

Fremsat den {FREMSAT} af ministeren for by, bolig og landdistrikter (Carsten Hansen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om friplejeboliger, lov om almene boliger m.v., lov om social service og lov om individuel boligstøtte

(Ændret adgang til markedet, ophævelse af kravet om genudbud, ændring af afregnings-systemet, pantsætningsforbud, forenklinger m.v.)

§ 1

I lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, som ændret senest ved § 10 i lov nr. 722 af 25. juni 2014, foretages følgende ændringer:

1. I § 1 indsættes som *stk. 2*:

"*Stk. 2.* En friplejeboligleverandør kan indgå aftale med kommunalbestyrelsen om, at denne får anvisningsret til boliger i friplejeboligbebyggelsen."

2. § 2, *stk. 1*, affattes således:

"Friplejeboliger kan drives i lokaler tilhørende friplejeboligleverandøren eller i lokaler, som denne lejer. Drives friplejeboligerne i lejede lokaler, skal lejekontrakten omfatte såvel boligerne som servicearealerne."

3. I § 5, *stk. 2*, ændres "personlig og praktisk hjælp" til: "personlig pleje, praktisk hjælp og madservice".

4. I § 5, *stk. 3*, indsættes efter "social service": "Rehabiliteringsforløb, jf. § 83 a," og "Socialpædagogisk" ændres til: "socialpædagogisk".

5. I kapitel 4 ophæves afsnitoverskriften "*Tilsagn om støtte (kvote A)*" og § 10.

6. I afsnitoverskriften før § 11 udgår "(kvote B)".

7. § 11, *stk. 1*, affattes således:

"Ministeren for by, bolig og landdistrikter kan efter ansøgning godkende, at en certificeret friplejeboligleverandør etablerer friplejeboliger ved nybyggeri eller ombygning eller ved køb eller leje af egnede lokaler."

8. § 11, *stk. 4* og *5*, ophæves.

9. Efter § 11 indsættes:

"Tilsagn om støtte

§ 11 a. Ministeren for by, boliger og landdistrikter kan meddele tilsagn om ydelsesstøtte til certificerede friplejeboligleverandører. Det er en betingelse for tilsagn efter 1. pkt., at boligerne etableres ved nybyggeri eller ved gennemgribende ombygning af eksisterende ejendomme, der ikke er opført med offentlig støtte.

Stk. 2. Tilsagn om støtte efter stk. 1 kan gives til højst 225 boliger årligt.

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

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

10. I § 12, stk. 1, ændres "efter kvote A" til: "med ydelsesstøtte efter § 11 a, stk. 1,".

11. I § 13, stk. 1, ændres "§ 10, stk. 1" til: "§ 11 a, stk. 1".

12. § 13, stk. 2, affattes således:

"Stk. 2. For friplejeboliger, der er etableret ved erhvervelse af ejendomme, hvortil der ydes løbende støtte, fortsætter støtten med uændret beløb og løbetid, hvis det eksisterende lån kan overtages af den nye ejer. Kan det eksisterende støttede lån ikke overtages, ophører støtte med virkning fra overtagelsesdagen. Ophører den løbende støtte ved erhvervelsen, og erhverves ejendommen til markedspris, anses ejendommen overalt i loven for at være ustøttet."

13. § 14 affattes således:

"§ 14. For friplejeboliger etableret ved omdannelse af ejendomme efter § 11, stk. 2, hvortil der ydes eller har været ydet statslig ydelsesstøtte eller anden løbende støtte, fastsættes beboerindskuddet som 2 pct. af boligens andel af anskaffelsessummen.

Stk. 2. For friplejeboliger, hvortil der ikke ydes eller har været ydet støtte som nævnt i stk. 1, kan ikke opkræves beboerindskud."

14. I § 15, stk. 2, 1. pkt., ændres "§ 14, stk. 3" til: "§ 14, stk. 1, eller det depositum, der nævnes i § 36, stk. 2".

15. I § 15, stk. 2, 2. pkt., ændres "det i § 14, stk. 2, nævnte beboerindskud" til: "det beboerindskud, der nævnes i § 14, stk. 1, eller det depositum, der nævnes i § 36, stk. 2".

16. Efter § 15 indsættes som ny paragraf:

"§ 15 a. Hvis beboerindskud efter §§ 12-15 må antages ikke at kunne dække eventuelle lejerestancer og istandsættelse ved fraflytning, kan huslejenævnet tillade, at beboerindskuddet forhøjes ved genudlejning, dog kun til et beløb svarende til 3 måneders husleje."

17. I § 19, stk. 3, udgår "plejehjem, beskyttede boliger og".

18. I § 19, stk. 4, 3. pkt., ændres »stk. 1 og 2« til: »stk. 1-3«.

19. I § 20 indsættes efter 1. pkt.: "Garantien kan dog maksimalt udgøre 75 pct. af den samlede hovedstol på lån til finansiering af anskaffelsessummen."

20. I § 25, *stk. 2*, indsættes efter "ved omdannelse": ", ved erhvervelse af eksisterende byggeri eller ved leje".

21. § 27, *nr. 3*, affattes således:

"3) Støttetilsagn og de betingelser, der skal være opfyldt for at få andel i den årlige tilskudsramme,".

22. I § 27, *nr. 8*, ændres "belåning og" til: "belåning,".

23. I § 27, *nr. 9*, ændres "boligerne." til: "boligerne og".

24. I § 27 indsættes efter *nr. 9*:

"10) betingelser for godkendelse af ustøttede friplejeboliger."

25. I *overskriften* til kapitel 5 ændres "kvote" til: "støtte".

26. § 28, *stk. 1 og 2*, affattes således.

"§ 28. Ministeren for by, bolig og landdistrikter meddeler betinget tilsagn om støtte efter § 11 a, *stk. 1 og 2*, til de ansøgere, hvis ansøgning modtages først i Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, og hvor antallet af boliger kan rummes inden for den årlige ramme. Der åbnes for ansøgning om andel i den årlige tilskudsramme den første hverdag i januar.

Stk. 2. Hvis der inden for samme døgn er modtaget ansøgninger om støtte til flere boliger, end der kan gives støtte til inden for den årlige ramme, meddeles 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, og hvor antallet af boliger kan rummes inden for den årlige ramme."

27. I § 29, *stk. 2*, ændres "andel i bevillingskvoten" til: "tilsagn om støtte efter § 11 a".

28. I § 29, *stk. 3*, ændres "6 uger" til: "3 måneder".

29. § 30 ophæves.

30. § 31 affattes således:

"§ 31. Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter i en bekendtgørelse regler om fremgangsmåden ved meddelelse af støttetilsagn."

31. § 32, *stk. 1-2*, ophæves, og i stedet indsættes:

"Friplejeboligleverandøren fastsætter vejledende takster for ydelser efter serviceloven, jf. lov om social service § 174, som denne er certificeret til at levere. Friplejeboligleverandøren og kommunalbestyrelsen i den kommune, der har visiteret borgeren til en plejebolig eller en lignende boform, jf. § 3, *stk. 1* i denne lov, kan, med udgangspunkt i de vejledende takster, aftale den pris, som kommunalbestyrelsen skal betale for den leverede hjælp og støtte, som borgeren er visiteret til.

Stk. 2. Hvis der ikke indgås en aftale, jf. stk. 1, skal afregningspriserne for de ydelser, som friplejeboligleverandøren skal levere i henhold til lov om friplejeboliger, fastsættes af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor friplejeboligerne ligger.

Stk. 3. Ministeren for børn, ligestilling, integration og sociale forhold fastsætter i en bekendtgørelse nærmere regler om afregning, herunder om kommunalbestyrelsens fastsættelse af afregningspriser i henhold til stk. 2. Ministeren for børn, ligestilling, integration og sociale forhold kan endvidere fastsætte nærmere regler om kommunalbestyrelsens visitation af borgere, om gennemsigtighed i forhold til indplacering af borgere i kommunens visitationsstruktur og om leverandørernes mulighed for at få indsigt i og få efterprøvet beregningerne.”

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

32. I § 34, *stk. 1*, indsættes efter "reguleres": "for friplejeboliger, hvortil der ydes eller har været ydet statslig ydelsesstøtte eller anden form for løbende støtte" og efter »§§ 69-74 a,« indsættes: »§ 83, stk. 2,«.

33. Efter § 34, *stk. 1*, indsættes som nye stykker.:

Stk. 2. For friplejeboliger, der ikke er omfattet af stk. 1, reguleres forholdet mellem friplejeboligleverandøren (udlejer) og lejeren vedrørende boligen 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, § 47, §§ 49-53, kapitel VIII A, §§ 59 a-59 e, § 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. 3. Drives friplejeboligerne i lejede lokaler, har fremlejetageren overfor ejeren af ejendommen og dennes kreditorer og aftaleerhververe ret til at blive boende på uændrede vilkår efter hovedlejeforholdets ophør. Fremlejetageren kan ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum, jf. § 36, stk. 2, vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto."

Stk. 2 og 3 bliver herefter stk. 4 og 5.

34. I § 36 Indsættes efter "§ 14": ", stk. 1".

35. I § 36 indsættes som *stk. 2*:

Stk. 2. Stk. 1 finder ikke anvendelse på friplejeboliger, der er omfattet af § 34, stk. 2. For sådanne friplejeboliger kan det aftales, at der betales depositum med et beløb svarende til indtil 3 måneders leje. Beløbet henstår til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning. Gennemføres lejeforholdet, kan depositum kræves reguleret. Reguleringen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som det pågældende beløb svarede til i forhold til lejen ved lejemålets indgåelse. 4. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis lejeren har valgt i stedet for depositum at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på deponeringskonto, jf. § 34, stk. 3, 2. pkt."

36. § 40 affattes således:

»§ 40. Friplejeboligleverandøren skal på en eller flere henlæggelseskonti foretage passende henlæggelser til vedligeholdelse af ejendommen og de enkelte boliger, herunder til fornyelse af tekniske installationer og hovedstandsættelse.

