens erfaringer og bagland mv.

#### Eksempel på dialogproces

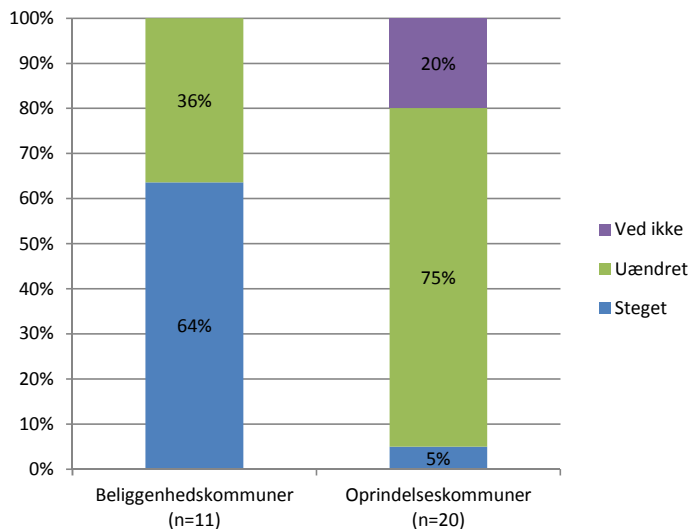
En etableret selvejende institution ønsker omdannelse til friplejeboliger. Der er i vidt omfang tale om videreførelse af det samme værdigrundlag, samme målgruppe, samme ledelse og samme personalegruppe og dermed minimale ændringer i samarbejdet.

Der afholdes møde i opstartsfasen, hvor kommunen orienteres om planerne. Tæt på omdannelsen til friplejeboliger afholdes endnu et møde omkring de praktiske ting set i forhold til samarbejdet mellem kommunen og leverandøren.

### 7.3.2 Visitation af borgere

Indførelsen af loven har i varierende grad medført, at der bruges flere ressourcer på visitationen af borgerne. Figuren nedenfor viser kommunernes vurdering af, hvordan deres udgifter til visitation har udviklet sig. Det fremgår, at der særligt i beliggenhedskommunerne er en oplevelse af, at udgifterne er steget.

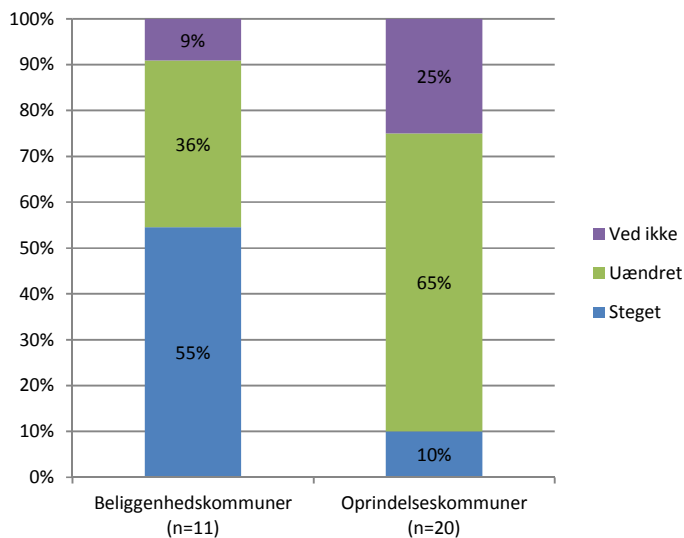
**Figur 25: Udgifter til visitation af borgere i frplejeboliger**



Kilde: Survey, 2011 Note: n=31

Den samme vurdering – om end i mindre udtalt grad – kan genfindes i beliggenhedskommunernes vurdering af udviklingen i udgifterne til ydelser som følge af §§ 83 og 87, dvs. det er også her primært beliggenhedskommunerne, som oplever, at udgifterne er steget.

**Figur 26: Udgifter til ydelser ifølge §§ 83 og 87**



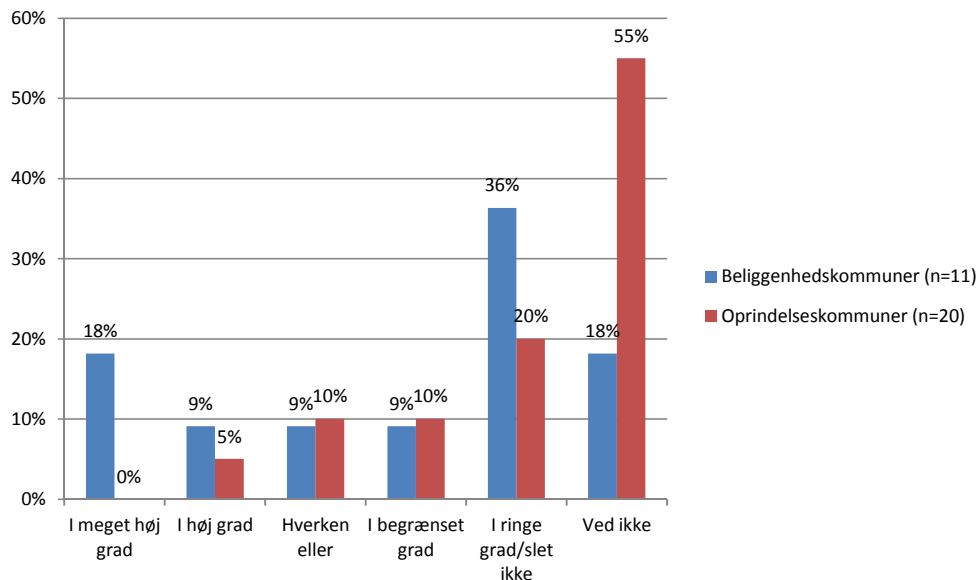
Kilde: Survey, 2011 Note: n=31

Kommunerne fremhæver, at kilden til udviklingen i udgifterne til visitation primært er knyttet til kravet om, at der skal visiteres til de tre fastlagte kategorier (A, B og C). Årsagen til, at det giver udfordringer, er, at disse kategorier afviger fra kommunernes egen visitationspraksis.

Som det fremgår af nedenstående figur, er det i særlig grad beliggenhedskommunerne, som har oplevet udfordringer hermed – om end billedet ikke er entydigt. Årsagen til, at det netop er disse, er formentlig, at der endnu ikke er et overblik over merudgifterne.



**Figur 27: Er opdelingen i funktionsniveau A, B og C tilstrækkelig finmasket til visitation og betaling**



Kilde: Survey, 2011 Note: n=31

På baggrund af kortlægningen i casekommunerne er det vurderingen, at omfanget og niveauet i merforbruget til visitation hovedsageligt afhænger af kommunens eksisterende visitationspraksis. Kortlægningen viser, at mertidsforbruget på visitation varierer mellem 0 og 3 timer, når der sammenlignes med en ordinær visitationsproces. Baggrunden for forskellene er eksemplificeret i nedenstående cases.

#### Eksempler på tidsforbrug til visitation

En kommune visiterer ikke til bestemte plejekategorier for borgere i kommunale plejeboliger, da alle borgere i plejeboliger udløser den samme takst. Friplejeboligloven har den konsekvens, at borgere der ønsker friplejebolig skal visiteres til A-B-C kategori. Tidsforbruget for visitation og revisitation svarer ca. til antallet af friplejeboligpladser x tidsforbruget pr. visitation, hvilket i denne kommune sidste år svarede til 57 visitationer à 75 minutter.

En anden kommune visiterer ikke borgere i plejeboliger til konkret timeantal. Meromkostning til visitation til friplejebolig udgør 2-3 timer pr. borger for visitatoren, inklusive tid til visitationen samt efterfølgende dokumentation.

Visitation af borgere i oprindelseskommunerne er typisk knyttet til kontakt med den friplejeboligleverandør, som den visiterede borger ønsker at gøre brug af. Også her er den altovervejende årsag til merforbrug, at visitationen til A-B-C kategorierne er mere krævende. Er det en ikke kendt leverandør, tager det lidt længere tid, idet opholdskommunen ofte har brug for at orientere sig om leverandørens tilbud, deres betingelser og procedurer. Det er vurderingen, at det typisk drejer sig om 5 – 10 minutter pr. sag.

#### 7.3.3 Effekter knyttet til serviceloven

Det forhold i loven, der i ifølge kommunerne medfører flest øgede omkostninger, er, at de statsligt fastsatte takster pr. borger ifølge kommunerne er højere end kommunernes egne interne takster.

I nogle kommuner er der foretaget egentlige beregninger på meromkostningen, i andre er det en overordnet vurdering, der er baseret på et skøn. På tværs af kommunerne er det vurde-

ringen, at omkostningen pr. plads hos leverandørerne gennemsnitligt er højere end deres egne.<sup>13</sup>

I alle kommunerne er der endvidere en forventning om, at der i takt med udbredelsen af antallet af leverandører vil opstå øgede udfordringer med økonomi- og budgetstyringen på plejeområdet. Særligt i beliggenhedskommunerne er en klar forventning om, at forskellen mellem egne takster og friplejeboligleverandørernes fremadrettet vil være stigende.

I lighed med beliggenhedskommunerne er der også i oprindelseskommunerne en oplevelse af, at omkostningerne til borgere i friplejebolig har tendens til at være højere. Der er endnu tale om så relativt få borgere, at de økonomiske konsekvenser er mindre, hvorfor kendskabet til omkostningerne pr. plads er begrænset.

Endelig er det vurderingen i såvel beliggenheds- som oprindelseskommuner, at etableringen af friplejeboligerne samlet set svækker styrings- og prioriteringsrammen i kommunen, fordi de som aktør introducerer en usikkerhed i budgetlægningen. Primært fordi en del af service- og deraf udgiftsniveauet ikke længere kan reguleres af kommunen selv. Særligt beliggenhedskommunerne peger på, at der på sigt vil kunne opstå udfordringer med at opretholde bevillingsniveauet på kommunens egne plejeboliger, hvis antallet af beboere i friplejeboliger stiger.

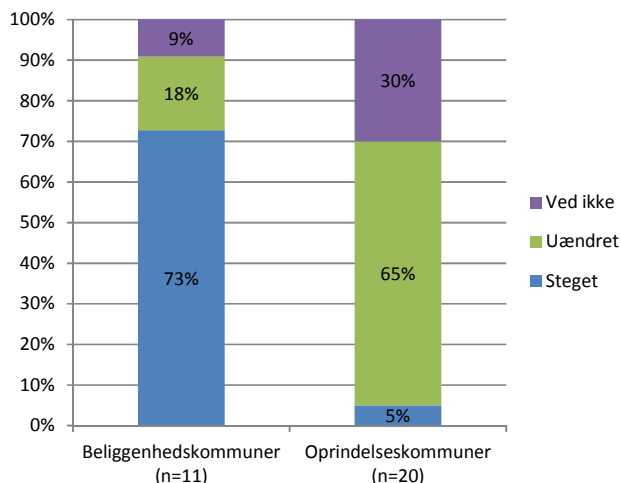
#### 7.3.4 Effekter knyttet til sundhedsloven

Den væsentligste effekt af sundhedsloven er knyttet til de ydelser, der kan leveres som følge af denne, dvs. udgifter til sygeplejeydelser i friplejeboligerne, udgifter i forbindelse med indlæggelser samt udgifter til genoptræning efter indlæggelser mv.

Udgifter til sygeplejeydelserne kan ikke viderefaktureres til opholdskommunen. Derved påtager beliggenhedskommunen sig potentielt set meromkostninger, såfremt der er beboere fra andre kommuner hos leverandører beliggende i kommunen. Oprindelseskommunen har derimod ingen meromkostninger som følge af sundhedsloven. I praksis vil de kunne opnå besparelser. De kommuner, der har indgået i kortlægningen, har dog ikke noget kendskab til, hvilken besparelse de opnår, da de ikke ved, hvilke ydelser efter sundhedsloven den enkelte borger i friplejebolig i anden kommune modtager.

At det er tilfældet, fremgår af nedenstående figur, idet 73 pct. af beliggenhedskommunerne vurderer, at udgifterne til disse ydelser er steget.

Figur 28: Udvikling i udgifter til sygeplejeydelser



<sup>13</sup> Det ligger udenfor formålet med evalueringen af foretaget en egentlig analyse af udviklingen i de kommunale driftsomkostninger.

Kilde: Survey, 2011 Note: n=31

Kortlægningen af årsagen til stigende udgifter i beliggenhedskommunerne viser ikke et entydigt billede. I casekommunerne er der indikationer på, at sygeplejeopgaven organiseres forskelligt kommunerne imellem og internt i kommunerne, hvis der er flere friplejeboligleverandører. Det medfører, at der ikke kan etableres et sammenhængende billede af de omkostningsmæssige effekter af sundhedsloven. Variationen er beskrevet i eksemplerne nedenfor.

#### **Eksempler på organisering og betaling i relation til sygeplejeydelser**

En kommune har valgt at oprette en halvtidsstilling til at servicere beboere i nyoprettede friplejeboliger. Samme kommune har aftalt med en anden leverandør, at den afholder udgiften til en sygeplejerske inden for eget budget idet den ikke ønskede, at kommunen løste opgaven.

I en anden kommune tilføres et samlet beløb til friplejeboligleverandøren til at dække omkostninger til sygeplejeydelser. I alt ca. 400.000 kr. pr. år.

En tredje kommune har den fortsat ansvaret for de sygeplejefaglige ydelser. Ansvar uddelegeres til social- og sundhedsmedarbejdere hos leverandøren i forhold en konkret ydelse til en konkret borger. Friplejeboligleverandøren skal have betaling for at levere disse sygeplejeydelser. Kommunen fører tilsyn med de uddelegerede sygeplejeydelser og godkender, når der er leveret ikke-aftalte ydelser (fx ikke-aftalt plaster). I forhold til tilsynsforpligtigelse vedrørende sygeplejeydelser bruges der lige nu én dag pr. år pr friplejebolig.

På tværs af beliggenhedskommunerne er det forventningen, at omkostningerne til de ydelser, der er knyttet til sundhedsloven, fremadrettet vil være stigende. Herved vil de styrings- og budgetlægningsudfordringer, der er blevet påpeget i ovenstående afsnit, kunne blive øget i takt med, at der enten kommer flere leverandører i kommunen og/eller flere beboere fra andre kommuner hos de eksisterende leverandører.

### **7.3.5 Administration og forvaltning**

Udover de omkostninger, der måtte være knyttet til ovenstående temaer, er det blevet af-dækket, hvorvidt loven har medført øget administration eller på anden vis påvirket den kommunale forvaltning på følgende dimensioner:

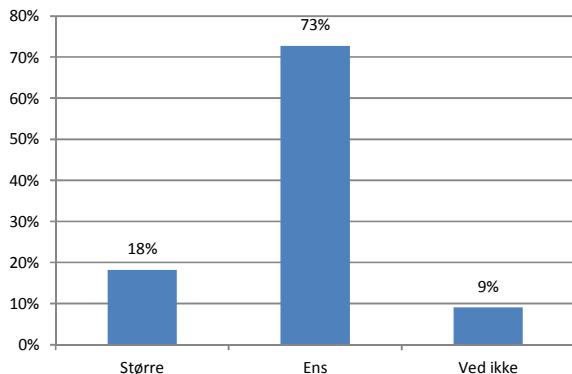
- Tilsyn
- Administrative opgaver

#### **Tilsyn**

Det er beliggenhedskommunen, som skal føre tilsyn med de friplejeboliger, der er i kommunen, (jf. servicelovens §§ 151 a og 151 b) og således sikre, at leverandøren leverer hjælpen i overensstemmelse med kommunens afgørelse.

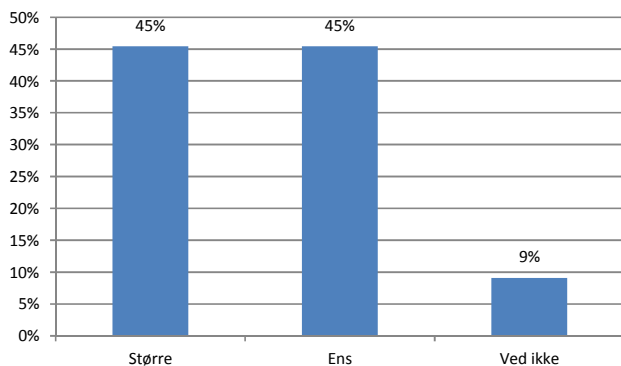
Desuden skal kommunen ifølge friplejeboligloven føre tilsyn med friplejeboligernes etablering, drift og økonomi samt regnskab, revision mv. En anden indikator på, hvorvidt etableringen af friplejeboliger har medført øget administration eller ej, kunne derfor være forskel i tilsynsopgaven.

Som det fremgår af nedenstående figur, vurderer hovedparten af kommunerne (73 pct.), at udgifterne til tilsynet er ens.

**Figur 29: Forskel på udgifter til tilsyn af friplejeboliger sammenlignet med kommunale plejeboliger**

Kilde: Survey, 2011 Note: n=31

Hovedparten af kommunerne oplever ikke, at der er tale om øgede udgifter til selve tilsynet. Men det er dog knap halvdelen (45 pct.), der vurderer, at der bruges flere kræfter på at administrere refusionen af tilsynet, jf. den følgende figur.

