



NOTAT

Kontor: Ældre
Sagsnr.: 2010-7127
Sagsbehandler: Hhj

Dato: 4. september 2014
Kontor: Almene Boliger
Sagsnr.: 2010-7013
Sagsbehandler: Kal
Dok id: 464029

Evaluering af lov om friplejeboliger

Indhold

1. Indledning.....	1
2. De vigtigste resultater fra evalueringen af lov om friplejeboliger	2
2.1 Styrkelse af borgerens frie valg	2
2.2 Privates mulighed for at etablere og drive friplejeboliger	2
2.3 Etablering af et marked for leverandører af plejeboliger	3
2.4 Effekter af loven på de kommunale udgifter	3
3. Hørte organisationer og myndigheder	4
3.1 Sammenfatning af de hørte parters høringssvar	4
4. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter og Ministeriet for Børn, Ligestilling, Integration og Sociale Forholds vurdering	5
5. Konklusion	6

1. Indledning

Lov om friplejeboliger er omfattet af lovovervågning. Loven blev vedtaget 27. januar 2007 og trådte i kraft 1. februar 2007. Formålet med loven er at skabe rammerne for mere valgfrihed for de borgere, som kommunalbestyrelsen har visiteret til en plejebolig eller lignende boligform, dvs. en bolig, hvortil der er knyttet omsorgs- og plejefunktioner med tilhørende personale. Formålet er endvidere at give private adgang til at etablere og drive friplejeboliger i konkurrence med de kommunale plejetilbud.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter og det tidligere Social-, og Børne- og Integrationsministerium har fået friplejeboligloven evalueret. Evalueringen er udarbejdet af Rambøll Management Consulting. I overensstemmelse med lovforslagets bemærkninger belyser evalueringen borgernes anvendelse af det frie valg mellem kommunale og private plejeboliger, selvejende institutioners og andre privates

mulighed for at etablere og drive plejeboliger, kommunernes kapacitetstilpasning og udviklingen i de kommunale serviceudgifter samt administrationen af ordningen.

Evalueringen er vedlagt som bilag. Evalueringen indeholder et kort afsnit om den gældende ordning.

2. De vigtigste resultater fra evalueringen af lov om friplejeboliger

2.1 Styrkelse af borgerens frie valg

For så vidt angår styrkelsen af borgerens frie valg, konkluderer evalueringen, at borgernes valgmuligheder ideelt set er blevet bedre, da der er opstået private alternativer. Borgerne er glade for at have valgmuligheder. Det er dog et gennemgående træk, at det ikke er typen af plejeboligleverandør, som er afgørende for valget. Valget af plejebolig afhænger primært af den geografiske beliggenhed og stedets renommé.

Valgfriheden begrænses dog af:

- Om der findes alternativer i borgerens nærområde. Mobiliteten blandt plejeboligsøgende er lav, og omkring 70 % af beboerne i friplejeboliger er oprindeligt bosiddende i beliggenhedskommunen.
- Om kommunen oplyser tilstrækkeligt grundigt om friplejeboliger som valgmulighed.
- Særligt pårørende giver udtryk for, at valget blev truffet i en situation med akut behov, hvor der ikke blev brugt ressourcer på at undersøge alle muligheder.

2.2 Privates mulighed for at etablere og drive friplejeboliger

Medio 2011 var der certificeret 33 friplejeboligleverandører, hvoraf 14 var i drift med i alt 379 boliger. I de år, ordningen har fungeret, har søgningen været mindre end den årlige kvote på 500 boliger.

Leverandørerne, herunder potentielle leverandører, peger navnlig på følgende lovgivningsmæssige barrierer for at etablere og drive friplejeboliger:

- Lovgivningen opleves som meget kompleks.
- Højt dokumentationskrav i forbindelse med etablering.
- Krav til kapitalstillelse herunder særligt belåning af servicearealer.
- Manglende fleksibilitet i afregningssystemet.
- Kravet om genudbud efter 10 år og deraf følgende eventuelle krav om afståelse af ejendommen.
- Kravet om, at leverandøren skal eje friplejeboligejendommen.