Stk. 2. Friplejeboligleverandøren skal desuden foretage passende henlæggelser på en konto til dækning af tab ved lejeledighed og fraflytninger. Henlæggelserne nævnt i 1. pkt. kan højst udgøre 2

pct. af de samlede driftsudgifter. Underskud som følge af, at de faktiske tab overstiger de henlagte beløb, kan ikke indgå i lejen.

Stk. 3. Stk. 1 og 2 finder ikke anvendelse på friplejeboliger, der er omfattet af § 34, stk. 2.«

37. § 42, *stk. 3*, ophæves.

Stk. 4-6 bliver herefter stk. 3-5.

38. I § 43 ændres "kvote A" til: "§ 10, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a, stk. 1".

39. § 44 ophæves.

40. I § 45 udgår to steder "efter kvote B".

41. I § 45 indsættes som *stk. 2*:

"*Stk. 2.* Stk. 1, 2. pkt., finder ikke anvendelse på friplejeboliger, der er omfattet af § 34, stk. 2."

42. I § 46, *stk. 1*, udgår: "§ 44 og".

43. § 46, *stk. 2, 3. pkt.*, ophæves.

44. Efter § 47 indsættes:

"§ 47 a. Hvis en friplejeboligbebyggelse er etableret som flere byggeafsnit, opgøres kapitaludgifterne særskilt for hvert enkelt byggeafsnit.

§ 47 b. §§ 42-47 a finder ikke anvendelse for friplejeboliger, der er omfattet af § 34, stk. 2. For disse boliger fastsættes den leje, som beboerne skal betale, efter § 47 a i lov om leje."

45. I § 48, *stk. 1*, ændres »§ 42, stk. 6« til: »§ 42, stk. 5«.

46. I § 48, *stk. 2*, ændres »§ 42, stk. 4« til: »§ 42, stk. 3«.

47. I § 48, *stk. 4*, indsættes som 2. og 3. *pkt.*:

"Ved vurdering af lejeværdiforøgelsen ses bort fra forbedringer, der er gennemført indtil 4 år efter ibrugtagelsen af ejendommen til friplejeboliger, i det omfang forbedringsudgiften med tillæg af udgiften til opførelsen eller ombygningen af ejendommen overstiger det maksimumsbeløb, der ved etablering af friplejeboligerne var fastsat for almene plejeboliger. 2. pkt. finder tilsvarende anvendelse på friplejeboliger, der er godkendt etableret ved omdannelse af ejendomme, hvortil der ydes eller tidligere er ydet offentlig støtte."

48. Efter § 51 indsættes:

"§ 51 a. §§ 48-50 og § 51, stk. 1 og 2, finder ikke anvendelse på friplejeboliger, der er omfattede af § 34, stk. 2. For disse boliger reguleres lejen efter §§ 47 a og 48 i lov om leje."

49. § 53 affattes således:

»§ 53. § 83, stk. 2, i lov om leje finder tilsvarende anvendelse.«

50. I § 58, nr. 1, indsættes efter "§ 42": "og 47 b", og efter "§§ 48-50" indsættes: "eller efter §§ 47 a, 48, 58, 59, 60 og 61 i lov om leje".

51. I § 58 indsættes efter nr. 1:

»2) Tvister om depositum efter § 36, stk. 2, og om forhøjelse af beboerindskud efter § 15 a.«

Nr. 2-7 bliver herefter nr. 3-8.

52. I § 58, nr. 4, der bliver nr. 5, indsættes efter "beboerindskud": "eller depositum".

53. § 61, 2. og 3. pkt., ophæves og i stedet indsættes: »De frigivne beløb skal af friplejeboliglevere- randøren henlægges på en eller flere af de konti til vedligeholdelse, der føres efter § 40, stk. 1, 2. pkt., finder ikke anvendelse på friplejeboliger omfattet af § 34, stk. 2.«

54. I § 63, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2, 2. pkt., indsættes efter "Er tilsagn": "efter § 10, stk. 1, jf. lovbe- kendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a, stk. 1,".

55. Efter § 65 indsættes som nyt kapitel:

"Kapitel 8 a
Pantsætningsforbud

§ 65 a. Pant i friplejeboliger og de tilhørende servicearealer kan kun gives, når pantet stilles til sik- kerhed for lån, der er ydet til opførelse, ombygning, forbedring eller vedligeholdelse af ejendom- men.

§ 65 b. Det påhviler ejeren af en friplejeboligejendom at sikre, at det af tingbogen fremgår, at ejen- dommen er omfattet af friplejeboligloven, og at der alene kan gives pant i ejendommen til sikkerhed for lån omfattet af § 65 a.

Stk. 2. Ved anmeldelse til tinglysning af et pantebrev i en ejendom omfattet af friplejeboligloven skal dokumentet indeholde erklæring om, at pantet er stillet til sikkerhed for lån omfattet af § 65 a. Hvis erklæring ikke foreligger, sætter retten i overensstemmelse med reglerne i tinglysningsloven en frist til fremskaffelse af erklæring. Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter efter for- handling med justitsministeren nærmere regler om erklæringens udformning.

§ 65 c. §§ 65 a og 65 b finder ikke anvendelse på friplejeboliger og servicearealer, hvortil der ikke ydes eller har været ydet statslig ydelsesstøtte eller anden form for løbende støtte."

56. *Overskriften* til kapitel 9 affattes således:

"Afhændelse m.v. af friplejeboliger".

57. I *kapitel 9* ophæves *afsnitoverskriften "Udbud"* og § 66.

58. *Afsnitoverskriften* før § 67 affattes således:

"Afhændelse til fortsat anvendelse som friplejeboliger"

59. § 67 affattes således:

"§ 67. Ministeren for by, bolig og landdistrikter skal godkende en friplejeboligleverandørs afhændelse af friplejeboliger til fortsat anvendelse som friplejeboliger.

Stk. 2. Sker afhændelsen til en anden friplejeboligleverandør, er det en betingelse for godkendelsen, at den nye friplejeboligleverandør mindst er certificeret til at yde service og pleje i samme omfang som den nuværende friplejeboligleverandør. 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis ejendommen efter afhændelsen udlejes til en friplejeboligleverandør.

Stk. 3. Ved anmeldelse til tinglysning af et dokument om afhændelse af friplejeboliger skal dokumentet være ledsaget af godkendelsen nævnt i stk. 1. Hvis godkendelsen ikke foreligger, sætter dommeren i overensstemmelse med reglerne i tinglysningsloven en frist til fremskaffelse af godkendelsen.

Stk. 4. Drives friplejeboligerne i lejede lokaler, kan afhændelse af disse ske uden godkendelse."

60. I § 68, *stk. 1 og 4*, indsættes efter "§ 10, *stk. 1*": ", jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a, *stk. 1*".

61. I § 68, *stk. 4*, indsættes efter "overtagelsesdagen": ", hvis denne ejer ejendommen".

62. § 69 ophæves.

63. I § 70, *stk. 3*, indsættes efter "overtagelsesdagen": ", hvis denne ejer ejendommen".

64. I § 70, *stk. 4*, indsættes efter 1. pkt.:

"Hvis der ydes løbende støtte til servicearealerne, overføres tilsagnet om støtte til den nye friplejeboligleverandør fra overtagelsesdagen, hvis denne ejer ejendommen."

65. I *kapitel 9* ophæves *afsnitsoverskriften "Frivillig afhændelse til fortsat anvendelse som friplejeboliger"* og § 71.

66. I § 72, *stk. 1*, indsættes som 2. og 3. *pkt.*:

"§ 67, *stk. 3*, finder tilsvarende anvendelse. Ved tinglysning af afhændelse til anden anvendelse end friplejeboliger kan den meddelelse, der nævnes i § 65 b, aflyses."

67. I § 73, *stk. 1 og 2*, indsættes efter "§ 10, *stk. 1*,": "jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a, *stk. 1*".

68. I § 73, *stk. 4, 1. pkt.*, indsættes efter »seneste vurdering«: », jf. dog § 87«.

69. I § 74, *stk. 1*, indsættes efter "§ 10, *stk. 1*": ", jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a, *stk. 1*", og efter "seneste vurdering" indsættes: ", jf. dog § 87".

70. § 75 ophæves.

71. I § 76, *stk. 3*, § 76, *stk. 8, 1. pkt.*, § 77, *stk. 1*, § 78, *stk. 3, 3. pkt.*, § 78, *stk. 4*, § 79, *stk. 1*, og § 80, *stk. 3*, indsættes efter »seneste vurdering«: », jf. dog § 87«.

72. I § 83 ændres »§ 40, *stk. 1*, § 42, *stk. 3*« til: »§ 40«.

73. Efter § 83 indsættes før den følgende afsnitsoverskrift:

»Salg på tvangsauktion

§ 83 a. Giver budsummen ved salg på tvangsauktion dækning for mere end de fordringer, der er sikret med pant i ejendommen, og leverandørens eget kapitalindskud reguleret efter § 86, nr. 1, indbetales det overskydende beløb til Landsbyggefonden. Landsbyggefonden dækker ikke et eventuelt underskud som følge af, at budsummen ikke giver dækning for beløbet nævnt i 1. pkt.

Stk. 2. Fogedretten underretter Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om salg af en friplejeboligejendom på tvangsauktion. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter underretter herefter kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden om salget.

Stk. 3. Ved tvangsauktionen ophører en eventuel løbende offentlig støtte, og ejendommen anses herefter overalt i loven som ustøttet.

Stk. 4. § 67, stk. 1, og § 72, stk. 1, finder ikke anvendelse ved salg på tvangsauktion.

Stk. 5. Stk. 1, 1. pkt., finder ikke anvendelse på friplejeboliger, hvortil der ikke ydes eller har været ydet offentlig støtte.«

74. I § 84, *stk. 2*, indsættes efter "§ 10, stk. 1: ", jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a, stk. 1".

75. § 84, *stk. 3*, ophæves.

Stk. 4-8 bliver herefter stk. 3-7.