**Figur 30: Forskel på udgifter til administration af mellemkommunal refusion af tilsynet for friplejeboliger**

Kilde: Survey, 2011 Note: n=31

Ovenstående billede er blevet bekræftet i casekommunerne. Det er et gennemgående træk, at kommunerne er i gang med at etablere deres tilsynsrutiner på friplejeboligområdet. Der er således indikationer på, at kommunernes tilgang til den del af tilsynet, der omfatter økonomi, regnskab og revision er meget begrænset.

Som led i analysen er der blevet gennemført interview med en række embedslæger for at afdekke, hvorvidt de vurderer, at tilsynet med leverandørerne har medført øget ressourceforbrug. I lighed med kommunerne tilkendegiver de, at deres praksis og tidsforbrug er den samme, uanset ejer- og driftsform.

### Administrative opgaver

Det er samlet set vurderingen i kommunerne, at indførelse af loven alt andet lige har tilført kommunerne opgaver, som ikke blev udført tidligere. Det drejer sig om:

- *Orientering:* På lige fod med anden ny lovgivning, anvendes ressourcer på at opnå og udbrede kendskab til loven til såvel det politiske niveau, til ledelsen samt til medarbejderne.
- *Styring:* Kommunerne udarbejder ikke strategi for friplejeboligområdet særskilt. Først når kommunen bliver kontaktet af en leverandør, der vil oprette friplejeboliger i kommunen, fastlægger den sin politik for området. En del af denne opgave omfatter

afklaring og afgrænsning af lovgivningen, herunder identifikation og stillingtagen til snitfladeproblematikker – eksempelvis i forhold til hvad loven omfatter af sygepleje, træning, hjælpemidler mv.

- *Proces*: I de konkrete sager kan der være brugt tid og kræfter på administrativt at håndtere processen. I praksis ved at der rejses sager til kommunalbestyrelsen - eksempelvis foranlediget af eksterne henvendelser - om køb af bygninger mv.

#### Eksempel på administrative opgaver (etablering)

Det første år med lovgivningen, hvor kommunen fik etableret en friplejeboligbebyggelse, brugte kommunen mange administrative ressourcer både inden for juridiske og økonomiske spørgsmål. Kommunen vurderer, at der samlet set er tale om 5-10 pct. af et årsværk udelukkende til at sætte sig ind i den nye lovgivning, bl.a. som følge af at lovgivningen efter kommunens vurdering ikke var tilstrækkeligt klar, og der måtte bruges mange ressourcer på at få en tolkning fra Socialministeriet.

#### Eksempel på administrative opgaver (visitation/tildeling)

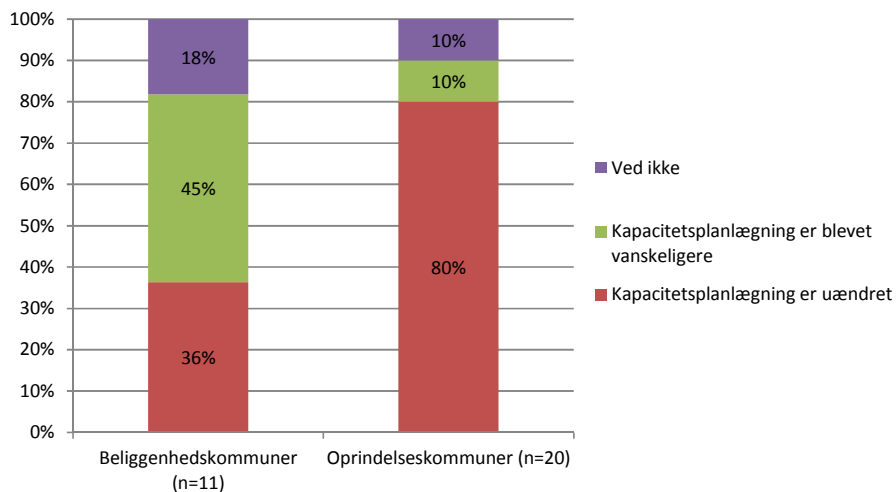
Når en borger er visiteret til en plejebolig, skal borgeren vælge plejebolig. Arbejdsgange vedrørende borgere i kommunale plejeboliger tager 15-20 minutter at håndtere administrativt. Sager vedrørende borgere, der ønsker friplejebolig tager typisk 5-10 minutter længere, bl.a. fordi der skal sendes brev til leverandøren.

Førstnævnte eksempel gælder naturligvis kun beliggenhedskommunerne.

### 7.3.6 Kapacitetstilpasning

Kommunernes vurdering af kapacitetsstyringen er også et område der er blevet kortlagt og vurderet. Som det fremgår af nedenstående figur, er det særligt beliggenhedskommunerne der tilkendegiver, at indførelsen af loven har ændret betingelserne, idet 45 pct. vurderer, at etableringen af friplejeboliger påvirker kapacitetsplanlægningen.

Figur 31: Påvirkning af kapacitetsplanlægningen på kommunens plejeboliger

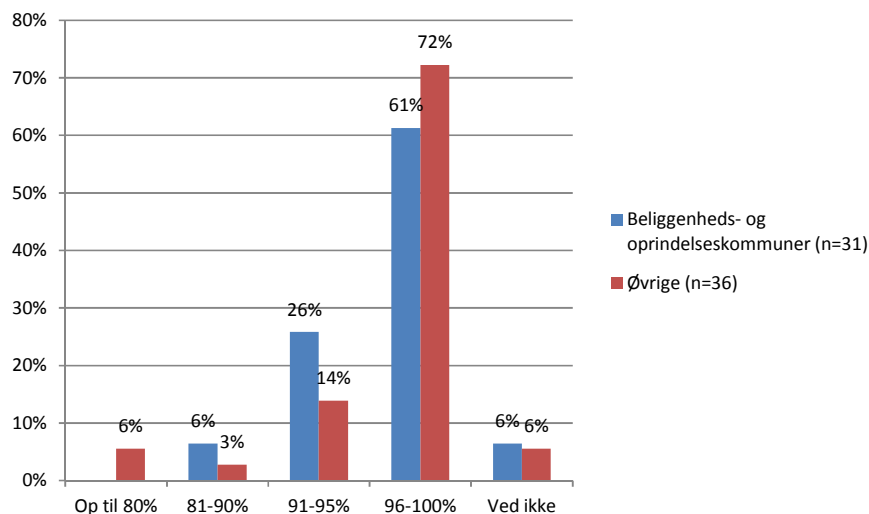


Kilde: Survey, 2011 Note: n=31

En væsentlig årsag til, at det i altovervejende grad er beliggenhedskommunerne, der oplever kapacitetsproblemer, er den begrænsede mobilitet; det er således primært beliggenhedskommunerne, som oplever en reel ændring i den samlede kapacitet inden for kommunegrænsen.

Der er ikke entydige indikationer på, om etableringen af leverandører i kommunerne medfører en lavere belægningsprocent på de kommunale plejeboliger – om end beliggenheds- og oprindelseskommunerne har en større andel af plejehjem med lavere belægning.

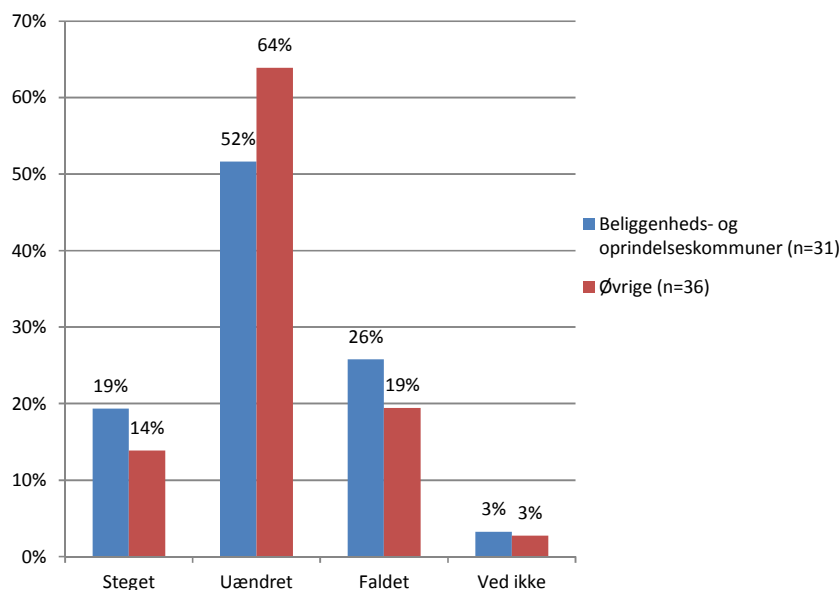
**Figur 32: Belægningsprocenten på kommunens plejeboliger**



Kilde: Survey, 2011 Note: n=67

Som det fremgår af nedenstående figur, er belægningsprocenten på de kommunale plejeboliger faldet 7 pct. mere i beliggenheds- og oprindelseskommunerne end i de øvrige. Der er således en svag indikation på, at leverandørerne påvirker belægningsprocenten – om end det må antages at være begrænset, henset til at der igennem de tre år har været tale om under 400 beboere på landsplan.

**Figur 33: Belægningsprocenten på kommunens plejeboliger de seneste 3 år**



Kilde: Survey, 2011 Note: n=67

Udover de effekter, der er knyttet til etablering, visitering og ordinær drift, er det kommunernes vurdering, at der har været og delvist er øget ressourceforbrug på:

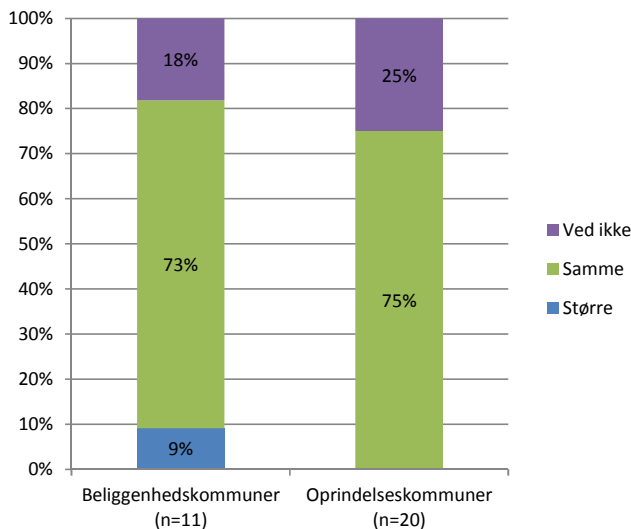
- **Fakturering:** Er typisk tilrettelagt således, at friplejeboligleverandøren fakturerer beliggenhedskommunen, som så skal fakturere eventuelle oprindelseskommuner. For de be-

liggenhedskommuner, hvor friplejeboligerne tiltrækker beboere fra andre kommuner, pålægges beliggenhedskommunen en ekstra opgave.

- *Uddannelse*: Som led i forberedelse og håndteringen af lovgivning, anvendes ressourcer på at ruste ledelse og medarbejdere til at administrere og forvalte den. I dette tilfælde flere end normalt pga. lovens kompleksitet.
- *Sagsbehandling*: Afklaring og afgrænsning af lovgivningen fra sag til sag, stillingtagen til snitfladeproblematikker – eksempelvis i forhold til, hvad loven omfatter af sygepleje, træning, hjælpemidler mv. I dette tilfælde mere end normalt pga. lovens kompleksitet.

I visse af beliggenhedskommuner er det vurderingen, at selve afklaringen af, hvilken leverandør der er tale om, hvordan de drives, og hvilket udbud de har medført øget information og dermed ressourceforbrug. Forbruget er dog relativt begrænset. Og som det fremgår af ovenstående figur, er det en vurdering der kun kan genfindes i ganske få (9 pct.) af beliggenhedskommunerne.

**Figur 34: Udvikling af information til borgerne og leverandører ifbm. ordningen**



Kilde: Survey, 2011 Note: n=31

I oprindelseskommunerne er omkostningerne forbundet med håndtering af borgere bosat i andre kommuner den samme som til borgere i kommunale plejeboliger. Årsagen hertil er, at det typisk drejer sig om meget få borgere. De omkostninger til afklaring hos borgere og pårørende samt styring af leverandørerne, som har kunnet identificeres i beliggenhedskommunerne, kan derfor ikke genfindes i oprindelseskommunerne.

### 7.3.7 Samlet vurdering af konsekvenserne for kommunerne

Kortlægningen har vist, at ordningen kan medføre driftsomkostninger i kommunerne knyttet til:

- Tidsforbrug på dialog med leverandører – både i forbindelse med opstart og drift
- Tidsforbrug på kobling til egen visitationsmodel
- Øgede driftsomkostninger til borgere i friplejeboliger sammenlignet med borgere i kommunale plejeboliger
- Øgede omkostninger til sygeplejeydelser i beliggenhedskommunerne

Omfanget af ordningen er som påpeget behersket. De driftsomkostninger der er identificeret, er derfor knyttet til et reelt begrænset antal aktiviteter set i forhold til den samlede kommunale aktivitet på plejeområdet i de casekommuner, der har indgået i kortlægningen.

På tværs af casekommunerne er det vurderingen, at der er betydelig forskel på den gennemsnitlige pris for borgere i hhv. fripleje- og kommunale plejeboliger. En prisforskel som kommunerne forventer kan blive øget i takt med, at kommunerne som led i generel effektivisering reducerer omkostningerne til deres egne plejeboliger.

Antallet af nuværende leverandører betyder, at deres effekt på den samlede kapacitetsplanlægning i kommunerne endnu er begrænset. Dertil er volumen i antallet af beboere for lavt. På tværs af kommunerne er der imidlertid en klar forventning om, at såvel økonomi- som kapacitetsstyringen på plejeområdet vil blive udfordret, såfremt ordningen vinder større udbredelse.

Særligt beglighedenkommunerne kan blive udfordret. Dels fordi de er pålagt at afholde udgifterne til sygeplejeydelser for alle beboere. Dels fordi de, hvis antallet af leverandørerne undergår en positiv udvikling i deres kommune, vil kunne få relativt flere plejekrævende beboere, end hvis de ikke havde været beliggende i kommunen.

Det skal understreges, at det ligger udenfor formålet med evalueringen at foretage en egentlig driftsøkonomisk analyse i kommunerne. På baggrund af den kortlægning, der er gennemført, og de data der indhentet, kan der derfor ikke drages konklusioner om de økonomiske konsekvenser af loven.



## 8. BILAG

### 8.1 Evalueringsdesign

Formålet med dette kapitel er at beskrive den tilgang, som evalueringen er blevet gennemført med afsæt i, herunder at konkretisere og klargøre evalueringsgrundlaget samt uddybe valget af metoder.

Evalueringen er blevet tilrettelagt med afsæt i en teoribaseret tilgang, som er operationaliseret med en eksplicit forandringsteori og eksplicitte antagelser om mulige drivkræfter og barrierer i implementeringen af lov om friplejeboliger. Designet af evalueringen er blevet til på baggrund af en uddybende dialog med det daværende Socialministerium, Servicestyrelsen og KL. I forlængelse heraf er der blevet foretaget tilpasninger og konkretiseringer af evalueringens hypoteser og afledte underspørgsmål inden for hvert af de tre centrale perspektiver, som afdækkes i evalueringen, nemlig borgerne/pårørende, leverandørerne og kommunerne.

De enkelte hovedelementer i den valgte tilgang, fremgår af nedenstående afsnit.

#### Evalueringsteoretisk tilgang

Effektevalueringen er blevet tilrettelagt med afsæt i en teoribaseret tilgang, som er operationaliseret med en eksplicit forandringsteori og eksplicitte antagelser om mulige drivkræfter og barrierer i implementeringen af lov om friplejeboliger. Med denne tilgang, som er inspireret af Contribution Analysis, har det været muligt at gå i dybden og undersøge, hvordan, for hvem og under hvilke omstændigheder lovgivningen virker.