Derudover har en række leverandører haft vanskeligt ved at opnå den fornødne finansiering af plejeboligbebyggelserne. Dette kan formentlig tilskrives en kombination af den finansielle krise og vanskeligheder for potentielle leverandører med at overbevise kreditgivere om bæredygtigheden af de konkrete projekter.

2.3 Etablering af et marked for friplejeboligleverandører af plejeboliger

Angående etableringen af et marked for friplejeboligleverandører, som konkurrerer med de kommunale tilbud på pris og ydelser, konkluderer rapporten:

- At der kun i visse dele af landet er opstået et regionalt marked, hvor friplejeboliger udgør et alternativ til kommunale tilbud.
- At indgang på markedet ikke er attraktivt for kommercielle aktører, da de ikke vurderer, at der er tale om en rentabel investering.
- At det forventede marked for tilkøbsydelser, hvorigennem leverandørerne dels kan differentiere sig fra andre tilbud, og dels tjene penge, ikke er opstået. Dette skyldes ifølge evalueringen dels at omfanget og bredden i antallet af tilkøbsydelser er behersket, dels at bevidstheden omkring dem blandt borgere/pårørende er lav.

Langt hovedparten af leverandørerne er selvejende institutioner, som betragter sig selv som sociale aktører og ikke har overskudsgivende formål for øje.

Evalueringen peger på, at interessen for at etablere nye friplejeboliger kommer fra private organisationer eller ildsjæle med en særlig interesse. De private organisationer er dels organisationer, der står bag selvejende institutioner, der allerede i dag driver friplejeboliger, dels selvejende institutioner, som i dag indgår som en del af kommunens plejeboligforsyning. Ildsjælene kan fx være lokale græsrodder, som ønsker at sikre lokalt forankrede plejeboliger, eller forældre og/eller andre pårørende, som ønsker at etablere et særligt tilbud til fysisk eller psykisk handicappede.

Egentlige kommercielle aktører vurderes heller ikke fremover at ville etablere friplejeboliger, fordi rammebetingelserne giver for dårlige muligheder for opnå et tilstrækkeligt økonomisk afkast af den investerede kapital.

2.4 Effekter af loven på de kommunale udgifter

Hvad angår konsekvenser for de kommunale udgifter, er undersøgelsens resultater præget af, at der endnu er tale om en forholdsvis lille gruppe borgere, som har benyttet sig af tilbuddet om at vælge en friplejebolig (379 borgere medio 2011).

Kommunerne anfører endvidere, at de primære forhold i forbindelse med ordningen, som har givet anledning til udfordringer, er

- De statsligt fastsatte takster for ydelser efter serviceloven.
- Omsætning af afregningssystemets moduler til kommunens egen visitationsmodel.
- Komplexiteten i loven generelt.

Der er ikke foretaget en egentlig driftsøkonomisk analyse i kommunerne, og der kan ikke alene på baggrund af interviewene med kommunerne drages konklusioner om de driftsøkonomiske konsekvenser i kommunerne.

På baggrund af interviewene peger evalueringen dog på:

- At kommunerne vurderer, at loven kræver ekstra ressourcer i forbindelse med fakturering, uddannelse og sagsbehandling.

- At kommunerne vurderer, at de fastsatte takster for ydelser efter serviceloven for friplejeboliger, som er fastsat efter et nationalt gennemsnit, er højere end kommunens omkostninger for en borger i en kommunal plejebolig.
- At kommuner, som har friplejeboliger beliggende i kommunen, vurderer, at udgifterne til sygeplejeydelser er steget.

Antallet af nuværende leverandører betyder, at deres effekt på den samlede kapacitetsplanlægning i kommunerne fortsat er begrænset. På tværs af kommunerne er der dog en forventning om, at såvel økonomi- som kapacitetsstyring vil kunne blive udfordret, hvis ordningen vinder større udbredelse.