76. I 85 ændres »§ 40, stk. 1, § 42, stk. 3« til: »§ 40«.

77. I § 88 udgår: »om udbud og«.

78. I § 89, *stk. 3*, indsættes efter 1. pkt.:

"Drives friplejeboligerne i lejede lokaler, er friplejeboligleverandøren overfor det offentlige ansvarlig for, at ejendommen og det lejede holdes forsvarligt ved lige, uanset hvilken fordeling af vedligeholdelsespligten der er aftalt mellem ejendommens ejer og friplejeboligleverandøren."

79. § 91, *stk. 1, 3. og 4. pkt.*, ophæves og i stedet indsættes:

»Overskud skal anvendes til dækning af underskud fra tidligere år eller til underfinansiering af forbedringer og vedligeholdelsesarbejder gennemført efter etablering af friplejeboligerne. Underfinansiering af forbedringer, der som følge af § 48, stk. 4, ikke har kunnet udløse forbedringslejeforhøjelse, kan dog ikke dækkes af driftsoverskuddet. Driftsoverskud, der ikke anvendes som nævnt i 3. pkt., og driftsunderskud skal afvikles over højst 3 år.«

80. I § 91 indsættes som *stk. 5*:

»Stk. 5. Stk. 1-4 finder ikke anvendelse på friplejeboliger, hvortil der ikke ydes eller har været ydet offentlig støtte.»

81. I § 93, *stk. 3*, ændres "efter § 10, stk. 1" til: "efter § 10, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller § 11 a".

82. § 96, *stk. 3*, ophæves.

Stk. 4 bliver herefter stk. 3.

83. § 98, *stk. 2*, ophæves.

84. Efter § 98 indsættes:

»Virkningstidspunkt

§ 98 a. Bortfald af certifikation, jf. §§ 94 og 95, får virkning straks.

Stk. 2. Afgørelse om tilbagekaldelse af certifikation, støttetilsagn og godkendelse får virkning, når afgørelsen er endelig. Socialstyrelsen kan dog træffe beslutning om, at dens afgørelse skal have virkning straks. Indbringes en afgørelse for Ankestyrelsen eller for retten, kan tillige Ankestyrelsen eller retten træffe beslutning om, at afgørelsen skal have virkning straks. Ankes en dom, hvorved tilbagekaldelsen findes berettiget, kan den ret, der har afsagt dommen, eller den ret, hvortil sagen er indbragt, bestemme, at anken ikke skal have opsættende virkning.

Stk. 3. Efter bortfald eller tilbagekaldelse af certifikation, støttetilsagn og godkendelse, jf. stk. 1 og 2, kan friplejeboligleverandøren ikke drive bebyggelsen videre som friplejeboliger. Er alene støttetilsagn tilbagekaldt, kan friplejeboligleverandøren dog drive bebyggelsen videre som ustøttede friplejeboliger.

Stk. 4. Støtteudbetaling ophører ved bortfald eller tilbagekaldelse af certifikation, støttetilsagn og godkendelse, jf. stk. 2. Støtteudbetaling ophører ligeledes ved bortfald af certifikationen.

Stk. 5. Ydes der løbende offentlig støtte til ejendommen, kan Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter indrømme friplejeboligleverandøren en frist til at søge ejendommen solgt til en anden friplejeboligleverandør til fortsat anvendelse til friplejeboliger. I perioden indtil salg af ejendommen til en anden friplejeboligleverandør leverer kommunalbestyrelsen den personlige og praktiske bistand, som lejerne er visiteret til at modtage.

Stk. 6. Afhændes ejendommen som anført i stk. 5, 1. pkt., kan erhververen drive bebyggelsen videre som friplejeboliger uden fornyet godkendelse. Udbetaling af offentlig støtte genoptages med virkning fra det tidspunkt, hvor ejendommen på ny bliver taget i brug til friplejeboliger.«

85. § 99 affattes således:

»§ 99. Ministeren for børn, ligestilling, integration og sociale forhold kan efter forhandling med ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætte regler om tilbagekaldelse af certifikation, støttetilsagn og godkendelse.«

86. Efter § 99 indsættes:

»Kapitel 11 a

Straffebestemmelser

§ 99 a. Med bøde straffes, medmindre højere straf er forskyldt efter den øvrige lovgivning:

1) Den, der tager friplejeboliger eller servicearealer i brug til anden anvendelse uden godkendelse af ministeren for by, bolig og landdistrikter, jf. § 84, stk. 1.

2) Den, der overdrager friplejeboliger eller servicearealer til en anden uden godkendelse af ministeren for by, bolig og landdistrikter, jf. § 67, stk. 1, og § 72, stk. 1.

Stk. 2. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens kapitel 5.«

§ 2

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1023 af 21. august 2013 som senest ændret ved § 8 i lov nr. 722 af 25. juni 2014, foretages følgende ændringer:

1. I § 27 indsættes efter stk. 6 som nyt stykke:

"Stk. 7. Stk. 5, 1. og 5. pkt., finder tilsvarende anvendelse ved afhændelse af almene plejeboliger til en certificeret friplejeboligleverandør, der vil anvende ejendommen som friplejeboliger, når køber kan overtage bestående støttede lån. Staten overtager på uændrede vilkår beliggenhedskommunens garantiforpligtelse efter § 127. Kan køber ikke overtage bestående støttede lån, finder stk. 3 anvendelse."

Stk. 7-9 bliver herefter stk. 8-10.

2. I § 91, stk. 8, og i § 92, stk. 3, ændres "§ 10, stk. 1, eller § 11, stk. 2, nr. 3" til: "§ 10, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, § 11, stk. 2, nr. 3, eller § 11 a, stk. 1".

§ 3

I lov om social service, jf. lovbekendtgørelse nr. 1023 af 26. september 2014, som ændret ved § 1, i lov nr. 495 af 21. maj 2013 og § 1 i lov nr. 722 af 25. juni, foretages følgende ændringer:

1. I § 129, stk. 1, indsættes efter "boliger for ældre og personer med handicap": ", friplejeboliger efter lov om friplejeboliger".

§ 4

I lov om individuel boligstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 1231 af 29. oktober 2013, foretages følgende ændringer:

1. I § 54, stk. 2, nr. 4, indsættes som 2. pkt.:

"For ustøttede friplejeboliger henvises til kapitel 10 b."

2. I kapitel 10 b indsættes i kapiteloverskriften efter "plejeboliger": "og friplejeboliger"

3. I § 64 e indsættes efter "§ 143 i lov om almene boliger m.v.": "ustøttede friplejeboliger, jf. § 36, stk. 2, i lov om friplejeboliger,".

§ 5

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2015.

§ 6

Stk. 1. Der kan ikke i 2015 ydes støtte efter den indtil den 30. juni 2015 gældende § 10, stk. 1, i friplejeboligloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011. Der åbnes den 1. juli 2015 for ansøgninger om støtte inden for rammen for 2015 efter § 11 a som affattet ved denne lovs § 1, nr. 9.

Stk. 2. Friplejeboliglovens § 13, stk. 1, som ændret ved denne lovs § 1, nr. 11, finder tilsvarende anvendelse på friplejeboliger, hvortil der er givet tilsagn om støtte efter § 10, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011.

Stk. 3. Friplejeboliglovens § 14, stk. 2, og § 36, stk. 2, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 13 og 35, finder anvendelse på lejeaftaler indgået efter lovens ikrafttrædelse.

Stk. 4. Friplejeboliglovens § 48, stk. 4, 2. og 3. pkt., som affattet ved denne lovs § 1, nr. 47, finder anvendelse på forbedringer, der påbegyndes udført den 1. juli 2015 eller senere.

Stk. 5. Lejeforhøjelse efter § 47 a i lov om leje kan tidligst kræves med virkning fra 1 år efter ikrafttrædelsen af seneste lejeforhøjelse efter reglerne om balanceleje, jf. friplejeboliglovens § 48. Er lejeaftalen indgået inden lovens ikrafttræden, kan lejeforhøjelse efter § 47 a i lov om leje kræves, selv om der ikke er taget forbehold herom ved aftalt uopsigelighed.

Stk. 6. Friplejeboliglovens § 65 a, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 55, gælder ikke for pant givet før lovens ikrafttræden.

Stk. 7. Friplejeboliglovens § 65 a, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 55, gælder endvidere ikke for pant givet i forbindelse med konvertering eller omprioritering af lån med pant i ejendommen, der er ydet før lovens ikrafttræden, og for pant givet i forbindelse med udnyttelse af ejerpant, der er etableret før lovens ikrafttræden.

Stk. 8. Ved afhændelse af friplejeboliger, jf. § 67 som affattet ved denne lovs § 1, nr. 59, inden for den periode, hvor friplejeboligleverandøren efter § 66, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, er berettiget til at oppebære den pris for ydelser efter kapitel 16 i lov om social service, som der er opnået kvote på grundlag af, overgår den nye leverandør til afregning efter § 32 som affattet ved denne lovs § 1, nr. 31.

Stk. 9. Friplejeboligleverandører, der har etableret friplejeboliger ved kvotetildeling efter friplejeboliglovens § 10 eller § 11, jfr. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, kan vælge at overgå til afregning efter samme lovs § 32 som affattet ved denne lovs § 1, nr. 31, før udløbet af den tiårige periode, som er fastsat i henhold til samme lovs § 66, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011. Friplejeboligleverandøren skal sende en meddelelse herom til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter med angivelse af, fra hvilken dato leverandøren overgår til det nye afregningssystem.

Stk. 10. Friplejeboligleverandører, der indgår aftale med kommunalbestyrelsen om, at denne får anvisningsret til boliger i friplejeboligbebyggelsen, jf. friplejeboliglovens § 1, stk. 2, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 1, skal for alle boliger i bebyggelsen overgå til afregning efter samme lovs § 32, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 31.