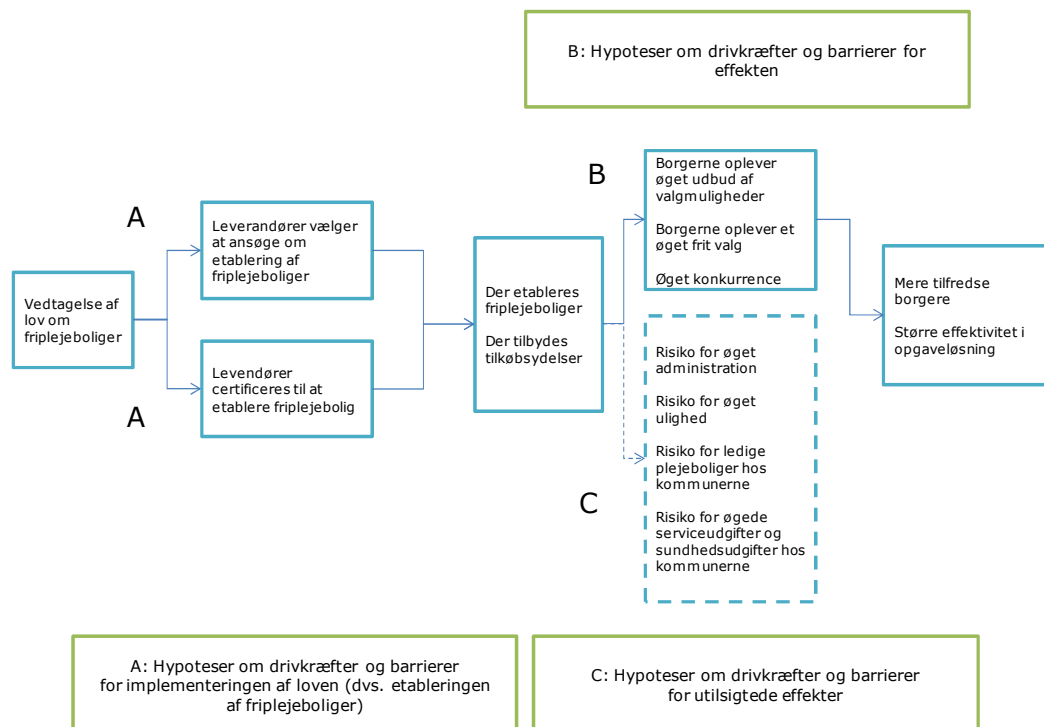
Tilgangen har medført, at der først blev arbejdet med at identificere og eksplicite de centrale virkningsspørgsmål og forandringsteorien bag indsatsen. Disse dannede derefter grundlag for at udlede hypoteser om programinterne og programeksterne forhold til en empirisk afprøvning med brug af dokumentation. Selve dataindsamlingen blev således struktureret omkring afprøvning af hypoteser om de virkende mekanismer i forandringsteorien og de kontekstuelle drivkræfter og barrierer i forhold til lovgivningen.

Styrken ved tilgangen er, at det dokumenteres, om reglerne har haft de tilsigtede resultater og effekter, og tilvejebringer viden om, hvordan forskellige elementer i reglerne og implementeringen af reglerne påvirker resultater og effekter. Hermed åbner tilgangen mulighed for at belyse, om eventuelle begrænsede resultater i form af etablering af friplejeboligpladser eller effekter i form af frit valg skyldes at de grundlæggende antagelser bag lovgivningen ikke holdt stik (en teorifejl) eller om det skyldes, at loven er implementeret forkert eller utilstrækkeligt (en implementeringsfejl).

#### Overordnet forandringsteori

Forandringsteorien har haft fokus på at identificeres hvad der er de formodede kausale sammenhænge i loven (dvs. sammenhænge mellem indsats, resultat og virkning).

Nedenstående er en grafisk illustration af forandringsteorien bag etablering af friplejeboligordningen:



Som det fremgår af ovenstående var det centralt i gennemførelsen af evalueringen, at den ikke alene undersøgte de tilsigtede effekter i form af bl.a. et øget frit valg og en deraf følgende øget tilfredshed blandt borgere med behov for en plejebolig, men også ville tilvejebringe viden om formodede utilsigtede effekter af loven (de stiplede linjer).

### Programinterne og programeksterne hypoteser

På baggrund af de forskellige intentioner og forventninger til lovgivningen, som er ekspliciteret i forandringsteorien, er der blevet udledt en række hypoteser om anvendelsen og effekterne af loven. Evalueringen har dermed på systematisk vis søgt at be- eller afkræfte de opstillede hypoteser om friplejeboliglovens anvendelse samt både tilsigtede og utilsigtede effekter.

For at kunne tilvejebringe en nuanceret viden om, hvordan og under hvilke omstændigheder loven virker, har evalueringen haft fokus på at teste hypoteser om såvel programeksterne som programinterne drivkræfter og barrierer for lovens implementering, anvendelse og effekt.

De programinterne hypoteser omhandler forhold/instrumenter i selve loven (jf. forandringsteorien) –, som kan udgøre drivkræfter eller barrierer for dels etableringen og anvendelsen af friplejeboligordningen, dels de forventede effekter af loven.

De programeksterne hypoteser omhandler de drivkræfter og barrierer i konteksten, som påvirker implementeringen af reglerne om friplejeboliger. Således vedrører implementeringen af reglerne en række aktører i forskellige kontekster: de boligsøgende ældre og deres pårørende, de kommunale myndigheder samt reelle og potentielle leverandører. Derfor må implementeringen af friplejeboligordningen ses som betinget af forskellige interesser i og mellem disse kontekster.

Neden for har vi operationaliseret evalueringens temaer i en række evalueringsspørgsmål om hhv. tilsigtede effekter, utilsigtede effekter samt etableringen og anvendelsen af friplejeboligordningen. For hvert evalueringsspørgsmål er der dannet hypoteser om hhv. programinterne og programeksterne drivkræfter og barrierer for, hvordan loven virker.

Dimension	Evalueringspørgsmål	Programinterne hypoteser	Programeksterne hypoteser (influerende faktorer)	
<b>Tilsigtede effekter (B)</b>	Har lov om friplejeboliger haft de tilsigtede effekter i relation til frit valg?	Hvis der er mulighed for frit valg, så vil borgere aktivt tilvælge friplejeboliger	Kommunens informationsniveau og rådgivning af borgere har betydning for borgerens reelle valg Borgerens samt de pårørendes ressourcer og overskud til at afsøge muligheder	
		Hvis der er mulighed for frit valg, og borgeren finder tilbuddet attraktivt, så vil borgeren aktivt tilvælge friplejeboliger	Borgerens afvejning af de forskellige tilbud (oplevelse af kvalitet, værdigrundlag, økonomi m.m.) Friplejeboligens geografiske placering Kommunens praksis i visitationsprocessen	
		Har lov om friplejeboliger haft de tilsigtede effekter i relation til øget konkurrence?	Hvis der er flere typer af udbydere, så vil konkurrence på kvalitet øges	Reel og lige konkurrence mellem forskellige leverandører
		Hvis der er flere typer af leverandører, så bliver der øget konkurrence på pris	Reel og lige konkurrence mellem forskellige leverandører Strategi for at fremme konkurrenceudsættelse i kommunen	
	Har lov om friplejeboliger haft de tilsigtede effekter i relation til øget konkurrence?	Hvis kommunen ikke har forholdt sig til inddragelsen på forhånd, så bliver det mere vanskeligt at sikre et godt samarbejde med konkrete friplejeboligleverandører	Kommunal modenhed: Hvis kommunen ikke har forholdt sig til inddragelsen på forhånd, så bliver det mere vanskeligt at sikre et godt samarbejde med konkrete friplejeboligleverandører	
		Hvis der er flere typer af udbydere, så vil borgernes tilfredshed øges	Borgernes interesse i at kunne vælge Friplejeboligleverandørernes bevæggrunde for etablering - ideologiske vs. Driftsøkonomiske overvejelser	
		Har lov om friplejeboliger haft utilsigtede effekter i form af stigning i serviceudgifter?	Hvis der etableres friplejeboliger, så vil de kommunale serviceudgifter stige, fordi der opstår komplicerede snitflader og skal leveres mindre "pakker" hos den enkelte borger af henholdsvis kommune og leverandør af friplejebolig	Bredden i certificeringen Kommunernes mulighed for at sikre en smidig håndtering af serviceydelser
			Hvis der etableres friplejeboliger, så vil de kommunale serviceudgifter stige, særligt i forhold til beboere i andre kommuner, fordi betalingskommunen har vanskeligere ved at holde sig tæt på borgerens behov	Samarbejdet mellem betalingskommune, beliggenhedskommune og friplejeboligleverandør
<b>Utilsigtede effekter (C)</b>	Har lov om friplejeboliger haft utilsigtede effekter i form af stigning i sundhedsudgifter?	Hvis der etableres friplejeboliger, så vil de kommunale sundhedsudgifter stige, fordi kommunen fortsat skal levere sundhedsydelserne, men nu	Bredden i certificeringen Kommunernes mulighed for at sikre en smidig håndtering	

Dimension	Evaluerings spørgsmål	Programinterne hypoteser	Programeksterne hypoteser (influerende faktorer)
		ikke i sammenhæng med øvrige ydelser, som leveres af friplejeboligleverandøren	
		Hvis der etableres friplejeboliger, så vil de kommunale sundhedsudgifter stige, særligt i forhold til beboere i andre kommuner, fordi betalingskommunen har vanskeligere ved at holde sig tæt på borgerens behov	Samarbejdet mellem betalingskommune, oprindelseskommune og friplejeboligleverandør
	Har lov om friplejeboliger haft utilsigtede effekter i relation til kapacitetstilpasninger?	Hvis borgerne får frit valg, så vil flere fravælge kommunale leverandører, så der vil blive ledige boliger i kommunen	Kommunens eksisterende udbud af plejeboliger samt den demografiske udvikling i kommunen
	Har lov om friplejeboliger haft utilsigtede effekter for den kommunale administration?	Hvis private udbydere kun vil være certificeret til et minimum af personlig og praktisk hjælp, så skal kommunen tilbyde resterende hjælp, som borgeren er visiteret til	Hvilke ydelser, de private leverandører vælger at blive certificeret til
		Hvis borgeren vælger bolig i anden kommune, så opstår der ekstra administrative opgaver	De private leverandørers modenhed til at samarbejde med forskellige kommuner
		Hvis en leverandør ønsker at etablere sig i en kommune så stiger administrationsomkostninger i kommunen	Modenhed hos leverandører og kommuner, inkl. administrative arbejds gange
	Har lov om friplejeboliger haft utilsigtede effekter i forhold til gennemførelse af tilsynet?	Hvis der etableres friplejeboliger, så bliver det vanskeligere at gennemføre et tilsyn med en entydig ansvarsplacering	Regler og retningslinjer for det konkrete indhold af tilsynet, nationalt såvel som kommunalt
		Hvis kommunerne fortsat gennemfører tilsyn, så vil de føre strengere tilsyn med friplejeboligerne end med egne plejeboliger	Regler og retningslinjer for det konkrete indhold af tilsynet, nationalt såvel som kommunalt
	Har lov om friplejeboliger haft utilsigtede effekter i form af øget ulighed?	Hvis borgerne får frit valg med mulighed for tilkøbsydelse, så vil serviceniveauet afhænge af borgerens økonomi	Friplejeboligen er et mere attraktivt tilbud end den kommunale plejebolig
		Hvis friplejeboligleverandøren selv kan definere og vælge sine beboere, så vil nogle borgere blive prioriteret frem for andre, med risiko for øget ulighed	Afregningsmodellen, som skal modvirke, at leverandøren bruger anvisningsretten til at vælge de mest ressourcestærke (og mindst plejekrævende) borgere Leverandørens værdisæt

Dimension	Evaluerings spørgsmål	Programinterne hypoteser	Programeksterne hypoteser (influerende faktorer)
		Hvis der gives mulighed for at etablere friplejeboliger, så vil det tiltrække et bestemt segment af borgere	
<b>Etablering og anvendelse (A)</b>	Hvorvidt anvendes mulighederne for at etablere friplejeboliger?	Hvis der lovgivningsmæssigt etableres en mulighed, så vil private leverandører søge om certificering og gå ind på markedet	Leverandørernes vurdering af driftsvilkår
			Leverandørernes vurdering og håndtering af krav i certificeringen
	Hvorvidt anvendes muligheder for at etablere tilkøbsydelse?	Hvis der gives mulighed for at tilbyde tilkøbsydelser, så vil leverandører udvikle tilkøbsydelser til friplejeboligen	Leverandørernes vurdering af den reelle konkurrencesituation
			Leverandørernes vurdering af den investeringsmæssige usikkerhed ved konkurrenceudsættelse
Hvem bor i friplejebolig?	Hvis der gives mulighed for at etablere friplejebolig, så vil det tiltrække et bestemt segment af borgere	Kvoternes størrelse og vilkår for tildeling af kvoter	
			Borgernes alder, køn, køb og tidligere bolig

### Operationalisering af hypoteser

Med henblik på yderligere at operationalisere evalueringsgrundlaget for lov om friplejeboliger blev der genereret en række operationelle undersøgelses spørgsmål med afsæt i de programinterne og programeksterne hypoteser.

For at sikre en grundig belysning af de forskellige perspektiver i evalueringen blev undersøgelses spørgsmålene udarbejdet specifikt for de enkelte målgrupper.

Undersøgelses spørgsmålene har omfattet de samlede evalueringsmatricer opdelt på hhv. borgere, leverandører og kommuner. De fremsendes gerne, hvis det har interesse.

De målgruppenspecifikke spørgsmål har dannet afsæt for en udarbejdelse af egentlige dataindsamlingsredskaber i form af interviewguides, survey og registreringskema til indsamling af faktuelle oplysninger om borgere og leverandører.

### Evaluerings gennemførelse

Følgende datailder og dataindsamlingsmetoder har indgået i evalueringen med henblik på at kunne besvare evaluerings spørgsmålene samt teste de opstillede hypoteser:

	Borgere	Pårørende	Leverandører	Kommuner
<b>Survey</b>				X
<b>Besøgsinterview</b>	X			
<b>Gruppeinterview</b>			X	X
<b>Telefoninterview</b>		X		
<b>Registreringsskema</b>			X	

I de følgende gives en kortfattet beskrivelse af tilrettelæggelsen af enkelte metoder samt hvordan eventuelle udfordringer håndteres i forbindelse med planlægning og gennemførelse af dataindsamlingen.

### **Landsdækkende survey til kommunerne**

Der er blevet gennemført en survey sendt til alle landets kommuner – dvs. både beliggenhedskommuner, oprindelseskommuner samt kommuner, hvor der hverken er friplejeboliger eller som har borgere, der flyttet over kommunegrænsen til en friplejebolig.

Surveyen blev gennemført via Rambølls webbaserede SurveyXact-system.

Surveyen var tredelt. Der udarbejdes op til 10 generiske spørgsmål som sendes til alle tre typer af målgrupper blandt kommunerne.

Der blev der udarbejdet målgruppenspecifikke spørgsmål til henholdsvis beliggenheds- og betalingskommunerne. Nogle af spørgsmålene var identiske mellem beliggenheds- og betalingskommunerne, mens andre spørgsmål er specifikke for netop respondentgruppen. Spørgeskemaet til beliggenhedskommunerne var de mest omfangsrige, idet det bredeste erfaringsgrundlag med friplejeboligordningen er at finde i denne gruppe.

Respondenterne blev identificeret via udtræk fra elektronisk version af den kommunale årbog 2011. Der udsendtes et spørgeskema pr. kommune. I udgangspunktet til den person der var ansvarlig for ældreområdet, typisk en ældre-chef, idet det var og er forventningen, at der på dette fagområde er den største erfaring med lov om friplejeboliger givet deres ressortområde. I det omfang der var særlige forhold, som gør sig gældende i forbindelse med friplejeboliger til personer med handicap (jf. afsnit 3.2) blev dette belyst i de kvalitative interview i udvalgte kommuner.

Surveyen har været gennemført hen over en ferieperiode. For at sikre en acceptabel svarprocent har Rambøll derfor gennemføre telefonisk opfølgning på de beliggenhedskommuner, der ikke har besvaret skemaet i løbet af survey-perioden. Herved er det blevet sikret, at de kommuner, der har størst erfaring med lovgivningen, indgår i besvarelsen af den mest omfattende del af analysen, som omhandler spørgsmålene til beliggenhedskommunerne.

For at understøtte at spørgeskemaet besvares på trods af eventuelt fravær fra ældrechefens side, er det præciseret i introduktionsteksten, at spørgeskemaet kan videresendes til relevant kollega.

### **Interview i udvalgte casekommuner**

Der er blevet gennemført interviews i otte udvalgte kommuner. Fire beliggenhedskommuner og fire opholdskommuner som har hhv. en høj og lav andel af borgere, som har valgt en friplejebolig i en anden kommune.

Interviewene blev anvendt til at komme i dybden med centrale spørgsmål vedrørende den kommunale administration af plejeboligområdet og deres praksis på området. Interviewene var væsentlige i forhold til at perspektivere, triangulere og forklare resultaterne af den landsdækkende survey.

Udvælgelsen af beliggenhedskommunerne sker på baggrund af:

- geografi (både geografisk spredning ift. beliggenhedskommuner samt betalingskommunernes geografiske placering ift. beliggenhedskommuner)
- antal friplejeboligleverandører
- antal friplejeboliger
- leverandørernes bagland/organisationer.

Udvælgelsen af betalingskommuner er sket ud fra en forventning om at nabokommuner til beliggenhedskommuner har en højere grad af borgere i friplejeboliger end kommuner geografisk langt fra beliggenhedskommuner.

I de udvalgte casekommuner er der blevet gennemført gruppeinterview med kommunale chefer samt udvalgte medarbejdere fra myndighedsfunktioner på både ældre- og handicapområdet.

Interviewet er blevet gennemført med henblik på at opnå en mere dybdegående belysning af de administrative og økonomiske virkninger af lovgivningen, samt evt. redskaber til at håndtere disse påvirkninger. Ved at interviewe chefer for både ældre- og handicapområdet opnås der mulighed for at afdække evt. forskelligheder ved de økonomiske og administrative virkninger set i forhold til ældre og personer med handicap.