3. Hørte organisationer og myndigheder

Advokatrådet, AKF, Alzheimerforeningen, Arbejdsmarkedets Tillægspension, Arbejdsmiljørådet, BAT-kartellet, Boligselskabernes Landsforening, Bosam, Byggesocietetet, Center for Små Handicapgrupper, Center for Sund Aldring, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Arbejdsgiverforening, Dansk Byggeri, Dansk Center for Aldringsforskning, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk ErhvervsFremme, Dansk Handel og Service, Dansk Industri, Dansk Socialrådgiverforening, Dansk Sygeplejeråd, Danske Diakonhjem, Danske Fysioterapeuter, Danske Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Ældreråd, Datatilsynet, De Samvirkende Menighedsplejer, DemensKoordinatorer i Danmark, Den Danske Dommerforening, Den Danske Pårørendeforening af 1998, Den Uvildige Konsulentordning på Handicapområdet, Det Centrale Handicapråd, EGV, Ejendomsforeningen Danmark, Ergoterapeutforeningen, Finansrådet, Finanstilsynet, FOA, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen af Firmapensionskasser, Foreningen af Kommunale Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedschefer i Danmark, Foreningen af ledere ved institutioner, der udbyder erhvervsrettet social- og sundhedsuddannelse, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen Registrerede Revisorer, Foreningen til fremskaffelse af Boliger til Ældre og Enlige, Forsikring & Pension, Frivilligrådet, Funktionærernes og Tjenestemændenes Fællesråd (FTF), Grundejernes Investeringsfond, HTS, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, InvesteringsForeningsRådet, Jyske Grundejerforeninger, KL, Kommunale Tjenestemænd og Overenskomstansatte (KTO), Kost & Ernæringsforbundet, Kristelig Arbejdsgiverforening, Københavns Universitet Institut for Folkesundhedsvidenskab, Landsbyggefond, Landsforeningen SIND, Landsorganisationen i Danmark LO, Lederforum, Lejernes Landsorganisation, Lønmodtagernes Dyrtidsfond, Nationalt Videnscenter for Demens, OK-Fonden, Organisationen af Selvejende Institutioner, PLO, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Pårørendegruppen for Svage Ældre, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Rektorkollegiet for professionshøjskoler, Rigsrevisionen, Rådet for Socialt Udsatte, Sammenslutningen af Ældreråd, SFI-Det Nationale Forskningscenter for Velfærd, Sjældne Diagnoser, Skatterevisorforeningen, Socialpædagogernes Landsforbund, Told/Skat, Videncenter for Autisme, Videncenter for Bevægelseshandicap, Videncenter for Døvblindblevne, Videncenter for Handicap, Hjælpemidler og Socialpsykiatri, Videncenter for Handicap og Socialpsykiatri, Videncenter for Socialpsykiatri, Videncenter for Synshandicap, Videncenter om Kommunikation og Multiple Funktionsnedsættelser hos Børn og Unge uden et Talesprog, Videncenter på Ældreområdet –Gerontologisk Institut, Ældreboligrådet, ÆldreForum, Ældremobiliseringen, Ældre Sagen.

3.1 Sammenfatning af de hørte parter hørings svar

Leverandører og potentielle leverandører peger på, at loven principielt har givet borgerne mere valgfrihed, men at denne i mange tilfælde ikke er reel, fordi udbuddet af friplejeboliger er begrænset.

Ligeledes peges på, at borgerne i praksis ikke udnytter valgfriheden på anden måde end ved valg efter geografisk beliggenhed og renommé. Det er således et fåtal af beboerne i friplejeboliger, der kommer fra andre kommuner end beliggenhedskommunen.

Leverandører og potentielle leverandører peger videre på, at der ikke er opstået den konkurrence, der var forudsat ved lovens tilblivelse. Dette tilskrives bl.a. lovens kompleksitet og leverandørernes usikre økonomiske situation. Desuden peges på det 10-årige genudbud og på vanskeligheder med at opnå finansiering som barrierer for etablering i markedet, ligesom afregningssystemet kritiseres for at være for unuanceret.