Stk. 11. Friplejeboligleverandører, der er certificeret til at levere rehabiliteringsforløb efter servicelovens § 83 a, og som ikke er overgået til afregning efter friplejeboliglovens § 32 som affattet ved denne lovs § 1, nr. 31, afregnes for levering af rehabiliteringsforløb efter servicelovens § 83 a i henhold til §§ 1-3 i bekendtgørelse nr. 751 af 3. juli 2008 om afregning mellem friplejeboligleverandøren og kommunalbestyrelsen og om procedurer for velfærdsministerens meddelelse af tilsagn om kvotetildeling, herunder til de priser for personlig og praktisk hjælp efter §§ 83 og 87, som de har budt ind med i forbindelse med kvotetildelingen, indtil de overgår til afregning efter friplejeboliglovens § 32 som affattet ved denne lovs § 1, nr. 31.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lovforslagets baggrund og formål
3. Den gældende friplejeboligordning
4. Lovforslagets indhold
 - 4.1. Ændret adgang til markedet
 - 4.1.1. Gældende regler
 - 4.1.2. Forslag om ændret adgang til markedet
 - 4.2. Ophævelse af kravet om genudbud hvert 10. år.
 - 4.2.1. Gældende regler
 - 4.2.2. Forslag om ophævelse af reglerne om genudbud
 - 4.3. Ændring af afregningssystemet
 - 4.3.1. Gældende regler
 - 4.3.2. Forslag til ændring af afregningssystemet
 - 4.4. Mulighed for at drive friplejeboliger i lejede lokaler
 - 4.4.1. Gældende regler
 - 4.4.2. Forslag til ændring af reglerne om lejede lokaler
 - 4.5. Etablering af friplejeboliger i nyerhvervede ejendomme
 - 4.5.1. Gældende regler
 - 4.5.2. Forslag om adgang til at etablere friplejeboliger i nyerhvervede ejendomme
 - 4.6. Mulighed for at indgå aftaler med kommunerne om anvisningsretten
 - 4.6.1. Gældende regler
 - 4.6.2. Forslag til ændring af reglerne om anvisningsretten
 - 4.7. Loft over statsgarantien
 - 4.7.1. Gældende regler
 - 4.7.2. Forslag til loft over statsgarantien
 - 4.8. Pantsætningsforbud
 - 4.8.1. Gældende regler
 - 4.8.1. Indførelse af regler om pantsætningsforbud
 - 4.9. Indførelse af regler om tvangsauktion
 - 4.9.1. Gældende regler
 - 4.9.2. Forslag til regler om tvangsauktion

- 4.10. Administrative lempelser for ustøttede friplejeboliger
 - 4.10.1. Lejefastsættelse
 - 4.10.1.1. Gældende regler
 - 4.10.1.2. Forslag til ændrede regler om lejefastsættelse
 - 4.10.2. Pris ved salg eller ved ibrugtagning til anden anvendelse
 - 4.10.2.1. Gældende regler
 - 4.10.2.2. Forslag til undtagelse af ustøttede friplejeboliger fra prisbestemmelserne
 - 4.10.3. Regnskabstilsyn
 - 4.10.3.1. Gældende regler
 - 4.10.3.2. Forslag til undtagelse af ustøttede friplejeboliger fra reglerne om regnskabstilsyn
- 4.11. Forskellige forenklinger og tekniske ændringer
 - 4.11.1. Ændring af reglerne om henlæggelseskonti
 - 4.11.1.1. Gældende regler
 - 4.11.1.2. Forslag til ændring af reglerne om henlæggelseskonti
 - 4.11.2. Bortfald eller tilbagekaldelse af certifikation, støttetilsagn eller godkendelse
 - 4.11.2.1. Gældende regler
 - 4.11.2.2. Forslag til ændring af reglerne om bortfald eller tilbagekaldelse af certifikation, støttetilsagn eller godkendelse
- 4.12. Ændring af servicelovens regler om optagelse i særlige botilbud uden samtykke
 - 4.12.1. Gældende regler
 - 4.12.2. Forslag til ændring af servicelovens § 129
- 4.13. Konsekvensændring som følge af ændring af servicelovens § 83
 - 4.13.1. Gældende regler
 - 4.13.2. Forslag til ændring af § 5, stk. 3, om certificering.
- 4.14. Ændringer i lov om individuel boligstøtte
 - 4.14.1. Gældende regler
 - 4.14.2. Forslag til ændring af boligstøtteloven
- 5. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
- 6. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet
- 7. Miljømæssige konsekvenser
- 8. Administrative konsekvenser for borgerne
- 9. Forholdet til EU-retten
- 10. Høring
- 11. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

1. Indledning

De første friplejeboliger gik i drift den 1. januar 2009 og har således nu nogle år bag sig. Loven er blevet evalueret, og på grundlag af evalueringen skal loven nu revideres. Samtidig foreslås gennemført en række andre ændringer, der i øvrigt skønnes at være behov for på grundlag af ministeriets erfaringer med lovgivningen. Der foreslås således ændringer på en lang række områder, jf. afsnit 4 nedenfor.

2. Lovforslagets baggrund og formål

Friplejeboliger blev indført ved lov nr. 90 af 31. januar 2007. Formålet var dels at etablere rammerne for mere valgfrihed for borgerne, dels at give private adgang til at etablere og drive friplejeboliger i konkurrence med de kommunale plejeboligtildbud.

Loven er omfattet af lovovervågning og er derfor blevet evalueret. Evalueringen pegede på, at leverandørerne oplever følgende problemer:

- Lovgivningen opleves som meget kompleks.
- Der stilles høje dokumentationskrav i forbindelse med etablering.
- Der er høje krav til kapitalstillelse herunder særligt til belåning af servicearealer.
- Der opleves manglende fleksibilitet i afregningssystemet.
- Kravet om genudbud efter 10 år og deraf følgende eventuelle krav om afståelse af ejendommen udgør en barriere for etablering.
- Kravet om, at leverandøren skal eje friplejeboligejendommen opleves som uhensigtsmæssigt.

Også kommunerne finder afregningssystemet uhensigtsmæssigt, ligesom de finder, at der er en udfordring i forhold til at tilpasse den kommunale plejeboligkapacitet.

Sideløbende med evalueringen har Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter og Ministeriet for Børn, Ligestilling, Integration og Sociale Forhold overvejet behovet for lovændringer, der ikke udspringer af evalueringen.

Formålet med lovforslaget er således på baggrund af de praktiske erfaringer, som evalueringen afspejler, og et ønske om at smidiggøre og tydeliggøre reglerne at imødekomme en række konstaterede behov for ændringer af friplejeboligordningen samt at forenkle og præcisere en række af lovens bestemmelser.

3. Den gældende friplejeboligordning

Friplejeboliger er private plejeboliger, der ikke indgår i den kommunale boligforsyning. Til den samlede bebyggelse hører servicearealer for personer med behov for omfattende service og pleje efter lov om social service. Ordningen med friplejeboliger giver private mulighed for at opføre og drive plejeboliger i konkurrence med den kommunale plejeboligforsyning. Enhver, der er certificeret som friplejeboligleverandør, kan drive boligerne og den tilhørende pleje og omsorg. Det gælder således såvel kommercielle virksomheder som selvejende institutioner med et ideelt formål.

Borgere, der af deres opholdskommune er visiteret til en plejebolig eller en lignende boligform, kan under visse betingelser frit vælge en friplejebolig. Det kan både være ældre borgere med behov for omfattende pleje og omsorg og personer med handicap, som har behov for at bo i en bolig med støtte. Borgeren kan frit vælge friplejebolig, uanset hvor denne er beliggende. Der stilles i den forbindelse ikke krav om, at borgeren tillige skal kunne visiteres til plejebolig eller lignende boform i friplejeboligens beliggenhedskommune. Der kan dog kun vælges en friplejebolig, hvis leverandøren er certificeret til at levere alle de ydelser efter serviceloven, som opholdskommunen har truffet afgørelse om, at personen skal tilbydes. Friplejeboligleverandøren har efter den gældende ordning anvisningsretten til friplejeboligerne.

En friplejeboligleverandør har ret til at forlange, at lejerne skal aftage de ydelser fra friplejeboligleverandøren, som de er visiteret til, og som leverandøren er certificeret til at levere. Som modstykke hertil er friplejeboligleverandøren forpligtet til at levere den hjælp og støtte, som denne er certificeret til at levere, og som lejerne er visiteret til af kommunen. Lejeforholdet mellem lejerne og friplejeboligleverandøren reguleres efter lov om leje med en række tilpasninger, der er fastsat i friplejeboligloven.

For at sikre kvalitet og sikkerhed i forhold til borgeren er det kun friplejeboligleverandører, der er certificerede af Socialstyrelsen, som kan etablere og drive disse boliger. Med certificeringen opnås, at friplejeboligleverandørerne har forudsætningerne for at levere den nødvendige hjælp og støtte til beboerne. Certifikationen skal som minimum omfatte levering af personlig og praktisk hjælp efter servicelovens §§ 83 og 87. Certifikationen kan desuden omfatte følgende tilbud efter serviceloven: 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. Der er fastsat nærmere regler om certificering af friplejeboligleverandører, herunder om fremgangsmåden ved ansøgning om og meddelelse af certifikation i bekendtgørelse nr. 986 af 3. august 2007 om certificering af friplejeboligleverandører.

Til brug for afregning mellem friplejeboligleverandøren og kommunalbestyrelsen er der etableret et nationalt afregningssystem. Systemet indebærer, at ministeren for børn, ligestilling, integration og sociale forhold fastsætter nationale takster for de ydelser, som friplejeboligleverandøren kan certificeres til at levere. For personlig og praktisk hjælp efter servicelovens §§ 83 og 87 er der fastsat nationale maksimaltakster. For de øvrige ydelser er der fastsat nationale timetakster. Der er endvidere fastsat regler om takster for friplejeboliglejerens betaling for madservice, vask og linned efter kapitel 16 i serviceloven. Reglerne er nærmere beskrevet under pkt. 4.3. om ændring af afregningssystemet samt i de særlige bemærkninger til forslaget § 1, nr. 33.