Som en del af interviewene blev det afdækket, om friplejeboligordningen har medført yderligere opgaver i forbindelse med visitationen af borgerne til både bolig og ydelser. Derudover er eventuelle meropgavers karakter, antal og omfang tidsmæssigt blevet identificeret.

Som supplement til interviewene i de otte udvalgte casekommuner blev der gennemført telefoninterviews med embedslægen i fire beliggenhedskommuner med henblik på at afdække embedslægens opgavevaretagelse i relation til tilsyn med friplejeboliger.

### **Interview med leverandører**

Der er blevet gennemført interview med repræsentanter for nuværende og potentielle leverandører med fokus på deres vurderinger af hvilke drivkræfter og barrierer, der har betydning for en øget konkurrence i forbindelse med friplejeboligordningen samt deres motivation for at etablere eller ikke etablere sig som leverandører.

I forhold til nuværende leverandører var der så vidt muligt været tale om et personligt interview med forstanderne for friplejeboligerne i forbindelse med besøgsinterviewene med beboerne. Derudover gennemføres enten et personligt interview eller et telefonisk interview med direktøren/økonomidirektøren for paraplyorganisationerne.

I forhold til potentielle leverandører blev der taget kontakt til de mere kommercielle aktører, som ikke på markedet i dag. Derudover blev der taget kontakt til selvejende institutioner, som kunne være interesseret i omdannelse til anden ejerform.

### **Registreringsskema til leverandører**

Udover interviewene med de nuværende leverandører af friplejeboliger, er der blevet udsendt et registreringsskema til dem. Formålet med det har været både at indhente grunddata om beboerne, samt indhente faktuelle nøgleoplysninger om leverandørerne.

Indsamlingen af grunddata om beboerne har været med til tegne et billede af borgerprofilen i friplejeboligerne.

Indsamlingen af de faktuelle oplysninger er forbundet med en vis risiko, da udfyldelsen af skemaet vil betyde, at leverandøren manuelt har indført grunddata om de enkelte beboere. For at håndtere denne udfordring blev registreringsskemaet pilottestet grundigt med henblik på at sikre, at det var anvendeligt.

### **Interview med beboere**

Der er blevet gennemført besøgsinterview med følgende fire grupper af borgere:

- Gruppe 1: Beboere i friplejebolig
- Gruppe 2: Beboere i anden plejebolig – samme kommune
- Gruppe 3: Beboere i anden plejebolig – kommuner uden friplejeboliger
- Gruppe 4: Borgere på venteliste til friplejebolig

Kontakt til disse grupper af borgere blev leveret via dels friplejeboligleverandører (for beboere i friplejebolig samt disses pårørende samt borgere på friplejeboligernes ventelister), dels via kommunale plejeboligcentre (for beboere i anden plejebolig).

Det er Rambølls erfaring, at interview med borgere i plejebolig kræver, at der er trygge rammer om interviewene, samt at interviewene gennemføres med respekt og indlevelse i relation til den enkelte borger. Interviewene er derfor blevet gennemført som besøgsinterview i de respektive boliger. Det er blevet tilstræbt at få mulighed for at gennemføre interview med flest mulige beboere i forbindelse med interviewet.

Udvælgelse af borgere fra **gruppe 1** skete via friplejeboligleverandørerne.

For borgere i **gruppe 2** blev der udvalgt to kommunale plejeboligtilbud i to udvalgte kommuner med beliggenheden af friplejeboligbebyggelser. Det var relevant at vælge tilbud, som ligger i geografisk nærhed af en (eller flere) af de givne friplejeboliger, da man dermed reducerer geografiske årsager til at fravælge friplejebolig (der må antages at gøre sig gældende for i hvert fald nogle af beboere). Udvælgelsen af beboere i anden plejebolig end friplejebolig har endvidere taget udgangspunkt i beboere, som har valgt plejeboligform inden for perioden, hvor friplejebolig har været en valgmulighed (fx i perioden fra 2009 og frem).

For borgere i **gruppe 3** blev der udvalgt to kommuner, som ikke har friplejeboliger i kommunen. En kommune, med én (eller flere) nabokommuner, som har friplejeboliger, samt én kommune, som ikke har nabokommuner med friplejeboliger. I disse to kommuner er to kommunale plejeboligcentre samt beboere med lignende karakteristika som beskrevet for gruppe 2 interviews blevet besøgt.

Endelig blev der for borgere i **gruppe 4** blevet udvalgt én friplejeboligbebyggelse med venteliste. I forbindelse med besøgsinterviewet med beboere i denne friplejeboligbebyggelse inviteredes borgere på denne venteliste til at deltage i et gruppeinterview, således at deres overvejelser om og begrundelser for at vente på en plads i en friplejebolig også belyses. Alternativt via telefoninterviews.

### **Interview med pårørende**

Der kan være risiko for, at friplejeboligbeboerne (og de andre type beboere/borgere på venteliste) af forskellige fysiske, psykiske eller sociale årsager ikke vil være i stand til at gennemføre et interview. Erfaringsvist er beboernes valg af friplejebolig desuden influeret og hjulpet på vej af deres pårørende. For at sikre en tilstrækkelig dybdegående indblik i de overvejelser, der har ligget til grund for boligvalget, er de pårørendes stemme derfor væsentlig at inddrage i evalueringen.

I forbindelse med indhentning af faktuelle oplysninger om beboerne blev der indhentet kontaktoplysninger på udvalgte pårørende til borgere med henblik på at gennemføre i alt 15- 20 telefoninterview med repræsentanter for de fire grupper.

### **Eksisterende registerdata fra ministeriet**

Parallelt med dataindsamlingen blandt borgere, leverandører og kommuner blev der indhentet eksisterende data i det daværende Socialministeriet om:

- antallet af certifikationer der er udstedt til friplejeboligleverandører
- antallet af tilsagn er der givet efter kvote A og B, og hvorledes fordeler det sig for bestemmelser for kvote B
- antallet af boliger der er i drift under kvote A og B



- antallet af afslag der er givet efter kvote A og B, og hvad årsagerne er hertil?

Som led i indhentningen af data, blev det igennem interview med relevante medarbejdere afdækket hvordan certificeringer, tilsagn og oprettede friplejeboliger er fordelt på hhv. målgrupper og ydelser og hvorledes tilsagn og oprettede friplejeboliger fordeler sig geografisk over landet. Endelig er blev det afdækket, hvor stor en andel af kvoten er udnyttet indtil videre (pr. år og i alt fordelt på kvote A og B).

## 8.2 Lov om friplejeboliger

# Lov om friplejeboliger

VI MARGRETHE DEN ANDEN, af Guds Nåde Danmarks Dronning, gør vitterligt:  
Folketinget har vedtaget og Vi ved Vort samtykke stadfæstet følgende lov:

### Kapitel 1

#### *Definition m.v.*

§ 1. Ved en friplejebolig forstås en udlejningsbolig uden for den kommunale boligforsyning, hvor der til den samlede bebyggelse hører servicearealer for personer med behov for omfattende service og pleje efter lov om social service.

§ 2. En friplejebolig kan kun ejes og drives af den samme certificerede friplejeboligleverandør.

*Stk. 2.* Friplejeboliger må kun indeholde boliger med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne og servicearealer.

### Kapitel 2

#### *Borgerens adgang til friplejeboliger*

§ 3. En person, som kommunalbestyrelsen har visiteret til en plejebolig eller en lignende boligform, har ret til frit at vælge at indgå lejeaftale med en friplejeboligleverandør.

*Stk. 2.* Retten til frit at vælge at indgå lejeaftale med en friplejeboligleverandør er uafhængig af, om friplejeboligen ligger i opholdskommunen eller i en anden kommune.

*Stk. 3.* Retten er dog betinget af, at friplejeboligleverandøren er certificeret til at levere alle de tilbud, som opholdskommunen har truffet afgørelse om at personen skal tilbydes.

§ 4. Kommunalbestyrelsen træffer afgørelse om betingelsen i § 3, stk. 3. Indebærer kommunalbestyrelsens afgørelse, at personen ikke kan vælge den ønskede friplejebolig, kan afgørelsen indbringes for det sociale nævn, som opholdskommunen hører under.

### Kapitel 3

#### *Certificering som friplejeboligleverandør og friplejeboligleverandørens pligter*

§ 5. Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service certificerer friplejeboligleverandører.

*Stk. 2.* Certifikationen skal omfatte levering af personlig og praktisk hjælp efter §§ 83 og 87 i lov om social service.

*Stk. 3.* Certifikationen kan omfatte følgende tilbud efter lov om social service: Socialpædagogisk bistand, jf. § 85, genoptræning m.v., jf. § 86, ledsagelse, jf. § 97, særlige kontaktpersoner for personer, som er døvblinde, jf. § 98, og behandlingsmæssige tilbud, jf. § 102.

*Stk. 4.* Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service kan påbyde friplejeboligleverandøren at overholde vilkårene for certifikationen og meddele vilkår, som friplejeboligleverandøren skal overholde.

§ 6. Certifikation kan meddeles til fysiske og juridiske personer.

§ 7. Den, der ansøger om certifikation, skal sandsynliggøre, at den pågældende vil kunne øve friplejeboligvirksomhed forsvarligt og i overensstemmelse med kravene om friplejeboligvirksomhed.

*Stk. 2.* Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service kan fastsætte vilkår for certifikationen, herunder krav til personalets faglige profil, krav om friplejeboligleverandørens økonomiske soliditet og krav om systematiserede kontrolsystemer.

§ 8. Friplejeboligleverandøren skal levere de tilbud, som kommunalbestyrelsen har truffet afgørelse om, jf. lov om social service, og skal varetage formålet med den hjælp, som kommunalbestyrelsen har truffet afgørelse om.

*Stk. 2.* Friplejeboligleverandøren skal informere kommunalbestyrelsen om forhold, som har betydning for kommunens myndighedsopgaver over for beboerne.

*Stk. 3.* Indtræder der nye medlemmer i en bestyrelse eller en direktion efter certifikationens datering, skal selskabet m.v. inden 7 dage anmelde dette til Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service.

§ 9. Socialministeren fastsætter i en bekendtgørelse regler om certificering af friplejeboligleverandører, herunder om fremgangsmåden ved ansøgning om og meddelelse af certifikation.

## Kapitel 4

### *Etablering af friplejeboliger m.v.*

#### *Tilsagn om støtte (kvote A)*

§ 10. Socialministeren kan efter ansøgning meddele tilsagn om ydelsesstøtte til certificerede friplejeboligleverandører til nybyggeri og til etablering af boliger ved gennemgribende ombygning af eksisterende ejendomme, der ikke er opført med offentlig støtte.

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

Stk. 3. § 141 i lov om almene boliger m.v. finder anvendelse for servicearealer til friplejeboliger etableret efter stk. 1.

Stk. 4. Friplejeboliger med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne, som etableres efter stk. 1, skal udgøre en eller flere selvstændige ejendomme. Det samme gælder for de tilhørende servicearealer.

#### *Godkendelse (kvote B)*

§ 11. Socialministeren kan efter ansøgning godkende, at en certificeret friplejeboligleverandør etablerer friplejeboliger ved nybyggeri og ombygning uden statslig ydelsesstøtte.

Stk. 2. Socialministeren kan efter ansøgning godkende, at en certificeret friplejeboligleverandør omdanner eksisterende ejendomme, der bebos af personer med et plejeboligbehov, til friplejeboliger, hvis ejendommen er ejet og drevet af private. Der kan meddeles godkendelse af omdannelse af

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

Stk. 3. Det er en betingelse for godkendelse, at

- 1) der er serviceareal i tilknytning til boligerne, eller at ansøgeren dokumenterer, at der etableres serviceareal i tilknytning til boligerne i forbindelse med etableringen eller omdannelsen, og
- 2) de beboere, der skal være lejere i friplejeboligerne, opfylder betingelserne for at blive visiteret til en plejebolig eller lignende boligform.

Stk. 4. Der meddeles godkendelse efter stk. 1 og 2 inden for en årlig kvote på 275 boliger. I det omfang kvoten efter § 10, stk. 2, ikke udnyttes, overføres den til kvote B for det samme år.

#### *Finansiering, beboerindskud og kompensation m.v.*

§ 12. Den godkendte anskaffelsessum for boliger etableret efter kvote A finansieres med et kapitalindskud ydet af friplejeboligleverandøren svarende til den i § 118, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. nævnte kommunale grundkapital, et realkreditlån svarende til det i § 118, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. nævnte og 2 pct. beboerindskud.

Stk. 2. Friplejeboligleverandørens betaling på det realkreditlån, der er nævnt i stk. 1, beregnes første gang 3 måneder efter låneoptagelsen som et beløb svarende til 3,4 pct. p.a. af byggeriets godkendte anskaffelsessum. Beløbet reguleres efter reglerne i § 129, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

Stk. 3. Ud over betaling efter stk. 2 betaler friplejeboligleverandøren løbende bidrag på realkreditlånet.

§ 13. Ydelsesstøtte efter § 10, stk. 1, beregnes i forhold til den anskaffelsessum, som kommunalbestyrelsen godkender efter byggeriets afslutning, og udgør et beløb, som svarer til forskellen mellem de samlede ydelser på lånet og friplejeboligleverandørens betaling efter § 12, stk. 2 og 3.

Stk. 2. Der kan ikke ydes statslig ydelsesstøtte til den del af anskaffelsessummen, der overstiger den maksimale anskaffelsessum for almene boliger, jf. § 115, stk. 9, i lov om almene boliger m.v.

§ 14. For friplejeboliger etableret ved nybyggeri og ombygning efter § 11, stk. 1, fastsættes beboerindskuddet som 2 pct. af boligernes andel af anskaffelsessummen, dog højst 2 pct. af den enkelte boligs andel af den maksimale anskaffelsessum i § 115, stk. 9, i lov om almene boliger m.v.

Stk. 2. For friplejeboliger etableret ved omdannelse af boliger efter § 11, stk. 2, hvortil der ikke ydes statslig ydelsesstøtte, fastsættes beboerindskuddet som 2 pct. af ejendomsværdien ved seneste vurdering på omdannelses tidspunktet, dog højst 2 pct. af den enkelte boligs andel af den maksimale anskaffelsessum for almene boliger, jf. § 115, stk. 9, i lov om almene boliger m.v.

Stk. 3. For friplejeboliger etableret ved omdannelse af boliger efter § 11, stk. 2, hvortil der ydes statslig ydelsesstøtte, fastsættes beboerindskuddet som 2 pct. af boligens andel af anskaffelsessummen.

§ 15. For friplejeboliger, der etableres ved omdannelse efter § 11, stk. 2, kan friplejeboligleverandøren ikke opkræve beboerindskud af personer, der boede i ejendommen på omdannelses tidspunktet.

Stk. 2. Til lejere, der allerede har betalt beboerindskud forud for omdannelsen eller ombygningen til friplejeboliger, skal friplejeboligleverandøren tilbagebetale den andel af beboerindskuddet, der overstiger det beboerindskud, der er

nævnt i § 14, stk. 3. Til lejere, der allerede har betalt depositum og forudbetalt leje forud for omdannelsen eller ombygningen til friplejeboliger, skal friplejeboligleverandøren kun tilbagebetale depositum og forudbetalt leje, i det omfang beløbene overstiger det i § 14, stk. 2, nævnte beboerindskud. Hvis boligtageren har modtaget lån efter lov om individuel boligstøtte til betaling af beboerindskuddet eller depositum og forudbetalt leje, tilbagebetales differencen dog til långiver.

**§ 16.** Til personer, der på omdannelses tidspunktet bor i en bolig, der omdannes til en friplejebolig uden statslig ydelsesstøtte, jf. § 11, stk. 2, og hvis nettoboligudgift forøges ved omdannelsen, udbetaler kommunalbestyrelsen en kompensation. Ved nettoboligudgift forstås boligudgiften efter fradrag af individuel boligstøtte. Kompensationen fortsætter i hele lejeperioden.

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

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

**§ 17.** Lov om individuel boligstøtte § 14, stk. 4 og 5, og § 23, stk. 2 og 3, gælder for personer, der boede i ejendommen før boligernes omdannelse til friplejeboliger, jf. § 11, stk. 2.

**§ 18.** For lejere, der forud for omdannelsen, jf. § 11, stk. 2, var omfattet af § 54, stk. 4, i lov om almene boliger m.v. og § 17, stk. 3, i lov om boliger for ældre og personer med handicap om kommunens garanti for lejerens kontraktmæssige forpligtelser over for ejendommens ejer til at istandsætte boligen ved fraflytning, fortsætter garantien efter, at lejemålet er omdannet til friplejebolig.

**§ 19.** Kommunalbestyrelsen kan yde et beløb til dækning af det beboerindskud, som en lejer i en udlejningsejendom, der ombygges til en friplejebolig, skal betale, når den pågældende i forvejen bebor den ombyggede bolig.

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsen skal yde et beløb til dækning af det beboerindskud, som beboere i plejehjem og beskyttede boliger skal betale, når deres boliger nedlægges og ombygges til friplejeboliger og beboerne genhuses i de pågældende friplejeboliger. Tilsvarende gælder for beboerindskud, når beboere visiteres fra plejehjem eller beskyttet bolig til almene ældreboliger og de i stedet vælger en friplejebolig.