KL anfører, at lovgivningen er unødigt bureaukratisk og fordyrende uden samtidig at understøtte et reelt marked for leverandører. Der peges i den forbindelse på, at de årlige kvoter ikke bliver opbrugt. Desuden anføres det, at de leverandører, der er blevet godkendt, overvejende var på markedet i forvejen. En del af de eksisterende plejecentre drives således af private organisationer, der har drifts-overenskomst med en kommune. Friplejeboligloven har således blot betydet, at en gruppe af eksisterende private non-profit organisationer har etableret nye plejecentre efter reglerne om friplejeboliger i stedet for at indgå driftsaftale direkte med en kommune. I forlængelse heraf er det KL's opfattelse, at loven næppe har medført øgede valgmuligheder for borgerne.

4. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter og Ministeriet for Børn, Ligestilling, Integration og Sociale Forholds vurdering

På baggrund af evalueringen vurderes det, at friplejeboligloven generelt set har skabt en ramme, der giver selvejende institutioner og andre private adgang til at etablere plejetilbud og levere service i plejeboliger i konkurrence med de offentlige plejetilbud. Friplejeboligordningen har dermed samtidig ideelt set givet borgere visiteret til service og pleje efter serviceloven øget valgfrihed i forbindelse med valg af plejebolig.

Ministerierne noterer sig, at friplejeboligordningen primært er blevet benyttet af de private leverandører, som ønsker at drive plejeboligvirksomhed ud fra ideelle mål. Derimod har kommercielle private virksomheder ikke fundet ordningen attraktiv. Leverandørernes søgning til ordningen har i alle årene været mindre end de årlige kvoter.

Ministerierne noterer sig endvidere, at evalueringen peger på en række udfordringer i forbindelse med ordningen, herunder bl.a. forbundet med lovgivningens kompleksitet, afregningssystemet, kravet om genudbud af pleje og omsorg hvert 10. år og det forhold, at ejendommen tvangsmæssigt skal afstås til vinderen af udbuddet, hvis dette ikke bliver den hidtidige leverandør.

Ministerierne noterer sig desuden, at kommunerne også anser afregningssystemet som en udfordring. Endvidere peger evalueringen på, at kommunerne finder, at ordningen kan medføre øgede drifts- og administrationsomkostninger samt omkostninger til sygeplejeydelser. Antallet af nuværende leverandører betyder, at deres effekt på den samlede kapacitetsplanlægning i kommunerne fortsat er begrænset. På tværs af kommunerne er der dog en forventning om, at såvel økonomi- som kapacitetsstyring vil kunne blive udfordret, hvis ordningen vinder større udbredelse.

Ministerierne noterer sig endvidere, at evalueringen viser, at borgere, som bor i friplejeboliger, er glade for den øgede valgfrihed, uanset at plejeboligformen (privat leverandør) langt fra for alles vedkommende har været afgørende for valget af plejebolig. En stor del af beboerne i friplejeboligerne var oprindeligt bosiddende i beliggenhedskommunen, og en del valgte at blive boende efter plejecenterets omdannelse til friplejeboligbebyggelse. Geografi, stedets renommé og ledelsesforhold samt kendskab til valgmulighederne er de væsentligste faktorer i forhold til borgerens valg eller fravalg af friplejebolig.

Evalueringen viser også, at beboerne er tilfredse med den pleje- og omsorg, som de modtager i friplejeboligen.

5. Konklusion

Såvel evalueringen som høringen over evalueringsrapporten peger på, at der er behov for forholdsvis omfattende ændringer af friplejeboligloven. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter og Ministeriet for Børn, Ligestilling, Integration og Sociale Forhold har på grundlag af det fremkomne overvejet, hvordan de påkrævede eller hensigtsmæssige ændringer kan gennemføres.

Foruden de ændringer, som udspringer af evalueringen, foreslås yderligere ændringer, jf. pkt. 6-10 nedenfor. Herudover foreslås nogle mindre ændringer med henblik på en forenkling af regelsættet.

Lovforslag forventes fremsat i folketingssamlingen 2014-15.