Retssikkerhedslovens § 9 c, stk. 4, fastslår, at opholdskommunen har ret til at få dækket sin andel af udgifterne til hjælp efter en række love, herunder bl.a. serviceloven og lov om individuel boligstøtte, når en person er flyttet til et tilsvarende tilbud i en anden kommune efter lov om friplejeboliger. Hvis en person vælger en friplejebolig i en anden kommune end den hidtidige opholdskommune, vil den hidtidige opholdskommune dermed skulle refundere den nye kommunes udgifter til service, boligstøtte m.v.

Friplejeboliger kan etableres inden for en årlig kvote på i alt 500 boliger. Det første kvoteudbud fandt sted i 2008, og de første friplejeboliger gik i drift 1. januar 2009. Kvoteandel tildeles efter konkurrence på grundlag af friplejeboligleverandørens tilbudte pris for levering af personlig og praktisk hjælp efter servicelovens §§ 83 og 87.

Friplejeboligleverandørerne afregnes for deres levering af personlig og praktisk hjælp til den pris, som der er givet kvote på grundlag af. Efter 10 år, og hvert 10. år derefter, skal ydelserne efter serviceloven i udbud, således at det med mellemrum sikres, at betalingen for levering af disse ydelser er lavest muligt. Da friplejeboligerne skal tilhøre friplejeboligleverandøren, indebærer kravet om genudbud hvert 10. år, at ejendommen skal afhændes til den lavestbydende, hvis dette ikke er den hidtidige leverandør. Der er fastsat nærmere regler om prisen på ejendommen i denne situation.

Friplejeboliger kan etableres på tre måder:

- 1) Ved nybyggeri eller gennemgribende ombygning med offentlig støtte, jf. lovens § 10 (kvote A).
- 2) Ved nybyggeri eller ombygning uden offentlig støtte, jf. lovens § 11, stk. 1 (kvote B).
- 3) Ved omdannelse af eksisterende ejendomme, jf. lovens § 11, stk. 2 (kvote B).

Boliger i kvote A finansieres på samme måde som almene plejeboliger med 14 pct. grundkapital (leverandørens eget kapitalindskud), 84 pct. lån og 2 pct. beboerindskud. Støtten til boligerne beregnes ligeledes på samme måde som støtten til almene plejeboliger. For boliger, hvor støttetilsagn gives i perioden fra 1. juli 2012 til 31. december 2016 udgør grundkapitalen dog kun 10 pct., og lånet udgør 88 pct. Til det støttede lån ydes statsgaranti for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi.

Til boliger efter kvote A ydes der et tilskud til etablering af servicearealerne på 40.000 kr. pr. bolig, dog maksimalt 60 pct. af anskaffelsessummen. Der er ikke i øvrigt fastsat regler for finansiering af servicearealer, og der ydes ingen statsgaranti på eventuelle lån til etableringen.

Rådgivnings- og byggeopgaven ved etablering af friplejeboliger og servicearealer efter kvote A er omfattet af tilbudsloven og skal udbydes i overensstemmelse hermed.

Boliger i kvote B efter lovens § 11, stk. 1, opføres eller ombygges uden offentlig støtte. Der er ingen regler for, hvordan boligerne og servicearealerne finansieres, ligesom der ikke er krav om udbud af rådgivnings- og byggeopgaver.

Boliger i kvote B efter lovens § 11, stk. 2, modtager offentlig støtte i samme omfang som før omdannelsen til friplejeboliger.

Uanset hvilken bestemmelse friplejeboligerne etableres efter, er det et krav, at såvel boliger som servicearealer tilhører den certificerede friplejeboligleverandør. Virksomheden kan således ikke drives i lejede lokaler.

For alle friplejeboliger fastsættes og reguleres lejen efter balancелеjprincippet på samme måde som for almene plejeboliger. Friplejeboligleverandøren kan derfor ikke tjene på den løbende drift af boligerne. Derimod kan leverandøren opnå overskud på at levere personlig pleje og praktisk hjælp og på eventuelt salg af tilkøbsydelse.

Med henblik på at sikre, at friplejeboligleverandøren heller ikke kan opnå gevinst ved salg af ejendommen eller ved ibrugtagning af denne til anden anvendelse, er der fastsat en bestemt salgspris og en pris ved ibrugtagning af lokalerne til anden anvendelse. Fastsættelse af prisen afhænger dels af, hvilken type af overdragelse der er tale om, dels af hvilken bestemmelse friplejeboligbebyggelsen er etableret efter.

Der er dog ikke i loven eller de tilknyttede administrative forskrifter fastsat bestemmelser om salg af ejendommen på tvangsauktion.

4. Lovforslagets Indhold

Lovforslaget omfatter:

- Ændringer i adgangen til markedet
- Ophævelse af kravet om genudbud hvert 10. år.
- Ændring af afregningssystemet
- Mulighed for at drive friplejeboliger i lejede lokaler og i nyerhvervede ejendomme
- Mulighed for at indgå aftaler med kommunerne om anvisningsretten
- Loft over statsgarantien
- Pantsætningsforbud
- Indførelse af regler om tvangsauktion
- Lempelser for understøttede friplejeboliger
- Forskellige forenklinger og tekniske ændringer
- Ændring af servicelovens regler om optagelse i særlige botilbud uden samtykke
- Konsekvensændringer som følge af ændringer i serviceloven
- Konsekvensændringer i lov om individuel boligstøtte

4.1. Ændringer i adgangen til markedet

4.1.1. Gældende regler

Friplejeboliger kan etableres på tre måder:

1. Med offentlig støtte som nybyggeri eller gennemgribende ombygning af eksisterende ejendomme, der ikke er opført med offentlig støtte (kvote A).
2. Ved nybyggeri eller ombygning uden offentlig støtte (kvote B).
3. Ved omdannelse af eksisterende ejendomme, der bebos af personer med et plejeboligbehov, og som ejes og drives af private (kvote B). Til disse friplejeboliger ydes offentlig støtte i samme omfang som før omdannelsen til friplejeboliger.

Der er en kvote på maksimalt 500 nye friplejeboliger årligt. Kvote A udgør hvert år 225 boliger og der ydes støtte til etablering af boligerne. Kvote B udgør 275 boliger om året samt en eventuel uudnyttet del af kvote A.

Andel i kvoterne opnås gennem et årligt udbud, hvor der konkurreres mellem de bydende på grundlag af den pris, de tilbyder at levere pleje og omsorg for. Buddene må ikke overstige et fastsat landsdækkende maksimum for prisen. Tilbydere flere at levere personlig pleje og praktisk hjælp for samme pris, og er der ikke plads til dem alle indenfor kvoten, gives tilsagn til den ansøger, hvis boliger ligger i den kommune, hvor der

er etableret eller givet tilsagn til det laveste antal friplejeboliger pr. indbygger. Står flere herefter lige, fordeles kvoten efter lodtrækning.

Enhver fysisk eller juridisk person, der er certificeret som friplejeboligleverandør, kan få andel i kvoterne og således etablere sig som friplejeleverandør.

4.1.2. Forslag til ændringer i adgangen til markedet

Det foreslås, at kvotesystemet ophæves, sådan at der bliver fri adgang for certificerede friplejeboligleverandører, der disponerer over egnede lokaler, til at etablere sig på markedet. Der sondres således fremover heller ikke mellem en kvote A og en kvote B.

Med henblik på at fremme etableringen af friplejeboliger vil der efter lovforslaget være mulighed for at yde offentlig støtte til indtil 225 boliger årligt svarende til den nuværende kvote A. Denne offentlige støtte vil blive udmålt efter samme principper som støtten til boliger i kvote A efter de gældende regler.

Da lovforslaget indeholder en ændring af afregningssystemet, jf. afsnit 4.3., således at friplejeboligleverandøren ikke længere kan få kvote på grundlag af en tilbudt pris for pleje og omsorg, jf. nærmere nedenfor i afsnit 4, er det nødvendigt også at ændre tildelingskriteriet for offentlig støtte. Det foreslås, at dette tildelingskriterium erstattes af et først-til-mølle princip med mulighed for løbende ansøgning.

For ustøttede nybyggerier og ombygninger og for omdannelser af eksisterende byggeri vil der efter forslaget ligeledes ske løbende godkendelse. For antallet af disse friplejeboliger vil der ikke være noget årligt maksimum.

4.2. Ophævelse af kravet om genudbud hvert 10. år.

4.2.1. Gældende regler

Efter de gældende regler i lov om friplejeboliger skal plejen og omsorgen i friplejeboliger konkurrenceudsættes hvert 10. år. Konkurrenceudsættelsen af plejen og omsorgen skal ske ved udbud forestået af ministeren for børn, ligestilling, integration og sociale forhold. Der er fastsat nærmere regler om udbuddets gennemførelse i bekendtgørelse nr. 1244 af 15. december 2008 om drift, udbud og afhændelse af friplejeboliger.

Bestemmelsen har til hensigt at sikre på den ene side, at friplejeboligleverandøren får en rimelig tidshorison til at skabe en velfungerende ejendom, og på den anden side at udgifterne til plejen og omsorgen holdes på det lavest mulige niveau. Perioden regnes fra det tidspunkt, hvor ejendommen tages i brug som friplejeboliger.

Bestemmelsen om udbud hvert 10. år skal ses i nær tilknytning til afregningssystemet, hvorefter friplejeboligleverandøren for levering af personlig og praktisk hjælp efter servicelovens §§ 83 og 87 skal afregnes til de priser, som denne har budt ind med ved ansøgning om andel i kvoten, i perioden frem til at omsorgen og plejen skal i udbud efter 10 år. Afregningssystemet er nærmere beskrevet under pkt. 4.3.1 Bestemmelsen skal dermed også ses i nær tilknytning til det gældende kvotesystem, som er nærmere beskrevet under pkt. 4.1.1.