*Stk. 3.* Kommunalbestyrelsen skal yde et beløb til dækning af det beboerindskud, som beboere i plejehjem, beskyttede boliger og boformer efter § 108 i lov om social service skal betale, når deres boliger nedlægges og ombygges til friplejeboliger og beboerne genhuses i de pågældende friplejeboliger. Tilsvarende gælder for beboerindskud, når beboere visiteres fra en boform efter servicelovens § 108 til almene ældreboliger og de i stedet vælger en friplejebolig.

*Stk. 4.* De i stk. 1-3 nævnte beløb udbetales til udlejer. Ved lejemålets ophør tilbagebetaler udlejer beløbet til kommunen med fradrag af foretagens modregning for lejerens forpligtelser over for udlejer. Staten refunderer kommunens udbetalinger efter stk. 1 og 2 med to tredjedele. Socialministeren kan i en bekendtgørelse fastsætte nærmere regler om statsrefusionen, herunder regler om anvisning af statsrefusion, regnskabsaflæggelse og revision vedrørende de beløb, der er nævnt i stk. 1-3.

#### *Statslige garantiforpligtelser*

**§ 20.** Statslig garanti for realkreditlån efter § 12, stk. 1, kan ydes for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens værdi. Ved ejendommens værdi forstås den godkendte anskaffelsessum for byggeriet. Garantien omfatter så stor en del af lånets restgæld og eventuelt forfaldne terminsydelser, som det oprindelige garantibeløb udgjorde af hovedstolen. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien, har panteret forud for den garanterede del af restgælden.

**§ 21.** Ved omdannelse til friplejeboliger efter § 11, stk. 2, af almene plejeboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter § 115, stk. 2, eller §§ 143 a eller 143 c i lov om almene boliger m.v., og som tilhører en selvejende almen ældreboliginstitution, overtager staten på uændrede vilkår beliggenhedskommunens garantiforpligtelse efter § 127 i lov om almene boliger m.v.

*Stk. 2.* Ved omdannelse til friplejeboliger efter § 11, stk. 2, af almene plejeboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter §§ 143 b eller 143 d i lov om almene boliger m.v., opretholdes den statslige garantiforpligtelse efter § 143 f i lov om almene boliger m.v. på uændrede vilkår.

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

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

**§ 23.** Ved omdannelse til friplejeboliger efter § 11, stk. 2, af boliger og hjem for gamle, syge og svagelige, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter § 45, stk. 1, nr. 4, eller § 49, stk. 1, i lov om boligbyggeri, og som tilhører en selvejende institution, opretholdes den statslige garantiforpligtelse efter § 46, stk. 1, i lov om boligbyggeri på uændrede vilkår.

*Stk. 2.* Ved omdannelse til friplejeboliger efter § 11, stk. 2, af boliger og hjem for gamle, syge og svagelige, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter § 73, stk. 1, nr. 4, eller § 75, stk. 1, i lov om boligbyggeri, og som tilhører en selvejende institution, opretholdes den statslige garantiforpligtelse efter § 74, stk. 1, i lov om boligbyggeri på uændrede vilkår.

*Stk. 3.* Ved omdannelse til friplejeboliger efter § 11, stk. 2, af boliger for ældre, syge og svagelige (lette kollektivboliger), der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter § 81, stk. 1, i lov om boligbyggeri, og som tilhører en selvejende institution, overtager staten på uændrede vilkår beliggenhedskommunens garantiforpligtelse efter § 85 i lov om boligbyggeri.

**§ 24.** Ved omdannelse til friplejeboliger efter § 11, stk. 2, af kollektive bofællesskaber efter kapitel 12 a i lov om boligbyggeri, der i tidsrummet fra den 1. januar 1994 til den 31. december 1996 har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter § 86 a, stk. 1, i lov om boligbyggeri, og som tilhører en selvejende institution, opretholdes den statslige garantiforpligtelse efter § 86 d i lov om boligbyggeri på uændrede vilkår.

#### *Krav til friplejeboligernes kvalitet og indretning*

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

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

*Stk. 3.* Socialministeren kan i en bekendtgørelse fastsætte regler om krav til byggeriets kvalitet og indretning, herunder til friplejeboliger etableret ved omdannelse, jf. § 11, stk. 2.

#### *Ansøgning om ydelsesstøtte eller godkendelse m.v.*

**§ 26.** I forbindelse med tildeling af ydelsesstøtte og tilskud opkræver socialministeren hos friplejeboligleverandøren et gebyr på 2 promille af de inden påbegyndelsen godkendte anskaffelsessummer eksklusive gebyrer til dækning af statens administrationsudgifter.

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

**§ 27.** Socialministeren kan i en bekendtgørelse fastsætte regler bl.a. om

- 1) kravene til ansøgningerne,
- 2) ansøgningsproceduren,
- 3) tilsagn og de betingelser, der skal være opfyldt for at få andel i kvoterne,
- 4) regler om overdragelse af tilsagn,
- 5) omdannelse af eksisterende ejendomme til friplejeboliger,
- 6) kapitaludgifter, der indgår i lejen,
- 7) maksimale anskaffelsessummer,
- 8) realkreditbelåning og
- 9) statslig ydelsesstøtte for boligerne.

## Kapitel 5

### *Kriterier for tildeling af kvote*

**§ 28.** Socialministeren meddeler betinget tilsagn om andel i kvote A til de ansøgere, som tilbyder at levere personlig og praktisk hjælp efter §§ 83 og 87 i lov om social service til den laveste pris, og hvor antallet af boliger kan rummes inden for bevillingskvoten.

*Stk. 2.* Hvis flere ansøgere ved fordeling efter stk. 1 tilbyder at levere personlig og praktisk hjælp efter §§ 83 og 87 i lov om social service til den samme pris, meddeles der betinget tilsagn til den ansøger, hvis boliger ligger i den kommune, hvor der er etableret eller er givet tilsagn til etablering af det laveste antal friplejeboliger pr. indbygger.

*Stk. 3.* Hvis flere ansøgere ved fordeling efter stk. 2 er ligestillede, meddeles betinget tilsagn efter lodtrækning.

**§ 29.** Et betinget tilsagn meddelt efter § 28 bliver endeligt, når ansøger

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

*Stk. 2.* En aftale om køb af den grund eller den ejendom, hvor friplejeboligerne skal etableres, må kun være betinget af, at ansøgeren opnår andel i bevillingskvoten, og at købesummen betales.

*Stk. 3.* Hvis oplysningerne efter stk. 1, nr. 1-3, og dokumentation for opfyldelse af stk. 2 ikke foreligger inden 6 uger, bortfalder tilsagnet.

**§ 30.** Socialministeren meddeler tilsagn om andel i kvote B til de ansøgere, som tilbyder at levere personlig og praktisk hjælp efter §§ 83 og 87 i lov om social service til den laveste pris, og hvor antallet af boliger kan rummes inden for bevillingskvoten.

*Stk. 2.* Hvis flere ansøgere ved fordeling efter stk. 1 tilbyder at levere personlig og praktisk hjælp efter §§ 83 og 87 i lov om social service til den samme pris, meddeles der tilsagn til den ansøger, hvis boliger ligger i den kommune, hvor der er etableret eller er givet tilsagn til etablering af det laveste antal friplejeboliger pr. indbygger.

*Stk. 3.* Hvis flere ansøgere ved fordeling efter stk. 2 er ligestillede, meddeles tilsagn efter lodtrækning.

**§ 31.** Socialministeren fastsætter i en bekendtgørelse regler om beregningen af laveste pris og om fremgangsmåden ved meddelelse af tilsagn, herunder regler om vægtning af de tilbudte priser i forhold til et nationalt takstsystem for et landsdækkende plejehovsrelateret modulsystem.

## Kapitel 6

### *Afregning m.v.*

**§ 32.** Til afregning mellem kommunen og friplejeboligleverandøren udarbejder socialministeren et landsdækkende plejehovsrelateret modulsystem til brug for konvertering af kommunalbestyrelsens afgørelse om service og pleje.

*Stk. 2.* Socialministeren fastsætter i en bekendtgørelse regler om det landsdækkende plejehovsrelaterede modulsystem, herunder om et nationalt takstsystem til afregning mellem kommuner og friplejeboligleverandører, om konvertering af kommunalbestyrelsens afgørelser og om afregningsperioder m.v.

*Stk. 3.* Socialministeren fastsætter i en bekendtgørelse regler om takster for friplejeboligbeboeres betaling for tilbud efter kapitel 16 i lov om social service.

### *Takster for tilsyn med friplejeboliger*

**§ 33.** Socialministeren fastsætter i en bekendtgørelse regler om den tidligere opholdskommunes betaling for tilsyn med service, jf. § 151 a og § 151 b i lov om social service, til den kommune, hvor friplejeboligerne ligger.

## Kapitel 7

### *Lejeforhold m.v.*

#### *Lejeforholdet, betaling af leje og indskud, installationsret, henlæggelser og vedligeholdelse*

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

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

*Stk. 3.* Lejers rettigheder efter denne lov er gyldige mod enhver uden tinglysning.

**§ 35.** Friplejeboliger kan kun udlejes til personer, der er visiteret til en plejebolig eller lignende boligform af kommunen.

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

**§ 36.** Friplejeboligleverandøren opkræver ved lejemålets indgåelse et beboerindskud, jf. § 12, stk. 1, og § 14.

**§ 37.** Friplejeboligleverandøren kan ved lejeforholdets begyndelse ikke kræve lejen forudbetalt. Ved forudbetalt leje forstås i denne forbindelse det beløb, der umiddelbart inden de aftalte betalings terminer henstår som indbetalt hos friplejeboligleverandøren.

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

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

**§ 40.** Friplejeboligleverandøren skal på en særlig henlæggelseskonto foretage passende henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer, hovedstandsættelse, tab ved lejeledighed og fraflytninger.

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

**§ 41.** Fripbejeboligleverandøren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand.

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

*Stk. 3.* Fripbejeboligleverandøren skal også sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvæjene til det lejede, ligesom denne skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

*Stk. 4.* Lejer kan ikke ved aftale pålægges helt eller delvis at overtage fripbejeboligleverandørens vedligeholdelsespligt.

#### *Lejens størrelse*

**§ 42.** Lejen fastsættes årligt på grundlag af et driftsbudget for det kommende år. Den samlede leje for boligerne skal til enhver tid være fastsat således, at den giver fripbejeboligleverandøren mulighed for at afholde de nødvendige udgifter, der er forbundet med driften af boligerne, jf. dog § 40, stk. 2.

*Stk. 2.* Ejendommens nødvendige driftsudgifter består af udgifter til skatter, afgifter, forsikringer, renholdelse, administration, passende henlæggelser til ud- og indvendig vedligeholdelse, henlæggelser efter § 40 og kapitaludgifter opgjort efter §§ 43-47.

*Stk. 3.* Henlæggelser til vedligeholdelse hensættes på en konto for henholdsvis ud- og indvendig vedligeholdelse.

*Stk. 4.* Lejen for boligerne fastsættes efter deres indbyrdes brugsværdi.

*Stk. 5.* Ved fripbejeboligernes ibrugtagelse skal lejen og fordelingen heraf på de enkelte lejemaal fastsættes.

*Stk. 6.* Ændringer i lejefordelingen kan ske, når forandringer i den indbyrdes brugsværdi tilsiger det.

**§ 43.** Kapitaludgifterne for fripbejeboliger, der har fået tilsagn om støtte efter kvote A, består af den betaling, der er nævnt i § 12, stk. 2, og det bidrag, der er nævnt i § 12, stk. 3.

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

**§ 45.** Kapitaludgifterne for bebyggelser, der er godkendt etableret ved omdannelse efter kvote B, og som på omdannelsesstartstidspunktet modtager offentlig støtte til betaling af ydelser på optagne realkreditlån til finansiering af anskaffelsestotalen, udgør de faktiske ydelser, som fripbejeboligleverandøren betaler på de optagne lån inklusive bidrag. Kapitaludgifter eksklusive bidrag for andre bebyggelser, der er godkendt etableret ved omdannelse efter kvote B, kan udgøre det højeste beløb af enten de faktiske udgifter eksklusive bidrag på de optagne lån eller 3,4 pct. af ejendomsværdien af fripbejeboligerne ved den seneste vurdering på omdannelsesstartstidspunktet, jf. § 14. Kapitaludgifterne eksklusive bidrag efter 2. pkt. kan ikke overstige 3,4 pct. af anskaffelsestotalen beregnet som den maksimale anskaffelsestotal for almene boliger, jf. § 115, stk. 9, i lov om almene boliger m.v.

**§ 46.** Kapitaludgifter eksklusive bidrag, der er omfattet af § 44 og § 45, 2. pkt., reguleres på samme måde som kapitaludgifter eksklusive bidrag, der er omfattet af § 43.

*Stk. 2.* Det bidrag, der kan indgå i kapitaludgifterne efter henholdsvis § 44 og § 45, 2. og 3. pkt., opgøres på grundlag af anskaffelsestotalen for bebyggelsen i de nævnte bestemmelser. Bidraget udgør et beløb svarende til det løbende bidrag på et realkreditlån af en størrelse som anført i § 118, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. på det tidspunkt, hvor fripbejeboligerne etableres. Bidraget kan dog ikke overstige et beløb svarende til det løbende bidrag på et realkreditlån til finansiering af 80 pct. af bebyggelsens faktiske anskaffelsestotal efter § 44 henholdsvis § 45, 2. og 3. pkt.

**§ 47.** Kapitaludgifter i bebyggelser, der er omfattet af § 45, 1. pkt., kan efter realkreditlånens udamortation medtages i driftsudgifterne i samme omfang som efter de regler, der var gældende for fripbejeboligleverandøren forud for omdannelsen af bebyggelsen til fripbejeboliger.

*Stk. 2.* I andre bebyggelser end de i stk. 1 nævnte kan kapitaludgifter fra og med det 36. år efter optagelsen af realkreditlån eller efter det tidspunkt, hvor realkreditlånet kunne være optaget, medtages i driftsudgifterne efter § 42 i samme omfang som efter § 44, § 45, 2. pkt., og § 46.

#### *Lejeforhøjelser*

**§ 48.** Lejeforhøjelser, der er nødvendige til opfyldelse af kravet i § 42, stk. 1, og lejeforhøjelser, der er en følge af ændringer i lejefordelingen, jf. § 42, stk. 6, kan gennemføres med 3 måneders varsel. Hvis huslejeforhøjelsen er sket med for kort varsel, er lejeren først forpligtet til at betale forhøjelsen fra det tidspunkt, hvor et tidsmæssigt korrekt afgivet varsel ville have haft virkning.

*Stk. 2.* Lejeforhøjelser som følge af stigninger i driftsudgifterne for boligerne skal fordeles således, at fordelingen af den samlede leje på de enkelte boliger opretholdes, jf. § 42, stk. 4.

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

*Stk. 4.* Har fripbejeboligleverandøren forbedret det lejede, kan denne forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvaret forøgelsen af det lejedes værdi.

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

§ 49. Krav om forhøjelse af lejen skal varsles skriftligt over for den enkelte lejer med det varsel, der er nævnt i § 48, stk. 1, og indeholde oplysning om forhøjelsens beregning, grunden til forhøjelsen, forhøjelsens størrelse angivet i kr. pr. måned og oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. § 50, stk. 1.

Stk. 2. Bliver friplejeboligleverandøren bekendt med, at varslingsskrivelsen ikke opfylder kravene i stk. 1 eller § 48, stk. 1, skal friplejeboligleverandøren hurtigst muligt skriftligt orientere samtlige berørte lejere herom. Orienteringen skal samtidig indeholde de påkrævede oplysninger. Hvis forhøjelsen er sket med for kort varsel, skal lejerne oplyses om virkningen heraf. De i § 48, stk. 4, nævnte lejeforhøjelser kan først varsles til ikrafttræden fra tidspunktet for ibrugtagelsen.

§ 50. Vil lejerens ikke godkende kravet om lejeforhøjelse efter § 48, stk. 1, 2, 4 og 5, og § 49, skal lejerens fremsætte skriftlig indsigelse senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem til lejerens. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod kravet om lejeforhøjelse, jf. 1. pkt. Friplejeboligleverandøren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis denne ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Stk. 2. På lejerens eller beboerrepræsentanternes begæring skal huslejenævnet, medmindre nævnet har truffet afgørelse efter stk. 1, afgøre, om friplejeboligleverandøren har krævet højere leje end tilladt efter § 48, stk. 1 og 2. Nedsættes lejen på baggrund af en sag indbragt af beboerrepræsentanterne, anvendes tilbagebetalingsbeløbet forlods til dækning af beboerrepræsentanternes udgifter ved sagen.

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

Stk. 2. Ved beregning, fordeling og varsling af huslejeforhøjelser som følge af de i stk. 1 nævnte forbedringer finder § 48, stk. 4 og 5, og § 49 tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Har friplejeboligleverandøren efter aftale med lejerens i henhold til kapitel VII A i lov om leje etableret eller forbedret ejendommens programforsyning eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, kan friplejeboligleverandøren forlange, at lejerens godtgør friplejeboligleverandøren de etablerings- og forbedringsudgifter, der med rimelighed er afholdt. Friplejeboligleverandøren kan ikke beregne lejeforhøjelse efter § 48, stk. 4, for etablering og forbedring af fællesantenner.