De påtænkte ændringer ligger indenfor følgende emner:

1. Fri adgang til markedet (kvotesystemet)
2. Afregning af friplejeboligleverandøren (afregningssystemet)
3. Afskaffelse af lovens særregler om genudbud
4. Ejerskabet til bygningerne
5. Anvisningsret til boligerne
6. Loft over statens garanti for lån til etableringen
7. Pantsætningsforbud og særregler om tvangsauktion
8. Mulighed for friplejeboliger i ny erhvervede ejendomme
9. Lempelser for ustøttede friplejeboliger vedr. lejefastsættelse og pris ved salg

Ad 1 – Fri adgang til markedet (kvotesystemet)

Det skal fortsat være en betingelse for retten til at etablere friplejeboliger, at leverandøren er certificeret til at drive plejeboligvirksomhed. Når dette er sket, skal adgangen til markedet alene være betinget af, at leverandøren disponerer over egnede bygninger. Derved bliver der fri adgang til markedet.

Den samlede kvote for støttede friplejeboliger, der etableres ved nybyggeri eller ombygning, er i 2012 som det eneste år tæt på at være udnyttet fuldt ud, men ingen har fået afslag på grund af kvotemangel. Kvote B (ustøttet nybyggeri eller ombygning samt omdannelser af eksisterende byggeri) har ikke i noget år været fuldt udnyttet.

Formålet med at give fri adgang til markedet er at kunne fjerne særreglerne om genudbud hvert 10. år, jf. nedenfor i punkt 3.

Med henblik på at fremme etableringen af friplejeboliger til en rimelig husleje skal Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter også fremover kunne give tilsagn om støtte til friplejeboliger med tilhørende servicearealer indenfor en årlig kvote. Kvoten fastsættes af fiskale hensyn. Støtten skal som i dag svare til støtten til almene plejeboliger, dog således at friplejeboligleverandøren indskyder et kapitalindskud svarende til den kommunale grundkapital i almene plejeboliger. Støttetilsagn foreslås givet efter et først-til-mølle princip.

De boliger, hvortil der ydes støtte som anført, skal fortsat være underlagt en række reguleringer svarende til de regler, der gælder for støttede friplejeboliger efter den gældende ordning om bl.a. krav om udbud af bygge- og rådgiveropgaver, lejefastsættelse og obligatorisk tilslutning til Byggeskadefonden og Landsbyggefonden. Desuden skal de være underlagt regler om prisfastsættelse ved salg af ejen-

dommene eller ibrugtagning af disse til andet formål end friplejeboliger. Det vil således ikke være muligt at tjene hverken på driften af boligerne eller på salg af disse. Et eventuelt overskud for leverandøren kan således kun skabes ved at levere ydelserne efter serviceloven eller ved at sælge tilkøbsydelser.

For friplejeboliger, der etableres ved omdannelse af støttede plejeboliger, skal en eventuel løbende støtte fortsætte uændret, og kommunegarantier konverteres til statsgarantier. Såvel disse boliger som boliger, hvortil der tidligere er ydet støtte, skal derfor også være underlagt reguleringer, der svarer til de reguleringer, som nyt støttet byggeri underlægges.

For friplejeboliger, der etableres ved nybyggeri eller ombygning uden offentlig støtte, eller som etableres ved omdannelse af plejeboliger, der tidligere er opført uden offentlig støtte, overvejes en væsentlig forenkling af reguleringen. Bl.a. vil disse boliger ikke skulle være omfattet af en detaljeret regulering af prisen ved salg af ejendommen eller ibrugtagning af denne til anden anvendelse. Desuden vil disse boliger ikke skulle være omfattet af en årlig ansøgningsrunde. I stedet skal der løbende kunne søges godkendelse af bygningerne til friplejeboligformål.

Ad 2 - Afregning af friplejeboligleverandøren (afregningssystemet)

Evalueringen peger på, at modulsystemet med de tre moduler ikke er tilstrækkeligt finmasket og fleksibelt. Det mellemste plejemodul vurderes at være for bredt, og nogle leverandører har indtryk af, at nogle kommuner kun meget sjældent visiterer til det tungeste plejemodul. Omvendt finder kommunerne, at modulsystemet er svært at omsætte til kommunernes egen visitationspraksis, og at de fastsatte takster kan være højere, end kommunens omkostninger for en borger i en kommunal plejebolig.

Som det er nu, skal leverandørerne afregnes til den takst for personlig og praktisk hjælp, som de bød ind med, da de ansøgte om og fik tildelt andel i kvoten. En ændring af kvotesystemet vil medføre, at taksterne skal adskilles fra adgangen til markedet, da de ikke længere skal konkurrere om andel i kvoten.