Tildelingskriteriet ved udbuddet er den laveste gennemsnitlige døgnpris for levering af personlig og praktisk hjælp efter servicelovens §§ 83 og 87. Efter de gældende regler skal bygningsejeren og leverandøren af plejen og omsorgen i friplejeboligejendommen være den samme fysiske eller juridiske person. Konsekvensen er, at en friplejeboligleverandør, som i forbindelse med udbuddet ikke vinder retten til fortsat at levere plejen og omsorgen, må afhænde sin ejendom til den fysiske eller juridiske person, som vinder udbuddet, og godkendes til at levere plejen og omsorgen i de følgende 10 år frem til næste udbud.

4.2.2. Forslag til ændring af reglerne om genudbud

Det foreslås, at bestemmelsen om udbud af pleje og omsorg hvert 10 år, ophæves.

Med lovforslaget ophæves kvoten, således at der bliver fri adgang for certificerede leverandørerne, der disponerer over egnede lokaler, til at etablere sig på markedet, jf. pkt. 4.1.2. Samtidig ændres afregningssystemet, således at der ikke længere fastsættes takster fra centralt hold og ved konkurrence om andel i kvoten. Afregningspriser foreslås fremadrettet fastsat ved indgåelse af aftaler mellem kommuner og leverandører

eller som en afregningspris fastsat af den enkelte kommunalbestyrelse. Der vil derfor ikke længere være behov for at fastholde en regel om, at ministeren for børn, ligestilling, integration og sociale forhold skal konkurrenceudsætte omsorgen og plejen.

Reglerne om udbuddets gennemførelse i bekendtgørelse nr. 1244 af 15. december 2008 om drift, udbud og afhændelse af friplejeboliger foreslås derfor ophævet.

Herefter gælder de almindelige nationale og EU-retlige regler for indkøb af offentlige ydelser. Hvorvidt indgåelse af en aftale mellem en leverandør og en kommune skal i udbud, vil bero på en konkret vurdering i det enkelte tilfælde, og af de til enhver tid gældende udbudsregler.

4.3. Ændring af afregningssystemet

4.3.1. Gældende regler

Der er etableret et nationalt afregningssystem til brug for afregning mellem friplejeboligleverandøren og kommunalbestyrelsen for friplejeboligleverandørens levering af ydelser efter serviceloven. Afregningssystemet indebærer, at ministeren for børn, ligestilling, integration og sociale forhold fastsætter nationale takster for de ydelser, som friplejeboligleverandøren er certificeret til at levere.

Taksterne er fastsat på baggrund af en række omkostningsanalyser i kommunernes tilsvarende tilbud med det formål at være udtryk for landsgennemsnitsomkostningen forbundet med et givet plejebehov, jf. bemærkningerne til forslag til lov om friplejeboliger fremsat den 15. november 2006 (L 80).

For personlig og praktisk hjælp efter servicelovens §§ 83 og 87 er der fastsat nationale maksimaltakster for tre plejebehovsrelaterede moduler til borgere med behov for en plejebolig eller en tilsvarende boligform: Modul A for de borgere, hvis funktionsevne er mindst nedsat, modul B for de borgere, hvis funktionsevne er yderligere nedsat og modul C for de borgere, hvis funktionsevne er betydeligt nedsat. Der er endvidere fastsat en maksimaltakst for de indirekte omkostninger forbundet med leveringen af plejen og omsorgen efter §§ 83 og 87.

Tildeling af kvoten, jf. afsnit 4.1.1., skal ses i nær tilknytning til maksimaltaksterne for levering af personlig og praktisk hjælp, idet kvotetildelingen sker på baggrund af objektive kriterier, der samtidig sikrer gennemsigtighed og konkurrence mellem certificerede ansøgere i forbindelse med kvotetildelingen inden for den enkelte delkvote. Det primære tildelingskriterium ved fordeling af andel i kvoten er således laveste pris for personlig og praktisk hjælp efter servicelovens §§ 83 og 87. De priser, som leverandørerne byder ind med, må ikke overstige de af ministeren for børn, ligestilling, integration og sociale forhold fastsatte maksimaltakster for personlig og praktisk hjælp. Friplejeboligleverandøren afregnes herefter til de priser for personlig og praktisk hjælp, som de har budt ind med ved ansøgning om andel i kvoten, i perioden frem til, at driften af servicen og plejen skal i udbud igen efter 10 år.

For levering af de øvrige ydelser, som friplejeboligleverandøren kan certificeres til, afregnes friplejeboligleverandøren efter en centralt fastsat national timetakst.

Både de centralt fastsatte takster og de priser, som leverandørerne har budt ind med for personlig og praktisk hjælp, reguleres en gang årligt med satsreguleringsprocenten, jf. lov om en satsreguleringsprocent.

Der er endvidere fastsat regler om takster for friplejeboliglejerens betaling for madservice, vask og linned efter kapitel 16 i serviceloven i bekendtgørelse nr. 1245 af 15. december 2008 om takster for egenbetaling og om mellemkommunal refusion for tilsyn med service i friplejeboliger. Reglerne indebærer, at friplejeboligleverandøren fastsætter takster for ydelser efter servicelovens § 83, herunder mad, vask og linned, som lejere i friplejeboliger kan pålægges egenbetaling for i henhold til servicelovens § 161. Friplejeboligleverandørens takster herfor må ikke overstige beliggenhedskommunens samlede omkostninger, der er forbundet med levering af tilsvarende ydelser i tilsvarende tilbud. Det er kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommune, der beslutter, om borgerne skal opkræves egenbetaling for levering af disse ydelser. Hvis beliggenhedskommunen yder et tilskud til mad til kommunens borgere, skal samme tilskud ydes til borgere i friplejeboliger beliggende i kommunen.

De mellemkommunale refusionsregler i retssikkerhedslovens § 9 c finder også anvendelse for friplejeboliger. Hvis en person vælger en friplejebolig i en anden kommune end den hidtidige opholdskommune, vil den hidtidige kommune skulle refundere den nye kommunes udgifter til service, boligstøtte m.v., jf. retssikkerhedslovens § 9 c, stk. 4.

Med lov nr. 722 af 26. juni 2014 er det vedtaget af Folketinget, at takstreglerne for ydelser på det sociale område, jf. servicelovens § 174, skal revideres. De kommunale, regionale og private leverandører skal fastsætte takster for ydelser og tilbud efter serviceloven. Taksterne fastsættes på baggrund af samtlige budgettede, direkte og indirekte langsigtede omkostninger ved levering af ydelsen eller drift af tilbuddet. Der fastsættes i en bekendtgørelse nærmere regler om takstberegningen, herunder om grundlaget for beregningen, om hvilke ydelser og tilbud efter loven, der er omfattet, samt om, hvornår takstberegningen kan fraviges. Reglerne træder i kraft d. 1. januar 2015.

4.3.2. Forslag til ændring af afregningssystemet

Evalueringen af loven som følge af lovovervågning 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. Takstfastsættelsen ud fra et landsgennemsnit kan medføre, at taksterne kan afvige fra den enkelte kommunes udgift i forbindelse med at levere en tilsvarende ydelse på baggrund af kommunens serviceniveau.

Endvidere har såvel leverandører som kommuner ytret ønske om at kunne indgå aftaler om, at kommunerne kan aftage pladser ved friplejeboligleverandørerne.

På den baggrund indgik en revision af afregningssystemet i aftalen om kommunernes økonomi for 2014 mellem regeringen og KL, hvoraf det fremgår at: *"Der er i 2012 gennemført en evaluering af lov om friplejeboliger. Regeringen og KL er på den baggrund enige om, at der er behov for at se nærmere på den eksisterende afregningsmodel."*

Af aftalen om kommunernes økonomi for 2015 fremgår videre følgende: *"I forlængelse af økonomiaftalen for 2014 blev der igangsat et arbejde med at se på en ny afregningsmodel for friplejeboliger. Regeringen og KL er på den baggrund enige om, at der inden eventuel lovgivning om en ny model for afregning, der sikrer mere lige vilkår for offentlige og private leverandører på området, 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. Det er hensigten, at ændringerne skal træde i kraft senest medio 2015."*

KL, Økonomi- og Indenrigsministeriet og Ministeriet for Børn, Ligestilling og Integration og Sociale Forhold har efterfølgende inviteret et antal kommuner med en relevant geografisk og størrelsesmæssig spredning til at deltage i efterprøvningen af beregning af takster baseret på alle kommunens gennemsnitlige langsigtede omkostninger. Efterprøvningen er drøftet på en række møder mellem KL, Dansk Erhverv, Selveje Danmark, Økonomi- og Indenrigsministeriet, Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter og Ministeriet for Børn, Ligestilling, Integration og Sociale Forhold. Parterne er enige om, at efterprøvningen kortlægger en række opmærksomhedspunkter, som skal adresseres i forbindelse med den nærmere udmøntning af en ny afregningsmodel. Parterne er endvidere enige om, at der er behov for i fælleskab at udarbejde en vejledning til afregningsmodellen.

På den baggrund foreslås et nyt afregningssystem.

Kommunalbestyrelsen og friplejeboligleverandøren gives mulighed for at forhandle afregningspriser for levering af ydelser til borgere i friplejeboliger og for at indgå aftaler om, at kommunalbestyrelsen kan disponere over et antal pladser hos friplejeboligleverandøren.

Friplejeboligleverandørerne bliver, når de omfattes af det nye afregningssystem, omfattet af de nye bestemmelser i servicelovens § 174 for fastsættelse af takster på det sociale område, jf. lov nr. 722 af 26. juni 2014, hvorefter kommunale, regionale og private leverandører eller driftsherrer skal fastsætte vejledende omkostningsbaserede takster for ydelser, som kan danne udgangspunkt for en aftalt pris med kommunen. Friplejeboligleverandøren og kommunalbestyrelsen kan, med udgangspunkt i de vejledende takster, som friplejeboligleverandøren har fastsat, aftale priser for levering af hjælp og støtte efter serviceloven, som leveres i henhold til lov om friplejeboliger.