#### *Lejemålets ophør og lejerens fraflytning*

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

§ 53. Opsigelse efter § 83, stk. 2, i lov om leje kan kun ske, når friplejeboligleverandøren samtidig anviser lejerens den anden og passende bolig.

§ 54. Friplejeboligleverandøren kan hæve lejeaftalen efter § 93 i lov om leje eller opsigelse lejeaftalen efter § 83 i lov om leje, hvis lejerens ikke vil modtage den hjælp, som kommunalbestyrelsen har truffet afgørelse om at den pågældende skal tilbydes af friplejeboligleverandøren.

Stk. 2. Ophævelse eller opsigelse efter stk. 1 kan ikke ske, før friplejeboligleverandøren har underrettet beliggenhedskommunen.

Stk. 3. Ophævelse af et lejeforhold efter § 93, stk. 1, i lov om leje kan kun ske, når lejerens samtidig anvises en anden og passende bolig.

§ 55. Lejerens kan hæve lejemålet efter § 12 i lov om leje, hvis friplejeboligleverandøren certifikation er tilbagekaldt på grund af misligholdelse af levering af service og pleje.

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

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

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

Stk. 3. Friplejeboligleverandøren kan ikke gøre krav i medfør af stk. 2 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra fraflytningdagen. Dette gælder dog ikke, hvis mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågenhed eller lejerens har handlet svigagtigt. Hvis friplejeboligleverandøren sammen med lejerens i forbindelse med fraflytning foretager gennemgang af en friplejebolig, skal friplejeboligleverandøren i ejendomme med beboerrepræsentation orientere lejerens om adgangen til at lade beboerrepræsentanter deltage i gennemgangen. På lejerens begæring skal friplejeboligleverandøren med en rimelig frist skriftligt indkalde beboerrepræsentanterne til at deltage i gennemgangen. Udarbejdes der på grundlag af gennemgangen en fraflytningsrapport, skal beboerrepræsentanterne have tilsendt kopi deraf.



### *Behandling af tvister*

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

- 1) Tvister om fastsættelse af lejen efter § 42 og lejeregulering efter §§ 48-50.
- 2) Tvister om varsling af iværksættelsen efter § 55 i lov om leje i forbindelse med gennemførelse af forbedringer i det lejede og om lejeforhøjelse efter § 51, stk. 2.
- 3) Tvister om opfyldelse af friplejeboligleverandørens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse efter § 41.
- 4) Tvister om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning, herunder om tilbagebetaling af beboerindskud efter fraflytning.
- 5) Tvister om lejernes betaling for varme og lign. efter kapitel VII i lov om leje, herunder uenighed om acontobidrag og om udførelse af arbejder omfattet af § 46 a, stk. 2, i lov om leje, antennebidrag og betaling for adgang til elektroniske kommunikationstjenester efter kapitel VII A i lov om leje og om betaling for vand m.v. efter kapitel VII B i lov om leje, herunder tilfælde, hvor friplejeboligleverandøren modsætter sig installation af vandmålere efter § 46 j, stk. 5, i lov om leje.
- 6) Tvister om lejerens ret til at installere hjælpemidler efter § 29, stk. 9, i lov om leje og om deposita efter samme lovs § 29, stk. 4 og 5, og tvister om, hvorvidt en aftale i henhold til § 66 a i lov om leje om forbedringsarbejder er åbenbart urimelig.
- 7) Tvister om en lejers tilsidesættelse af god skik og orden efter §§ 79 a-79 c i lov om leje, som indbringes for huslejenævnet efter samme lovs § 79 c, 1. pkt.

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

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

### *Omdannelse af eksisterende lejeboliger til friplejeboliger*

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

Stk. 2. Beboere, der bliver boende i boliger som nævnt i § 11, stk. 2, nr. 1 og 2, der ombygges eller omdannes til friplejeboliger efter §§ 10 eller 11, kan ikke i forbindelse med etableringen af friplejeboligerne pålægges at udføre eller afholde udgifterne til udførelse af istandsættelsesarbejder i boligerne, som beboerne under normale omstændigheder i forbindelse med fraflytning af boligerne ville kunne pålægges. Fripeljeboligleverandøren skal udarbejde en indflytningsrapport over de enkelte friplejeboligers stand ved etableringen af friplejeboligerne.

Stk. 3. I forbindelse med afviklingen af det oprindelige lejeforhold skal friplejeboligleverandøren påse, at der udbetales godtgørelse til lejere, som har foretaget forbedringsarbejder enten efter § 62 a i lov om leje eller efter § 39 i lov om almene boliger m.v. I forbindelse med genudlejning af boligen på lejevilkår, der er forenelige med denne lov, kan friplejeboligleverandøren beregne en forbedringsforhøjelse, jf. § 48, stk. 4, for den del af arbejderne, som friplejeboligleverandøren har betalt godtgørelse for efter § 62 a i lov om leje eller § 39 i lov om almene boliger m.v.

§ 61. For udlejningsejendomme, som er omfattet af bindingspligten i kapitel X A om konto for forbedringer i Grundejernes Investeringsfond i lov om leje, eller som er omfattet af kapitel III om vedligeholdelse og opretning i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, ophører bindingspligten ved omdannelse til friplejeboliger, og de bundne midler frigives. Et beløb bundet efter reglerne i lov om leje, der i forbindelse med omdannelsen til friplejeboliger frigives fra Grundejernes Investeringsfond, skal af friplejeboligleverandøren henlægges og anvendes til fornyelse af tekniske installationer og hovedistandsættelse, jf. § 40, stk. 1. Et beløb bundet efter reglerne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, der i forbindelse med omdannelse til friplejeboliger frigives fra Grundejernes Investeringsfond, skal af friplejeboligleverandøren henlægges og anvendes til vedligeholdelse, jf. § 41, stk. 1.

### *Opgørelse af areal*

§ 62. De regler om arealberegning, som socialministeren fastsætter i medfør af § 115 a i lov om leje, gælder tilsvarende for friplejeboliger.

## Kapitel 8

### *Udamortisation m.v.*

§ 63. Til og med det 35. år efter optagelsen af realkreditlån i friplejeboliger, der har fået tilsagn om offentlig støtte efter § 10, stk. 1, indbetaler friplejeboligleverandøren de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med, at lejerens betaling overstiger ydelser på lånet, til Landsbyggefonden.

*Stk. 2.* Fra og med det 36. år efter optagelsen af realkreditlån i friplejeboliger, der har fået tilsagn om offentlig støtte efter § 10, stk. 1, indbetaler friplejeboligleverandøren 2/3 af de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med leernes betaling, til Landsbyggefonden. 1/3 af de likvide midler skal hensættes på en særlig henlæggelseskonto og anvendes til imødegåelse af tab ved friplejeboligbebyggelsens fortsatte virksomhed.

**§ 64.** For almene plejeboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter den 31. december 1998, og som tilhører selvejende institutioner, herunder almene plejeboliger etableret efter kapitel 9 a i lov om almene boliger m.v., og som er omdannet til friplejeboliger i medfør af § 11, stk. 2, nr. 3, finder § 30 a, stk. 1, og § 80 c, stk. 1 og 2, i lov om almene boliger m.v. anvendelse. De i § 30 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. omtalte likvide midler hensættes på en særlig henlæggelseskonto.

*Stk. 2.* For almene plejeboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte før den 1. januar 1999, som tilhører selvejende institutioner, og som er omdannet til friplejeboliger i medfør af § 11, stk. 2, nr. 3, finder § 30 a, stk. 2, og § 80 d i lov om almene boliger m.v. anvendelse. De i § 30 a, stk. 2, i lov om almene boliger m.v. omtalte likvide midler hensættes på en særlig henlæggelseskonto.

*Stk. 3.* For ældreboliger, herunder ældreboliger med tilknyttede servicearealer, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter lov om boliger for ældre og personer med handicap i tidsrummet fra den 1. juli 1987 til den 31. december 1996, som tilhører selvejende institutioner, og som er omdannet til friplejeboliger i medfør af § 11, stk. 2, nr. 4, finder § 30 a, stk. 3, i lov om almene boliger m.v. anvendelse. De i § 30 a, stk. 3, i lov om almene boliger m.v. omtalte likvide midler hensættes på en særlig henlæggelseskonto.

*Stk. 4.* For boliger og hjem for gamle, syge og svagelige, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter § 45, stk. 1, nr. 4, eller § 49, stk. 1, i lov om boligbyggeri, § 73, stk. 4, eller § 75, stk. 1, i lov om boligbyggeri og for boliger for ældre, syge og svagelige (lette kollektivboliger), der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter § 81, stk. 1, i lov om boligbyggeri, som tilhører selvejende institutioner, som er omdannet til friplejeboliger i medfør af denne lovs § 11, stk. 2, nr. 5, finder § 10 i bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger anvendelse.

*Stk. 5.* For kollektive bofællesskaber efter kapitel 12 a i lov om boligbyggeri, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte i tidsrummet fra den 1. januar 1994 til den 31. december 1996, og som tilhører selvejende institutioner, som er omdannet til friplejeboliger i medfør af denne lovs § 11, stk. 2, nr. 6, finder bestemmelserne i § 10 i bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger tilsvarende anvendelse.

**§ 65.** Socialministeren kan i en bekendtgørelse fastsætte regler om udamortisation, herunder om udamortisation for andre tilsvarende boliger målrettet personer med behov for en plejebolig end de i § 64 nævnte.

## Kapitel 9

### *Udbud og afhændelse m.v. af friplejeboliger*

#### *Udbud*

**§ 66.** Socialministeren skal hvert 10. år sætte friplejeboligerne i udbud.

#### *Afhændelse efter udbud*

**§ 67.** Hvis vinderen af et udbud er en anden friplejeboligleverandør, skal friplejeboligerne afhændes til den nye friplejeboligleverandør.

*Stk. 2.* Socialministeren skal godkende afhændelsen efter udbud.

**§ 68.** For friplejeboliger etableret efter § 10, stk. 1, skal afhændelse efter udbud ske til en pris svarende til indestående belåning med tillæg af friplejeboligleverandørens indskud efter § 12, stk. 1. Indestående belåning omfatter kun lån til opførelsen eller ombygningen, forbedringer og vedligeholdelse.

*Stk. 2.* Prisen i stk. 1 kan fraviges,

- 1) hvis der er meddelt udgiftskrævende påbud efter § 89, stk. 2 og 3, § 90 og § 91, stk. 3, og hvis påbuddet ikke er efterkommet senest på overtagelsesdagen, eller
- 2) hvis der er truffet afgørelse om tilbagekaldelse af tilsagnet om ydelsesstøtte efter § 93, stk. 3, og hvis der ikke ydes ydelsesstøtte efter overtagelsesdagen.

*Stk. 3.* Et beløb svarende til prisnedsættelsen fradrages i indskuddet i stk. 1.

*Stk. 4.* Tilsagnet om ydelsesstøtte efter § 10, stk. 1, overføres til den nye friplejeboligleverandør fra overtagelsesdagen.

*Stk. 5.* Servicearealerne skal afhændes til den godkendte anskaffelsessum med fradrag af servicearealtilskuddet efter § 141, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

**§ 69.** For friplejeboliger etableret ved nybyggeri eller ombygning efter § 11, stk. 1, samt for friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, og hvortil der ikke ydes eller ikke har været ydet offentlig støtte, skal afhændelse efter udbud ske til en pris, der svarer til ejendomsværdien ved den seneste vurdering.

*Stk. 2.* Prisen i stk. 1 kan fraviges, hvis der er meddelt udgiftskrævende påbud efter § 89, stk. 2 og 3, § 90 og § 91, stk. 3, og hvis påbuddet ikke er efterkommet senest på overtagelsesdagen.

**§ 70.** For friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, hvortil der ydes eller har været ydet offentlig støtte, skal afhændelse efter udbud ske til en pris svarende til indestående belåning, jf. § 68, stk. 1, 2. pkt., med tillæg af det beløb, som friplejeboligleverandøren har tilbagebetalt til kommunen eller andre indskydere ved omdannelsen. Hvis der oprindeligt er ydet et indskud til finansiering af anskaffelsessummen, tillægges endvidere indskuddet.

*Stk. 2.* Prisen i stk. 1 kan fraviges, hvis der er meddelt udgiftskrævende påbud efter § 89, stk. 2 og 3, § 90 og § 91, stk. 3, eller hvis påbuddet ikke er efterkommet senest på overtagelsesdagen. Et beløb svarende til prisnedsættelsen fradrages i det beløb og det eventuelle indskud, som er nævnt i stk. 1.

*Stk. 3.* Tilsagn om ydelsesstøtte eller lignende støtte overføres til den nye friplejeboligleverandør fra overtagelsesdagen.

*Stk. 4.* Servicearealerne skal afhændes til den godkendte anskaffelsessum med fradrag af ydet servicearealtilskud. Foreligger der ikke en godkendt anskaffelsessum, skal afhændelse ske til en pris, der svarer til ejendomsværdien ved den seneste vurdering.

#### *Frivillig afhændelse til fortsat anvendelse som friplejeboliger*

**§ 71.** Socialministeren skal godkende afhændelse af friplejeboliger til en anden friplejeboligleverandør.

*Stk. 2.* Det er en betingelse for godkendelsen, at den nye friplejeboligleverandør mindst er certificeret til at yde service og pleje i samme omfang som den nuværende friplejeboligleverandør, og at prisen for servicen og plejen forbliver den samme.

*Stk. 3.* §§ 68-70 finder anvendelse ved frivillig afhændelse. Hvis der ydes løbende støtte til servicearealerne, skal afhændelse af disse ske til den godkendte anskaffelsessum, og tilsagnet om støtte overføres til den nye friplejeboligleverandør fra overtagelsesdagen.

#### *Afhændelse til anden anvendelse end friplejeboliger*

**§ 72.** Socialministeren skal godkende afhændelse af friplejeboliger til anden anvendelse.

*Stk. 2.* Hvis boligerne efter afhændelsen skal anvendes som almene plejeboliger, jf. lov om almene boliger m.v., skal servicearealerne afhændes til erhververen eller kommunen.

**§ 73.** Ved afhændelse af friplejeboliger etableret efter § 10, stk. 1, med henblik på anvendelse af boligerne som almene ældreboliger finder § 68, stk. 1, anvendelse.

*Stk. 2.* Tilsagnet om ydelsesstøtte efter § 10, stk. 1, overføres til erhververen fra overtagelsesdagen, og statsgarantien efter § 20 overtages af kommunen fra samme tidspunkt.

*Stk. 3.* Hvis servicearealerne afhændes med henblik på fortsat anvendelse som servicearealer, finder § 68, stk. 5, anvendelse.

*Stk. 4.* Hvis servicearealerne afhændes til anden anvendelse, skal afhændelsen ske til en pris, der svarer til ejendomsværdien ved den seneste vurdering. Friplejeboligleverandøren indbetaler afhændelsessummen til Landsbyggefonden efter fradrag af differencen mellem den godkendte anskaffelsessum og servicearealtilskuddet. Et eventuelt underskud dækkes af fonden.

**§ 74.** Ved afhændelse af friplejeboliger etableret efter § 10, stk. 1, med henblik på anden anvendelse end den anvendelse, som er nævnt i § 73, stk. 1, skal afhændelse ske til en pris, der svarer til ejendomsværdien ved den seneste vurdering.

*Stk. 2.* Friplejeboligleverandøren skal ved afhændelsen tilbagebetale lejerne den del af beboerindskuddene efter § 12, stk. 1, som overstiger det beløb, der svarer til det maksimale depositum og den maksimale forudbetalte leje, der ville kunne være opkrævet efter lov om leje.

*Stk. 3.* Hvis prisen efter stk. 1 overstiger indestående belåning, jf. § 68, stk. 1, 2. pkt., med tillæg af de tilbagebetalte beløb efter stk. 2, indbetaler friplejeboligleverandøren overskuddet til Landsbyggefonden efter fradrag af indskuddet i § 12, stk. 1. Et eventuelt underskud dækkes af fonden.

*Stk. 4.* Tilsagnet om ydelsesstøtte efter § 10, stk. 1, og statsgarantien efter § 20 bortfalder fra overtagelsesdagen.

*Stk. 5.* Realkreditinstituttet kan opsige lånet i forbindelse med bortfald af støttetilsagn efter stk. 4.

*Stk. 6.* § 73, stk. 4, finder anvendelse.

**§ 75.** Ved afhændelse af friplejeboliger etableret ved nybyggeri eller ombygning efter § 11, stk. 1, og friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, nr. 1 eller 2, finder § 69, stk. 1, anvendelse for boligerne. Hvis servicearealerne også afhændes, finder § 69, stk. 1, tillige tilsvarende anvendelse for servicearealerne.