På baggrund af kommuneøkonomiaftalen for 2014 er der i samarbejde med KL udarbejdet et forslag til ny model for afregning, der sikrer mere lige vilkår for offentlige og private leverandører på området. Det fremgår af kommuneøkonomiaftalen for 2015, at regeringen og KL er enige om, at der er behov for at efterprøve modellen i forhold til beregning af takster under hensyntagen til alle kommunens gennemsnitlige langsigtede omkostninger. Der skal ligeledes tages stilling til, hvorledes beregningen håndteres i tilfælde, hvor borgeren kommer fra en anden kommune end beliggenhedskommunen.

Ad 3 - Afskaffelse af lovens særregler om genudbud

Det har lige fra friplejeboliglovens vedtagelse været en anstødssten for friplejeboligleverandørerne, at ydelserne efter serviceloven skal i genudbud hvert 10. år. Dette hænger bl.a. sammen med det forhold, at friplejeboligleverandøren skal eje ejendommen, og at ejendommen skal sælges til en ny friplejeboligleverandør, hvis det ikke er den samme leverandør, der vinder genudbuddet.

Lovens krav om genudbud hvert 10. år kan afskaffes, hvis der gives fri adgang til markedet alene betinget af, at leverandøren er certificeret til at levere ydelser efter serviceloven og disponerer over egnede bygninger. Herefter gælder de almindelige nationale og EU-retlige regler for indkøb af offentlige ydelser. Hvorvidt indgåelse af en aftale mellem en leverandør og kommunen skal i udbud vil bero på en konkret vurdering i det enkelte tilfælde. Det gælder som hovedregel, at ydelser efter serviceloven som fx træning og personlig og praktisk hjælp er undtaget udbudsdirektivets detaljerede procedureregler, om fx valg af udbudsform, frister og udvælgelses- og tildelingskriterier.

Forslaget om at ophæve den årlige kvote på 500 boliger skal ses på den baggrund.

Ad 4 - Ejerskabet til bygningerne

Det har været et udbredt ønske fra friplejeboligleverandørernes side, at der gives mulighed for at drive virksomheden i lejede bygninger. Det foreslås at give adgang hertil.

Det nugældende krav om konkurrenceudsættelse hvert 10. år vil medføre, at en opgivelse af kravet om ejerskab må ledsages af en detailregulering af de vilkår på hvilke en laverebydende leverandør kan få adgang til at disponere over lokalerne enten ved at erhverve disse eller ved at leje dem. I modsat fald risikerer den lavestbydende ved udbuddet at blive mødt med krav om urimelige lejevilkår eller med, at den hidtidige leverandør ikke har ret til at afstå lejemålet. Også på denne baggrund er det ønskeligt at få særreglerne om genudbud afskaffet.

Ved etablering af mulighed for at drive friplejeboliger i lejede lokaler skal der også fastsættes regler om, hvordan beboernes væsentligste lejerettigheder kan sikres, når de bliver fremlejetagere. Uden særlige regler herom vil de f.eks. ikke kunne blive boende, hvis lejekontrakten mellem ejendommens ejer og friplejeboligleverandøren ophører, og deres krav på tilbagebetaling af beboerindskud eller depositum vil ikke være sikret i ejendommen.

Det er tanken, at friplejeboliger i lejede lokaler vil skulle etableres uden offentlig støtte.

Ad 5 - Anvisningsret til boligerne

Der har fra såvel friplejeboligleverandører som kommuner været udtrykt ønske om, at der skabes mulighed for, at parterne kan indgå aftale om, at kommunen får anvisningsret til et antal friplejeboliger. Fra leverandørernes side er ønsket begrundet i at opnå større sikkerhed for driften, mens det fra kommunernes side er begrundet i et ønske om at lette tilpasning af plejeboligkapaciteten.

Der synes ikke at være tungtvejende grunde til at opretholde et forbud mod sådanne anvisningsretsaf-taler, og det foreslås derfor at ophæve forbuddet. Aftaler mellem leverandører og kommuner vil være omfattet af de almindelige regler om indkøb af offentlige ydelser.