Det er i udgangspunktet kommunalbestyrelsen i den kommune, der har visiteret borgeren til en plejebolig eller en lignende boligform, der har aftaleretten i forhold til friplejeboligleverandøren. I mange tilfælde flytter borgeren ikke til en anden kommune, men vælger en friplejebolig, der er beliggende i borgerens opholdskommune. I dette tilfælde vil det være beliggenhedskommunen, der visiterer borgeren, aftaler eller fastsætter en pris for borgeren, afregner med friplejeboligleverandøren og betaler for borgeren.

Hvis borgeren ønsker en plads i en friplejebolig i en anden kommune, end den, der har visiteret borgeren til en plejebolig eller en lignende boligform, kan visitationskommunen aftale en pris med friplejeboligleverandøren. Afregningen vil så finde sted til de priser, der er aftalt mellem de to parter. Indgås der ingen aftale, skal priserne fastsættes af eller aftales med den kommune, hvor friplejeboligen er beliggende, jf. forslagens stk. 2.

Da borgeren har ret til at vælge en friplejebolig, skal der fastsættes regler for, hvorledes afregningen skal fastlægges, hvis kommunalbestyrelsen og leverandøren ikke kan nå frem til en aftale. For at sikre sammenhæng mellem beliggenhedskommunens omkostnings- og serviceniveau og den pris, som friplejeboligleverandøren afregnes til, foreslås det, at kommunalbestyrelsen i friplejeboligbebyggelsens beliggenhedskommune skal fastsætte afregningspriserne, hvis der ikke er indgået en aftale om pris.

Det foreslås, at ministeren for børn, ligestilling, integration og sociale forhold bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om afregningen, herunder om hvorledes kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen skal fastsætte afregningsprisen, hvis der ikke er indgået en aftale mellem parterne herom, om kommunalbestyrelsens indplacering af borgere i kommunens visitationsstruktur og om leverandørernes mulighed for at få indsigt i og efterprøvet beregningerne.

Der vil blive fastsat regler om, at kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommune skal beregne afregningsprisen på baggrund af beliggenhedskommunens gennemsnitlige langsigtede omkostninger ved drift af tilsvarende kommunale tilbud. Dette skal ske med udgangspunkt i Økonomi- og Indenrigsministeriets vejledning om omkostningskalkulationer. Der vil endvidere blive fastsat regler om, hvorledes afregningsprisen skal fastsættes, hvis kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen ikke kan beregne en pris med udgangspunkt i egne omkostninger til tilbuddet. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis beliggenhedskommunen ikke har tilsvarende tilbud at foretage en omkostningskalkulation på baggrund af. Hvis kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen ikke kan fastsætte en pris på baggrund af en kalkulation af kommunens egne gennemsnitlige langsigtede omkostninger til tilsvarende tilbud, skal kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen fastsætte afregningsprisen som den pris, som den ville skulle betale ved anvisning af borgeren til et tilsvarende tilbud.

Der vil være et skøn forbundet med, hvad der forstås med et tilsvarende tilbud, idet tilbud til sammenlignelige målgrupper kan variere i indhold, kvalitet og pris. Det vil kunne skabe usikkerhed for leverandøren i forhold til taksten og indtjeningsgrundlaget. Det foreslås derfor, at kommunen skal kunne dokumentere, at det alternative tilbud, som prisen fastsættes på baggrund af, kan levere den hjælp og støtte, som borgeren er visiteret til. Kommunen skal fremlægge beslutningsgrundlaget herfor på anmodning fra leverandøren.

Reglerne om takster for friplejeboligbeboeres betaling for madservice, vask og linned i bekendtgørelse nr. 1245 af 15. december 2008 om takster for egenbetaling og om mellemkommunal refusion for tilsyn med service i friplejeboliger videreføres uændret. Kommunernes omkostninger hertil og indtægter fra egenbetaling herfor skal derfor ikke indgå i beregningsgrundlaget for fastsættelsen af takster.

Reglerne i retssikkerhedslovens § 9 c, stk. 4, om mellemkommunal refusion for beboere i friplejeboliger, videreføres ligeledes uændret.

Det foreslåede afregningssystem vil omfatte alle nye leverandører, der godkendes af ministeren for by, bolig og landdistrikter. Leverandører, der allerede er etableret ved kvotetildeling efter de nuværende regler, afregnes i udgangspunktet efter det oprindelige afregningssystem i 10 år fra idriftsættelsen i henhold til bekendtgørelse nr. 751 af 3. juli 2008 om afregning mellem friplejeboligleverandøren og kommunalbestyrelsen og om procedurer for velfærdsministerens meddelelse af tilsagn om kvotetildeling.

Leverandørerne kan dog vælge at overgå til det nye afregningssystem, jf. § 1, nr. 31. En leverandør, der vælger at overgå til den nye afregningssystem, vil ikke længere have krav på at blive afregnet til de priser, som denne har budt ind med i forbindelse med kvotetildelingen.

En leverandør, der indgår aftale med en eller flere kommunalbestyrelser om, at den/de får anvisningsret til boliger i friplejeboligbebyggelsen, skal for hele bebyggelsen overgå til det nye afregningssystem, da det vil være en forudsætning for at kunne indgå aftaler om priser for pladserne.

Der stilles med lovforslagets § 1, nr. 4, forslag om, at friplejeboligleverandører også skal kunne certificeres til rehabiliteringsforløb efter servicelovens § 83 a, jf. forslag til lov om ændring af lov social service (rehabiliteringsforløb og hjemmehjælp m.v.) fremsat d. 8. oktober 2014 (L 25). Der er ikke fastsat takster for rehabiliteringsforløb efter de gældende regler. Det foreslås derfor, at leverandører, der ikke er overgået til det nye afregningsystem, og som er certificeret til at levere hjælp efter 83 a, for leveringen af ydelser efter servicelovens § 83 a, skal afregnes til de takster for personlig og praktisk hjælp efter §§ 83 og 87, som de har budt ind med i forbindelse med kvotetildelingen, med tillæg af de timetakster, der er fastsat i bekendtgørelse nr. 751 af 3. juli 2014 om afregning mellem friplejeboligleverandøren og kommunalbestyrelsen og om procedurer for velfærdsministerens meddelelse af tilsagn om kvotetildeling indtil udløbet af tiårsperioden for idriftsættelsen.

Da der er tale om en helt ny afregningsmodel, vil der blive foretaget en evaluering af den nye afregningsmodel, når reglerne har været i kraft i 5 år.

4.4. Mulighed for at drive friplejeboliger i lejede lokaler

4.4.1. Gældende regler

Efter de gældende regler skal såvel boligerne som servicearealerne tilhøre den certificerede friplejeboligleverandør, der driver plejevirkigheden i lokalerne. Baggrunden herfor er dels, at beboernes lejeretlige stilling forringes, hvis de er fremlejetagere i stedet for direkte lejere hos ejendommens ejer, dels et ønske om så vidt muligt at sikre, at servicearealerne altid er til stede som sådanne i forhold til de boliger, der er i bebyggelsen.

4.4.2. Forslag til ændring af reglerne om lejede lokaler

Efter forslaget gives der mulighed for fremover at drive friplejeboligvirksomhed i lejede lokaler. Dette indebærer, at beboerne bliver fremlejetagere, og at der derfor er behov for en nærmere regulering, der skal sikre fremlejetagerne de væsentligste af de rettigheder, som de ville have, hvis de var direkte lejere hos ejendommens ejer. Det drejer sig dels om at sikre deres ret til at blive boende på uændrede vilkår, hvis hovedlejekontrakten ophører, dels om at sikre, at beboerne kan stille sikkerhed for friplejeboligleverandørens krav i lejeforholdet på anden måde end ved kontant depositum, således at de ikke risikerer at miste depositum i forbindelse med hovedlejekontraktens ophør. Friplejeboligleverandøren er overfor beboerne forpligtet til at sikre, at ejendommens vedligeholdelsesstand er tilfredsstillende, uanset om det måtte være aftalt, at udlejeren i hovedlejeforholdet har vedligeholdelsespligten. Med forslaget i § 1, nr. 78, bliver friplejeboligleverandøren også over for det offentlige forpligtet til at sikre en tilfredsstillende vedligeholdelsesstand.

Det foreslås endvidere, at beboernes leje for friplejeboliger i lejede lokaler ikke skal fastsættes efter balanceløjeprikket men til det lejedes værdi efter lejelovens § 47 a. Det lejedes værdi fastsættes efter denne bestemmelse ved sammenligning med lejen i støttede ældre- eller plejeboliger i kommunen.

Der foreslås ingen særlig regulering af lejeforholdet mellem ejendommens ejer og friplejeboligleverandøren. Dette retsforhold vil, jf. lejelovens § 1, stk. 1, være omfattet af lejelovens regler, der i regulerede kommuner suppleres af lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Det vil således være op til friplejeboligleverandøren inden for disse rammer at sikre sig aftaler, der muliggør, at friplejeboligleverandøren i forhold til fremlejetagerne kan leve op til sine forpligtelser i lejeforholdet.

Det foreslås, at såvel boliger som servicearealer skal lejes på samme lejekontrakt, således at det i videst muligt omfang sikres, at servicearealerne til enhver tid er til rådighed for den pleje og omsorg, der skal leveres i friplejeboligerne. I typesituationen, hvor der er intern forbindelse mellem boliger og servicearealer, vil dette medføre, at lejen også for servicearealerne skal fastsættes efter boliglejelovgivning.

Efter forslaget vil friplejeboliger i lejede lokaler kun kunne etableres uden offentlig støtte, idet støtten gives til bygningerne og idet støttetilsagn kun vil kunne gives til certificerede friplejeboligleverandører. Herved sikres også, at den offentlige støtte opfylder sit formål, som er at sikre, at lejen for de støttede boliger ikke overstiger lejen for tilsvarende almene plejeboliger.

4.5. Etablering af friplejeboliger i ny erhvervede ejendomme

4.5.1. Gældende regler

Efter de gældende regler kan friplejeboliger kun etableres ved nybyggeri og ombygning og ved omdannelse af eksisterende ejendomme. For omdannelse af eksisterende ejendomme er det en betingelse, at ejendommen er beboet af personer med et plejeboligbehov, og at den tilhører private. Der er således f.eks. ikke mulighed for, at en friplejeboligleverandør køber et tomt kommunalt plejehjem med henblik på at omdanne dette til friplejeboliger.