**§ 76.** Ved afhændelse af friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, nr. 3, til en almen boligorganisation, en selvejende almen ældreboliginstitution eller en kommune med henblik på anvendelse som almene ældreboliger, skal afhændelse ske til et beløb svarende til indestående belåning, jf. § 68, stk. 1, 2. pkt., med tillæg af det beløb, som friplejeboligleverandøren har tilbagebetalt til kommunen eller andre indskydere ved omdannelsen. Hvis friplejeboligbebyggelsen er en tidligere selvejende almen ældreboliginstitution, som modtog tilsagn om støtte efter kapitel 9 a i lov om almene boliger m.v., tillægges afhændelsesprisen endvidere det indskud, som institutionen betalte til finansieringen af anskaffelsessummen.

*Stk. 2.* Ved afhændelse efter stk. 1 overføres tilsagn om ydelsesstøtte til erhververen fra overtagelsesdagen, og garantien, som er nævnt i § 21, stk. 1, overtages af kommunen fra samme tidspunkt.

*Stk. 3.* Hvis afhændelse sker til en almen boligorganisation med henblik på ombygning, skal afhændelsen ske til en pris, der svarer til ejendomsværdien ved den seneste vurdering.

*Stk. 4.* Hvis prisen efter stk. 3 overstiger indestående belåning, jf. § 68, stk. 1, 2. pkt., indbetaler friplejeboligleverandøren overskuddet til Landsbyggefonden efter fradrag af det beløb, som friplejeboligleverandøren har tilbagebetalt til kommunen eller andre indskydere ved omdannelsen. Hvis friplejeboligerne er en tidligere selvejende almen ældreboliginstitution, som modtog tilsagn om støtte efter kapitel 9 a i lov om almene boliger m.v., har friplejeboligleverandøren også ret til at fradrage det indskud, som institutionen betalte til finansieringen af anskaffelsessummen. Et eventuelt underskud dækkes af fonden.

*Stk. 5.* Ved afhændelse efter stk. 3 bortfalder tilsagnet om ydelsesstøtte og den statslige garantiforpligtelse efter § 21, stk. 1 eller 2, fra overtagelsesdagen.

*Stk. 6.* Realkreditinstituttet kan opsigge lånet i forbindelse med bortfald af støttetilsagn efter stk. 5.

*Stk. 7.* Hvis servicearealerne afhændes med henblik på fortsat anvendelse som servicearealer, skal afhændelse ske til den godkendte anskaffelsessum med fradrag af ydet servicearealtilskud. Hvis der ydes løbende støtte til servicearealerne, skal afhændelsen af arealerne ske til den godkendte anskaffelsessum, og tilsagnet om støtte overføres til erhververen fra overtagelsesdagen.

*Stk. 8.* Hvis servicearealerne afhændes til anden anvendelse, skal afhændelsen ske til en pris, der svarer til ejendomsværdien ved den seneste vurdering. Fripeljeboligleverandøren indbetaler beløbet til Landsbyggefonden efter fradrag af et beløb svarende til den godkendte anskaffelsessum fratrukket det ydede servicearealtilskud. Et eventuelt underskud dækkes af fonden. Hvis der ydes løbende støtte til servicearealerne, finder 1. pkt. anvendelse. Fripeljeboligleverandøren indbetaler afhændelsessummen til Landsbyggefonden efter fradrag af et beløb svarende til den godkendte anskaffelsessum. Et eventuelt underskud dækkes af fonden. Tilsagnet om støtte bortfalder fra overtagelsesdagen.

**§ 77.** Ved afhændelse af friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, nr. 3, til kommuner til anden anvendelse end efter § 76 og til andre end almene boligorganisationer og selvejende almene ældreboliginstitutioner skal afhændelse ske til en pris, der svarer til ejendomsværdien ved den seneste vurdering.

*Stk. 2.* Hvis prisen efter stk. 1 overstiger indestående belåning, jf. § 68, stk. 1, 2. pkt., indbetaler friplejeboligleverandøren overskuddet til Landsbyggefonden med fradrag af det beløb, som friplejeboligleverandøren har tilbagebetalt til kommunen eller andre indskydere ved omdannelsen. Hvis friplejeboligbebyggelsen er en tidligere selvejende almen ældreboliginstitution, som modtog tilsagn om støtte efter kapitel 9 a i lov om almene boliger m.v., har friplejeboligleverandøren også ret til at fradrage det indskud, som institutionen betalte til finansieringen af anskaffelsessummen. Et eventuelt underskud dækkes af fonden.

*Stk. 3.* Tilsagnet om ydelsesstøtte og den statslige garantiforpligtelse efter § 21, stk. 1 eller 2, bortfalder fra overtagelsesdagen.

*Stk. 4.* Realkreditinstituttet kan opsigge lånet i forbindelse med bortfald af støttetilsagn efter stk. 3.

*Stk. 5.* § 76, stk. 8, finder anvendelse.

**§ 78.** Ved afhændelse af friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, nr. 4, til almene boligorganisationer med henblik på anvendelse af boligerne som almene ældreboliger skal afhændelse ske til en pris svarende til indestående belåning, jf. § 68, stk. 1, 2. pkt., med tillæg af det beløb, som friplejeboligleverandøren har tilbagebetalt til kommunen eller andre indskydere ved omdannelsen.

*Stk. 2.* Tilsagn om ydelsesstøtte eller lignende støtte overføres til boligorganisationen fra overtagelsesdagen, og den statslige garantiforpligtelse efter § 22, stk. 1 eller 2, overføres til kommunen fra samme tidspunkt.

*Stk. 3.* Hvis servicearealerne afhændes med henblik på fortsat anvendelse som servicearealer, skal afhændelse ske til den godkendte anskaffelsessum. Tilsagn om løbende støtte til etablering af servicearealerne overføres til erhververen fra overtagelsesdagen. Foreligger der ikke en godkendt anskaffelsessum, skal afhændelse ske til en pris, der svarer til ejendomsværdien ved den seneste vurdering.

*Stk. 4.* Hvis servicearealerne afhændes til anden anvendelse, skal afhændelse ske til en pris, der svarer til ejendomsværdien ved den seneste vurdering.

*Stk. 5.* Hvis der foreligger en godkendt anskaffelsessum, indbetaler friplejeboligleverandøren salgssummen efter stk. 4 til Landsbyggefonden efter fradrag af et beløb svarende til den godkendte anskaffelsessum. Et eventuelt underskud dækkes af fonden. Tilsagn om løbende støtte til etablering af servicearealerne bortfalder fra overtagelsesdagen.

**§ 79.** Ved afhændelse af friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, nr. 4, til anden anvendelse end nævnt i § 78, stk. 1, skal afhændelse ske til en pris, der svarer til ejendomsværdien ved den seneste vurdering.

*Stk. 2.* Hvis prisen efter stk. 1 overstiger indestående belåning, jf. § 68, stk. 1, 2. pkt., indbetaler friplejeboligleverandøren overskuddet til Landsbyggefonden efter fradrag af det beløb, som friplejeboligleverandøren har tilbagebetalt til kommunen eller andre indskydere ved omdannelsen. Et eventuelt underskud dækkes af fonden.

*Stk. 3.* Tilsagn om ydelsesstøtte eller lignende støtte og den statslige garantiforpligtelse efter § 22, stk. 1 eller 2, bortfalder fra overtagelsesdagen.

*Stk. 4.* Realkreditinstituttet kan opsigge lånet i forbindelse med bortfald af støttetilsagn efter stk. 3.

*Stk. 5.* § 78, stk. 4 og 5, finder anvendelse.

**§ 80.** Ved afhændelse af friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, nr. 5, fra lette kollektivboliger til almene boligorganisationer med henblik på anvendelse af boligerne som almene ældreboliger skal afhændelse ske efter § 78, stk. 1. Hvis der oprindeligt er ydet et indskud til finansieringen af anskaffelsessummen, lægges indskuddet også til.

*Stk. 2.* Eventuelt tilsagn om løbende støtte overføres til boligorganisationen fra overtagelsesdagen. Den garanti, som er nævnt i § 23, stk. 3, overføres til kommunen fra samme tidspunkt.

*Stk. 3.* Hvis servicearealerne afhændes, skal afhændelsen ske til en pris, der svarer til ejendomsværdien ved den seneste vurdering.

**§ 81.** Ved afhændelse af friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, nr. 5, til anden anvendelse end almene ældreboliger skal afhændelse ske efter § 79, stk. 1 og 2. Hvis der oprindeligt er ydet et indskud til finansieringen af anskaffelsessummen, har friplejeboligleverandøren også ret til at fradrage indskuddet.

*Stk. 2.* Eventuelt tilsagn om løbende støtte og den statslige garantiforpligtelse efter § 23, stk. 1, 2 eller 3, bortfalder fra overtagelsesdagen.

*Stk. 3.* Realkreditinstituttet kan opsiges lånet i forbindelse med bortfald af støttetilsagn efter stk. 2.

*Stk. 4.* § 80, stk. 3, finder anvendelse.

**§ 82.** Ved afhændelse af friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, nr. 6, fra kollektive bofællesskaber, jf. kapitel 12 a i lov om boligbyggeri, som i perioden fra den 1. januar 1994 til og med den 31. december 1996 modtog tilsagn om offentlig støtte efter § 86 a, stk. 1, i lov om boligbyggeri, jf. lov nr. 441 af 30. juni 1993, og som tilhørte en selvejende institution, til anden anvendelse end almene ældreboliger skal afhændelse ske efter § 79, stk. 1 og 2. Friplejeboligleverandøren har også ret til at fradrage det oprindeligt betalte indskud til finansieringen af anskaffelsessummen.

*Stk. 2.* Eventuelt tilsagn om løbende støtte og den statslige garantiforpligtelse efter § 24 bortfalder fra overtagelsesdagen.

*Stk. 3.* Realkreditinstituttet kan opsiges lånet i forbindelse med bortfald af støttetilsagn efter stk. 2.

*Stk. 4.* § 80, stk. 3, finder anvendelse.

#### *Henlæggelser til vedligeholdelse m.v.*

**§ 83.** Ved enhver afhændelse af friplejeboliger overtager erhververen ubrugte henlæggelser på kontiene i § 40, stk. 1, § 42, stk. 3, § 63, stk. 2, og § 64, stk. 1-3. Det samme gælder ubrugte henlæggelser på kontoen i § 10, stk. 1, i bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger.

#### *Ibrugtagelse til anden anvendelse uden afhændelse*

**§ 84.** Socialministeren skal godkende, at friplejeboliger ibrugtages til anden anvendelse.

*Stk. 2.* For friplejeboliger etableret efter § 10, stk. 1, finder § 74 anvendelse.

*Stk. 3.* For friplejeboliger etableret ved nybyggeri eller ombygning efter § 11, stk. 1, eller ved omdannelse efter § 11, stk. 2, nr. 1 eller 2, finder § 69, stk. 1, anvendelse.

*Stk. 4.* For friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, nr. 3, finder § 77 anvendelse.

*Stk. 5.* For friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, nr. 4, finder § 79 anvendelse.

*Stk. 6.* For friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, nr. 5, finder § 81 anvendelse.

*Stk. 7.* For friplejeboliger etableret efter § 11, stk. 2, nr. 6, finder § 82 anvendelse, hvis der er tale om friplejeboliger omdannet fra kollektive bofællesskaber, jf. kapitel 12 a i lov om boligbyggeri, som i perioden fra den 1. januar 1994 til og med den 31. december 1996 modtog tilsagn om offentlig støtte efter § 86 a, stk. 1, i lov om boligbyggeri, jf. lov nr. 441 af 30. juni 1993, og som tilhørte en selvejende institution.

*Stk. 8.* Hvis der er realkreditlån i ejendommen, kan realkreditinstituttet for ejendomme omfattet af stk. 2 og 4-7 opsiges lånet i forbindelse med socialministerens godkendelse efter stk. 1.

#### *Henlæggelser til vedligeholdelse m.v.*

**§ 85.** Ved ibrugtagelse af friplejeboliger til anden anvendelse beholder friplejeboligleverandøren ubrugte henlæggelser på kontiene i § 40, stk. 1, § 42, stk. 3, § 63, stk. 2, og § 64, stk. 1-3. Det samme gælder ubrugte henlæggelser på kontoen i § 10, stk. 1, i bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger.

#### *Regulering, dispensation og bemyndigelse*

**§ 86.** Følgende beløb reguleres efter Danmarks Statistiks totale byggeomkostningsindeks for boliger:

- 1) Friplejeboligleverandørens indskud, jf. § 68, stk. 1, og § 74, stk. 3.
- 2) Differencen mellem den godkendte anskaffelsessum og servicearealtilskuddet, jf. § 68, stk. 5, § 70, stk. 4, § 73, stk. 4, § 76, stk. 7, 1. pkt., og § 76, stk. 8, 2. pkt.
- 3) Det beløb, som friplejeboligleverandøren har tilbagebetalt ved omdannelsen, og det eventuelle indskud, som er ydet til finansiering af anskaffelsessummen, jf. § 70, stk. 1, § 76, stk. 1 og 4, og § 77, stk. 2.
- 4) Den godkendte anskaffelsessum, jf. § 71, stk. 3, § 76, stk. 7, 2. pkt., § 76, stk. 8, 5. pkt., og § 78, stk. 3 og 5.
- 5) Det beløb, som friplejeboligleverandøren har tilbagebetalt ved omdannelsen, jf. § 78, stk. 1, og § 79, stk. 2.
- 6) Det eventuelle indskud til finansiering af anskaffelsessummen, jf. § 80, stk. 1, og § 81, stk. 1.
- 7) Indskuddet til finansiering af anskaffelsessummen, jf. § 82, stk. 1.

§ 87. Hvis prisen, der svarer til ejendomsværdien ved den seneste vurdering, overstiger markedsprisen, kan socialministeren godkende afhændelse og ibrugtagelse til anden anvendelse til en lavere pris. Dette gælder dog ikke ved afhændelse efter udbud.

§ 88. Socialministeren kan i en bekendtgørelse fastsætte regler om udbud og om afhændelse m.v. af friplejeboliger, herunder om prisen ved andre afhændelser m.v. end omhandlet i dette kapitel, videreførelse af friplejeboligejendommens forskellige konti ved afhændelse m.v. og indbetaling til Landsbyggefonden.

## Kapitel 10

*Tilsyn med boligernes etablering, drift og økonomi samt regnskab og revision m.v.*

§ 89. Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med friplejeboliger beliggende i kommunen og påser i den forbindelse, at boligerne udlejes til og bebos af den berettigede personkreds, jf. § 1.

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsen kan meddele de påbud, der skønnes at være nødvendige for at sikre friplejeboligernes forsvarlige drift i overensstemmelse med de regler, der er fastsat herfor.

*Stk. 3.* Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med byggeriet i anlægsfasen og fører tilsyn med, at boliger og serviceareal holdes forsvarligt ved lige. Kommunalbestyrelsen kan om fornødent meddele friplejeboligleverandøren pålæg om at foretage vedligeholdelsesarbejder.

*Stk. 4.* Friplejeboligleverandøren skal efter anmodning give socialministeren, kommunalbestyrelsen, Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service samt Landsbyggefonden alle nødvendige oplysninger til belysning af friplejeboligernes økonomiske forhold.

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

*Stk. 2.* Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service kan meddele påbud om de i § 91, stk. 4, nævnte forhold. Kommunalbestyrelsen udarbejder indstilling til brug for afgørelser, der træffes af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service efter denne bestemmelse.

§ 91. Friplejeboligleverandøren skal for boligerne hvert år udarbejde et årsregnskab, der skal give et retvisende billede af aktiver og passiver samt resultatet af driften. Årsregnskabet omfatter ikke servicearealet. Overskud skal anvendes til dækning af underfinansiering eller underskud fra tidligere år. Et driftsunderskud skal i budgettet forudsættes afviklet over højst 3 år.

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

*Stk. 3.* Årsregnskabet skal inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning sendes til lejerne. Hvis der er beboerrepræsentation i friplejeboligerne, sendes årsregnskabet dertil. Samtidig indsendes årsregnskabet til kommunalbestyrelsen til kritisk gennemgang og til Landsbyggefonden. Hvis regnskabet ikke er korrekt, eller hvis det viser, at driften ikke er forsvarlig, kan kommunalbestyrelsen meddele påbud om at bringe forholdet i orden.

*Stk. 4.* Hvis friplejeboligleverandøren ikke efterkommer kommunalbestyrelsens påbud efter stk. 3, eller hvis kommunalbestyrelsen konstaterer uregelmæssigheder af væsentlig betydning for friplejeboligernes drift, skal den straks foretage indberetning til Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service.

§ 92. Socialministeren kan i en bekendtgørelse fastsætte regler om de forhold, der er nævnt i dette kapitel.

## Kapitel 11

*Tilbagekaldelse og bortfald af certifikation, støttetilsagn og godkendelse*

§ 93. En certifikation kan tilbagekaldes af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service, hvis friplejeboligleverandøren

- 1) ikke opfylder betingelserne for certifikation, jf. kapitel 3,
- 2) groft eller gentagne gange undlader at efterkomme kravene i § 8, stk. 1, og § 9,
- 3) ikke efterkommer påbud, jf. § 5, stk. 4, § 89, stk. 2 og 3, § 90 og § 91, stk. 3,
- 4) ikke efterkommer kommunalbestyrelsens påbud, jf. § 151 b, stk. 2, i lov om social service,
- 5) har optrådt svigagtigt om forhold, der har været bestemmende for meddelelse af certifikationen, eller
- 6) har betydelig og forfalden gæld, der indebærer, at driftssikkerheden er i fare.