Ad 6 - Loft over statens garanti for lån til etableringen

For støttede friplejeboliger ydes der statsgaranti for den del af lånet, der ved lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi. Det er realkreditinstituttet, der vurderer ejendommen og på grundlag heraf opgør garantikravet. Der er i praksis set eksempler på vurderinger helt ned til 0 kr., hvilket har medført krav om statsgaranti for hele lånet. Det foreslås at garanti fremover højst skal kunne gives for 75 pct. af den samlede hovedstol på lån til finansiering af anskaffelsestommen. De 75 pct. er fastsat med udgangspunkt i den kommunale garantistillelse til almene plejeboliger.

Ad 7 - Pantsætningsforbud og særregler om tvangsauktion

Der gælder detaljerede regler om fastsættelse af prisen for friplejeboliger ved salg eller ibrugtagning til anden anvendelse. Samtidig er det muligt at pantsætte ejendommen til sikkerhed for lån, der ikke relaterer sig til denne. For at minimere risikoen for overbelåning i forhold til de lovbestemte priser foreslås det derfor, at pantsætning fremover kun skal kunne ske for lån til formål, der har med boligernes etablering, vedligeholdelse og forbedring at gøre. Der foreslås desuden særregler om salg af ejendommen på tvangsauktion. Forslaget indebærer, at den del af auktionsbuddet, der måtte overstige indestående belåning og leverandørens eget kapitalindskud, indbetales til Landsbyggefonden. Disse nye regler foreslås kun at skulle omfatte støttede friplejeboliger.

Ad 8 - Mulighed for friplejeboliger i ny erhvervede ejendomme

Efter de gældende regler kan friplejeboliger kun etableres i ny erhvervede ejendomme, hvis der samtidig sker en ombygning. Der har i praksis været et ønske om at kunne erhverve en ejendom og umiddelbart tage denne i brug som friplejeboliger. Det foreslås, at der gives mulighed for etablering af friplejeboliger i ny erhvervede ejendomme.

Der kan i praksis være tale om overtagelse af støttede almene ældreboliger ejet af en boligorganisation eller en kommune. I tilfælde af, at det støttede lån kan overtages af friplejeboligleverandøren, foreslås det, at ejendommen sælges til indestående belåning, og at støtten videreføres. Det svarer til de gældende regler ved salg af almene boliger, som også efter salget skal fungere som almene boliger. Friplejeboligleverandørens overtagelse af lånet forudsætter accept fra kreditforeningen.

Når friplejeboligleverandøren ikke kan overtage det eksisterende støttede lån, må dette lån indfries. Det kan for eksempel være, fordi kreditforeningen ikke vil acceptere debitorskifte. Men det har primært vist sig at være et problem, når de støttede lån i kommunalt ejede almene plejeboliger er finansieret af KommuneKredit, som ikke kan udlåne til private. I disse situationer må lånet indfries og støtten bortfalder. Det foreslås, at ejendommen kan erhverves friplejeboligleverandøren til markedspris og derefter anses for ustøttet friplejeboligejendom.

Ad 9 - Lempelser for ustøttede friplejeboliger vedr. lejefastsættelse og pris ved salg

For ustøttede friplejeboliger foreslås det, at lejefastsættelsen løsriver fra den konkrete ejendoms drifts- og kapitaludgifter og i stedet fastsættes efter lejelovens § 47 a, der vedrører lejefastsættelse i ustøttede private plejeboliger. Lejen fastsættes efter den nævnte bestemmelse på grundlag af en sammenligning med lejen i tilsvarende støttede plejeboliger. Der forventes derfor ikke nogen lejestigning, men alene en administrativ lettelse for friplejeboligleverandøren ved ikke at skulle beregne en leje efter balancelajeprincippet.

Samtidig foreslås det, at ustøttede friplejeboliger ikke fremover skal være omfattet af regler om fastsættelse af prisen ved salg og ibrugtagning til anden anvendelse. Dette skyldes dels forenklingssyn, dels at der i disse tilfælde ikke er risiko for kapitalisering af offentlig støtte.