*Stk. 2.* Certifikationen kan tilbagekaldes delvis, hvis friplejeboligleverandørens misligholdelse ikke vedrører alle ydelser eller friplejeboliger omfattet af certifikationen.

*Stk. 3.* Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service kan tilbagekalde støttetilsagn meddelt efter § 10, stk. 1, og godkendelse meddelt efter § 11, stk. 1 eller 2, hvis friplejeboligleverandøren ikke efterkommer påbud, jf. § 89, stk. 2 og 3, § 90 og § 91, stk. 3.

*Stk. 4.* En afgørelse om tilbagekaldelse af certifikationen skal indeholde oplysning om klageadgangen til Ankestyrelsen, jf. § 96, og adgangen til at begære domstolsprøvelse, jf. § 97.

*Stk. 5.* Realkreditinstituttet kan opsiges lånet i forbindelse med tilbagekaldelse af støttetilsagn efter stk. 3.

§ 94. En certifikation bortfalder, hvis der afsiges konkursdekret vedrørende friplejeboligleverandøren.

§ 95. Ejers friplejeboligerne af en fysisk eller juridisk person, hvor en enkeltperson er enejer eller har bestemmende indflydelse, bortfalder certificationen samtidig med, at den pågældende kommer under værgemål efter værgemålsloven eller dør.

§ 96. Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service træffer afgørelse efter reglerne i dette kapitel. Styrelsens afgørelser og klager over sagsbehandlingen i forbindelse hermed kan indbringes for Ankestyrelsen, i det omfang afgørelsen vedrører forhold hos leverandøren i egenskab af serviceleverandør.

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

Stk. 3. Klage over en afgørelse om tilbagekaldelse af en certification har opsættende virkning, medmindre Ankestyrelsen bestemmer andet.

Stk. 4. Afgørelser truffet af Ankestyrelsen om tilbagekaldelse af certification skal indeholde oplysning om adgangen til at begære domstolsprøvelse, jf. § 97.

#### *Domstolsprøvelse*

§ 97. Friplejeboligleverandøren kan inden 4 uger efter afgørelsens dato kræve afgørelsen forelagt domstolene, når afgørelsen vedrører

- 1) tilbagekaldelse af certification, jf. § 93, stk. 1 og 2, eller
- 2) tilbagekaldelse af støttetilsagn og godkendelse, jf. § 93, stk. 3, vedrørende boliger og servicearealer.

§ 98. Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service eller Ankestyrelsen anlægger sag, jf. § 97, mod friplejeboligleverandøren i den borgerlige retsplejes former.

Stk. 2. Anmodning om sagsanlæg har opsættende virkning. Retten kan dog bestemme, at friplejeboligleverandøren under sagens behandling ikke må udøve den virksomhed, som certificationen vedrører. Ankes den dom, hvorved tilbagekaldelsen findes lovlig, kan den ret, der har afsagt dommen, eller den ret, hvortil sagen er indbragt, bestemme, at friplejeboligleverandøren ikke må udøve den virksomhed, som certificationen vedrører, under ankesagen.

§ 99. Socialministeren kan i en bekendtgørelse fastsætte regler om tilbagekaldelse af certification, støttetilsagn og godkendelse.

## Kapitel 12

### *Ikrafttræden*

§ 100. Loven træder i kraft den 1. februar 2007.

Stk. 2. Tilsagn om støtte meddelt efter §§ 143 a-143 d, jf. § 143 g i lov om almene boliger m.v., og efter § 10, jf. § 10, stk. 2, i nærværende lov kan gives inden for en samlet bevillingskvote på 225 boliger.

§ 101. I lov om social service, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 5. september 2006, som ændret bl.a. ved § 1 i lov nr. 1584 af 20. december 2006 og senest ved § 15 i lov nr. 1587 af 20. december 2006, foretages følgende ændringer:

1. I § 93, stk. 1, indsættes efter »med handicap,«: »lejere og beboere i friplejeboliger, der er omfattet af lov om friplejeboliger,«.

2. Efter § 151 indsættes i kapitel 26:

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

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

Stk. 3. Efter hvert tilsynsbesøg udarbejder kommunalbestyrelsen en tilsynsrapport til sikring af, at den service, der generelt leveres i friplejeboligbebyggelsen, er i overensstemmelse med friplejeboligleverandørens certification. Kommunalbestyrelsen offentliggør tilsynsrapporten.

§ 151 b. Konstaterer kommunalbestyrelsen ved tilsynsbesøget i friplejeboligerne, at borgeren ikke modtager den hjælp, som denne efter afgørelsen har krav på, skal kommunalbestyrelsen orientere borgeren og den kommune, der har truffet afgørelse efter denne lov, hvis denne ikke er identisk med beliggenhedskommunen.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan meddele friplejeboligleverandøren de påbud, som er nødvendige for at sikre, at hjælpen leveres i overensstemmelse med afgørelsen. Kommunalbestyrelsen skal meddele friplejeboligleverandøren, at undladelse af at levere hjælpen i overensstemmelse med afgørelsen kan medføre indberetning til Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service. Hvis friplejeboligleverandøren ikke efterkommer påbuddet, indberetter kommunalbestyrelsen straks forholdet til Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service. Kommunalbestyrelsen udarbejder indstilling til brug for afgørelser, der træffes af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service.«

§ 102. I lov om individuel boligstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 552 af 2. juni 2006, som ændret ved § 3 i lov nr. 574 af 24. juni 2005 og § 16 i lov nr. 1584 og § 2 i lov nr. 1588, begge af 20. december 2006, foretages følgende ændringer:

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

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

3. § 9, stk. 2, affattes således:

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

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

4. Efter § 9 indsættes:

»§ 9 a. For ophørte friplejeboliger, der fortsat bebos af samme lejer, finder § 9, stk. 2, og § 11, stk. 2, 2. pkt., anvendelse i lejeperioden.

Stk. 2. For personer, der fortsat bor i en bolig, der ophører som friplejebolig, finder § 14, stk. 4 og 5, § 23, stk. 2 og 3, og § 39, stk. 2 og stk. 3, nr. 4, anvendelse i lejeperioden.«

5. I § 11, stk. 2, ophæves 2. pkt., og som 3. pkt. indsættes:

»For friplejeboliger kan kommunalbestyrelsen indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 58 i lov om friplejeboliger.«

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

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

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

»d) ægtefællens optagelse i en friplejebolig.«.

Litra d-f bliver herefter litra e-g.

8. § 14, stk. 4 og 5, affattes således:

»Stk. 4. Grænsen i stk. 1 anvendes ikke, hvor en person, der er berettiget til boligydelse, visiteres til en plejebolig af kommunalbestyrelsen og bliver lejer i en friplejebolig. Grænsen anvendes heller ikke, hvor en person, der er berettiget til boligydelse, af kommunalbestyrelsen anvises

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

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

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

9. § 23, stk. 2 og 3, affattes således:

»Stk. 2. Grænsen i stk. 1 anvendes ikke, hvor en person, der er berettiget til boligydelse, visiteres til en plejebolig af kommunalbestyrelsen og bliver lejer i en friplejebolig. Grænsen anvendes heller ikke, hvor en person, der er berettiget til boligydelse, af kommunalbestyrelsen anvises

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

Stk. 3. Grænsen i stk. 1 anvendes ikke, hvor en person, der er stærkt bevægelseshæmmet, som følge heraf visiteres til en plejebolig af kommunalbestyrelsen og bliver lejer i en egnet friplejebolig. Grænsen anvendes heller ikke, hvor en person, der er stærkt bevægelseshæmmet, som følge heraf af kommunalbestyrelsen anvises

- 1) en egnet ældrebolig, jf. den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,



- 2) en egnet almen bolig, jf. lov om almene boliger m.v., eller  
 3) en egnet understøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.«

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

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

**12. § 39, stk. 2, affattes således:**

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

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

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

»e) i en friplejebolig.«

Litra e og f bliver herefter litra f og g.

**14. § 54, stk. 2, affattes således:**

»Stk. 2. Stk. 1, 1. pkt., finder anvendelse på følgende boliger:

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

**15. I § 54 indsættes som stk. 4 :**

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

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

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

**18. I § 59, stk. 3, indsættes efter »boligbyggeri«: »og friplejeboliger«.**

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

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

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

**21. Efter § 62 indsættes:**

»§ 62 a. For personer, der fortsat bor i en bolig, der ophører som friplejebolig, videreføres lån og garanti til betaling af beboerindskud efter boligstøtteloven på de hidtil fastsatte vilkår.«

**§ 103. I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 857 af 8. august 2006, som ændret ved lov nr. 575 af 24. juni 2005, § 2 i lov nr. 222 af 22. marts 2006, § 10 i lov nr. 539 af 8. juni 2006 og § 6 i lov nr. 1584 og lov nr. 1590, begges af 20. december 2006, foretages følgende ændringer:**

**1. I § 5, stk. 1, indsættes som nr. 14 :**

- »14) Friplejeboliger, som socialministeren efter lov om friplejeboliger godkender afhændet med henblik på anvendelse som almene ældreboliger.«

**2. I § 78** indsættes efter stk. 4 som nyt stykke:

»Stk. 5. Når midlerne i nybyggerifonden ikke er tilstrækkelige til at dække underskud efter § 73, stk. 4, § 74, stk. 3, § 76, stk. 4 og 8, § 77, stk. 2, § 78, stk. 5, og § 79, stk. 2, i lov om friplejeboliger, kan Landsbyggefonden med socialministerens godkendelse optage lån til at dække underskuddet. Fondens lån skal afvikles hurtigst muligt.«

Stk. 5-8 bliver herefter stk. 6-9.

**3. I § 78, stk. 5**, som bliver stk. 6, ændres »stk. 4« til: »stk. 4 og 5«.

**4. § 89, stk. 2**, affattes således:

»Stk. 2. Halvdelen af de beløb, der efter denne lovs § 80 a, stk.1, og § 80 c, stk.1, samt efter § 63, stk. 2, i lov om friplejeboliger indbetales til Landsbyggefonden, overføres til landsdispositionsfonden.«

**5. § 89 a** affattes således:

»§ 89 a. Halvdelen af de beløb, der efter denne lovs § 80 a, stk.1, og § 80 c, stk.1, samt efter § 63, stk. 2, i lov om friplejeboliger indbetales til Landsbyggefonden, overføres til nybyggerifonden.

Stk. 2. Beløb, der efter denne lovs § 80 a, stk. 2, og § 80 c, stk. 2, samt efter § 63, stk. 1, i lov om friplejeboliger indbetales til Landsbyggefonden, overføres til nybyggerifonden.

Stk. 3. Beløb, der efter § 73, stk. 4, § 74, stk. 3, § 76, stk. 4 og 8, § 77, stk. 2, § 78, stk. 5, og § 79, stk. 2, i lov om friplejeboliger indbetales til Landsbyggefonden, overføres til nybyggerifonden.«

**6. I § 89 b** indsættes efter 1. pkt.:

»Fondens formål er endvidere at dække underskud efter § 73, stk. 4, § 74, stk. 3, § 76, stk. 4 og 8, § 77, stk. 2, § 78, stk. 5, og § 79, stk. 2, i lov om friplejeboliger.«

**7. § 91, stk. 8**, affattes således:

»Stk. 8. Landsbyggefonden kan efter tilsvarende regler og til samme formål som nævnt i stk. 1 yde støtte til almene ungdomsboliger ejet af en selvejende institution, til almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region og til friplejeboliger etableret efter § 10, stk. 1, eller § 11, stk. 2, nr. 3, i lov om friplejeboliger.«

**8. § 92, stk. 3**, affattes således:

»Stk. 3. Landsbyggefonden kan efter tilsvarende regler og til samme formål som nævnt i stk. 1 yde støtte til almene ungdomsboliger og til almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region samt til friplejeboliger etableret efter § 10, stk. 1, eller § 11, stk. 2, nr. 3, i lov om friplejeboliger.«

**9. I § 92 a, stk. 1**, indsættes efter »jf. § 130«: »og § 13 i lov om friplejeboliger«, og »og §§ 143 a-d« ændres til: »og §§ 143 a-143 d samt tilsagn efter § 10, stk. 2, i lov om friplejeboliger«.

**10. I § 96, stk. 1**, indsættes som 3. pkt.:

»Landsbyggefonden kan betinge ydelse af støtte til friplejeboliger i henhold til § 92, stk. 3, af, at friplejeboligleverandøren medvirker til løsning af de pågældende friplejeboligers økonomiske problemer.«

**11. Kapitel 9 a** ophæves.

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

»7) Friplejeboliger, som har modtaget tilsagn om ydelsesstøtte efter § 10, stk. 1, i lov om friplejeboliger.

8) Byggeri, som er godkendt omdannet til friplejeboliger efter § 11, stk. 2, i lov om friplejeboliger, hvis byggeriet var omfattet af fonden på omdannelsesstidspunktet.«

**13. I § 157, stk. 3**, indsættes efter 1. pkt.:

»For friplejeboliger, jf. § 151, stk. 1, nr. 7, og for byggeri omdannet til friplejeboliger, jf. § 151, stk. 1, nr. 8, kan staten påtage sig den i 1. pkt. nævnte garanti.«

**§ 104. I lov om retssikkerhed og administration på det sociale område, jf. lovbekendtgørelse nr. 858 af 8. august 2006, som ændret senest ved § 2 i lov nr. 1585 af 20. december 2006, foretages følgende ændringer:**

**1. § 9 c, stk. 4**, affattes således:

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

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

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

3) lov om friplejeboliger.«

**2. I § 43, stk. 1**, indsættes efter »service«: »og formue, som friplejeboligleverandøren opnår i forbindelse med levering af service og pleje i friplejeboliger«.

3. I § 43, stk. 2, indsættes efter »service«: »og for friplejeboliger«.

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

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

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

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

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

§ 106. I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 395 af 2. maj 2006, som ændret senest ved § 9 i lov nr. 1584 af 20. december 2006, foretages følgende ændring:

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

§ 107. I lov om ejerlejligheder, jf. lovbekendtgørelse nr. 53 af 30. januar 2006, foretages følgende ændring:

1. I § 10 indsættes efter stk. 6 som nye stykker:

»Stk. 7. Ejendomme, hvor der af socialministeren er meddelt godkendelse til etablering af friplejeboliger på en del af ejendommen, og som ikke er omfattet af en af de øvrige bestemmelser i § 10, kan opdeles i ejerlejligheder, hvis friplejeboligerne med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne og det til boligerne knyttede serviceareal efter opdelingen udgør én ejerlejlighed, jf. dog stk. 8. Ejerlejligheden kan ikke videreopdeles. Andre boliger eller lokaler til andet end beboelse på ejendommen skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed, medmindre opdeling eller videreopdeling i ejerlejligheder kan ske efter en af de øvrige bestemmelser i § 10.

Stk. 8. Friplejeboliger omfattet af stk. 7 og friplejeboliger, som ikke er omfattet af nogen af de øvrige bestemmelser i § 10, kan dog opdeles i ejerlejligheder således, at friplejeboligerne med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne udgør én ejerlejlighed og det til boligerne knyttede serviceareal udgør én anden ejerlejlighed. De to ejerlejligheder kan ikke videreopdeles. Stk. 7, 3. pkt., finder anvendelse. «

Stk. 7-9 bliver herefter stk. 9-11.

§ 108. I lov om påligning af indkomstskat til staten (ligningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1061 af 24. oktober 2006, som ændret senest ved § 13 i lov nr. 1587 af 20. december 2006, foretages følgende ændringer:

1. § 7 F, stk. 1, nr. 1, affattes således:

»1) boligstøtte ydet efter lov om individuel boligstøtte samt kompensation efter boliglovgivningen til dækning af en lejers øgede nettoboligudgifter ved omdannelse af boligen til plejebolig eller friplejebolig,«.

2. § 7 F, stk. 3, ophæves.

Stk. 4 bliver herefter stk. 3.

3. Efter § 8 K indsættes:

»§ 8 L. Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan fradrages beløb, som efter lov om friplejeboliger er indbetalt til Landsbyggefonden som følge af, at huslejeindtægterne overstiger udgifterne på bygningerne opgjort efter reglerne i lov om friplejeboliger.

Stk. 2. Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst fradrages beløb, som er indbetalt til Landsbyggefonden i forbindelse med, at friplejeboliger eller servicearealer tilknyttet friplejeboliger er solgt eller taget i brug til anden anvendelse efter kapitel 9 i lov om friplejeboliger.«

§ 109. I lov om indkomstskat for personer m.v. (personskatteloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 959 af 19. september 2006, som ændret ved § 4 i lov nr. 1577 af 20. december 2006, foretages følgende ændring:

1. I § 3, stk. 2, nr. 2, indsættes efter »8 K,«: »8 L,«.

§ 110. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Givet på Amalienborg, den 31. januar 2007

Under Vor Kongelige Hånd og Segl

Margrethe R.

/Eva Kjer Hansen