Endvidere er det en betingelse for omdannelse af eksisterende byggeri til friplejeboliger, at byggeriet er:

1. Plejehjem efter serviceloven
2. Botilbud efter servicelovens § 108
3. Almene plejeboliger tilhørende en selvejende institution
4. Ældreboliger efter ældreboligloven, der tilhører en selvejende institution
5. Lette kollektivboliger og boliger og hjem for gamle, syge og svagelige eller
6. Andre tilsvarende boliger målrettet personer med behov for en plejebolig.

Nr. 6 ovenfor kan ikke omfatte almindelige private udlejningsejendomme, men vil kunne omfatte private udlejningsejendomme, der er særligt indrettet til og udelukkende bebos af personer med plejeboligbehov.

4.5.2. Forslag om adgang til at etablere friplejeboliger i ny erhvervede ejendomme

Når der gives mulighed for at etablere friplejeboliger i lejede lokaler, synes det ubegrundet at stille krav om, at kun ejendomme, der allerede bebos af plejekrævende, kan omdannes til friplejeboliger. Det foreslås derfor, at der gives mulighed for etablering af friplejeboliger ikke blot ved nybyggeri, ombygning, leje og omdannelse men tillige ved friplejeboligleverandørens køb af en egnet ejendom med eller uden beboere.

For ejendomme, hvortil der ikke før friplejeboligleverandørens erhvervelse af ejendommen ydes offentlig støtte, vil der heller ikke efter erhvervelsen kunne ydes offentlig støtte.

Ydes der før friplejeboligleverandørens erhvervelse af ejendommen offentlig støtte, fortsætter denne støtte på uændrede vilkår, hvis leverandøren kan indtræde i de bestående støttede lån. Under samme betingelser overtager staten de bestående kommunegarantier på uændrede vilkår.

Hvis friplejeboligleverandøren ikke kan indtræde i bestående støttede lån, ophører støtten med virkning fra overtagelsesdagen. Dette skyldes, at optagelse af et nyt støttet lån til udbetaling af det gamle efter salget vurderes at ville medføre offentlige merudgifter til ydelsesstøtte, idet ekstraordinær indfrielse af et inkonvertibelt lån kun kan ske ved opkøb af obligationen til dagspris. I disse tilfælde skal overdragelse af almene boliger ske efter almenboliglovens § 27, stk. 3. Det vil sige, at overdragelsen sker til en vurderingspris. Det foreslås, at disse ejendomme efter erhvervelsen skal anses som ustøttede med de lempelser, der efter forslaget følger deraf, jf. afsnit 4.9. nedenfor.

4.6. Mulighed for at indgå aftaler med kommunerne om anvisningsretten

4.6.1 Gældende regler

Friplejeboliger er udlejningsboliger uden for den kommunale boligforsyning. Dette indebærer efter gældende regler, at det ikke kan aftales, at kommunalbestyrelsen overtager anvisningsretten til en del af eller alle boligerne i en friplejeboligbebyggelse. Et bærende hensyn bag denne regel var ved lovens vedtagelse, at friplejeboligerne skulle drives i konkurrence med den kommunale plejeboligforsyning og for friplejeboligleverandørens regning og risiko.

4.6.2. Forslag til ændring af reglerne om anvisningsretten

Det har været et udbredt ønske fra såvel friplejeboligleverandørers som kommuners side, at der gives mulighed for aftaler om kommunal anvisningsret. Fra friplejeboligleverandørernes side er ønsket forbundet med en større sikkerhed for driften. Fra kommunernes side er ønsket begrundet med, at man derved lettere vil kunne styre kapaciteten af plejeboliger.

Det foreslås derfor at tillade sådanne aftaler, der vil kunne indgås såvel med beliggenhedskommunen som med andre kommuner. Det nærmere indhold og omfang af en anvisningsrets aftale må fastlægges af aftalopparterne. Anvisningen kan dog alene ske inden for rammerne af friplejeboligleverandørens certifikation. Kommunalbestyrelsen kan dermed kun anvise en person til en plads i en bestemt friplejeboligbebyggelse, når friplejeboligleverandøren er certificeret til at levere alle de tilbud, som kommunalbestyrelsen har truffet afgørelse om, at personen skal tilbydes.

I forbindelse med indgåelse af aftaler om kommunal anvisningsret må kommunalbestyrelsen vurdere, om aftalen efter sit omfang og indhold skal konkurrenceudsættes og i givet fald foretage det fornødne udbud.

En leverandør, der indgår aftale med kommunalbestyrelsen om, at denne får anvisningsret til boliger i friplejeboligbebyggelsen, skal overgå til det nye afregningssystem, da det vil være en forudsætning for at kunne indgå aftaler om priser for pladserne.

4.7. Loft over statsgarantien

4.7.1. Gældende regler

Til friplejeboliger i kvote A gives ydelsesstøtte efter samme regler som til almene plejeboliger. Til servicearealer ydes - lige som til servicearealer hørende til almene plejeboliger - et engangstilskud på 40.000 kr. pr. bolig, dog højst 60 pct. af anskaffelsessummen for servicearealet.

Til friplejeboliger i kvote A gives statsgaranti for den del af lånet, der på lånetidspunktet har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi. Det er realkreditinstituttet, der vurderer ejendommens værdi ved ibrugtagningen. Denne vurdering ligger typisk en del under byggeriets anskaffelsessum, og der er set vurderinger ned til nul kroner, idet realkreditinstituttet har vurderet, at byggeriet ikke havde alternativ anvendelse. Når ejendommen vurderes til nul kroner beregnes statsgarantien til 100 pct. af lånet.

Der gives ikke statsgaranti for nogen del af lånet til etablering af servicearealerne.

4.7.2. Forslag til loft over statsgarantien

Det har aldrig været meningen, at der skulle gives 100 pct. garanti for lånet til etablering af støttede friplejeboliger. Hvor ejendommens værdi af realkreditinstituttet vurderes til nul kroner, bør konsekvensen i stedet være, at der ikke gives lån. Det foreslås derfor, at muligheden for statsgaranti begrænses, således at denne maksimalt kan fastsættes til 75 pct. af den samlede hovedstol på lån til finansiering af byggeriets anskaffelsessum.

4.7. Indførelse af pantsætningsforbud

4.7.1. Gældende regler

Der er i friplejeboliglovens §§ 67-82 fastsat detaljerede regler om afhændelse af friplejeboliger, herunder om salgsprisen i forskellige situationer. Der findes tre forskellige prisfastsættelsesprincipper:

1. Indestående belåning, omfattende lån til opførelsen eller ombygningen, forbedringer og vedligeholdelse (boligerne - salg til fortsat anvendelse som friplejeboliger)
2. Den godkendte anskaffelsessum med fradrag af servicearealtilskud (servicearealerne - salg til fortsat anvendelse som servicearealer)
3. Ejendommens værdi ved seneste vurdering (salg til anden anvendelse).

Der er ikke noget forbud mod, at friplejeboliger behæftes med "uvedkommende pant" (lån, der ikke er anvendt som nævnt i pkt. 1 ovenfor). En ejendom kan således også i tilfælde, hvor den lovlige salgspris er indestående belåning, være overbehæftet i forhold til den lovlige pris med det resultat, at en erhverver i praksis kan blive nødt til at betale mere end den lovlige pris for at undgå tvangsauktion over ejendommen.

Også ved de to andre prisfastsættelsesprincipper kan ejendommen være overbelånt i forhold til den lovbestemte pris.

4.7.2. Indførelse af regler om pantsætningsforbud

Med henblik på at begrænse muligheden for overbelåning mest muligt foreslås det, at der indføres et forbud mod pantsætning af friplejeboliger og de tilhørende servicearealer, medmindre pantet stilles til sikkerhed for lån, der er ydet til opførelse eller ombygning eller til forbedring eller vedligeholdelse af ejendommen. Denne afgrænsning af de lån, som der kan stilles pant for i ejendommen, svarer til "indestående belåning", således som dette begreb er defineret i friplejeboliglovens § 68, stk. 1, 2. pkt.

Ved afhændelse af ejendommen til fortsat anvendelse som friplejeboliger er den lovbestemte salgspris for boligdelen fastsat til indestående belåning efter denne definition, hvorimod lån til andre formål ikke kan indgå ved opgørelsen af den lovlige salgspris.

Formålet med den foreslåede bestemmelse er at undgå, at der stilles pant i ejendommen for lån, der ikke indgår i den lovbestemte pris, og som erhververen i praksis for at undgå tvangsauktion kan blive nødt til at indfri i strid med prisbestemmelserne.

Samtidig minimeres risikoen for, at der er panterettigheder i ejendommen for mere end den lovlige salgspris ved afhændelse af servicearealer, hvor den lovlige pris fastsættes som den godkendte anskaffelsessum med fradrag af servicearealtilskud.

Ved afhændelse til anden anvendelse end friplejeboliger er hovedreglen, at den lovlige salgspris fastsættes som værdien ved seneste ejendomsvurdering. Også i disse situationer minimeres risikoen for overskydende pant, når der fremover ikke kan stilles pant for andet end "vedkommende lån".

For at sikre opmærksomhed omkring begrænsningen i retten til at give pant i en friplejeboligejendom foreslås der indført en pligt for ejeren af ejendommen til at tinglyse en servitut på ejendommen, hvoraf det fremgår, at ejendommen er omfattet af reglerne i friplejeboligloven, og at en hæftelse (et lån) alene kan lyses pantstiftende, hvis lånet er ydet til opførelse, ombygning, forbedring eller vedligeholdelse af ejendommen. Hvor boliger og servicearealer er beliggende i hver sin ejendom, skal servitut lyses på begge ejendomme.

Det foreslås i den forbindelse også, at der ved anmeldelse til tinglysning af et pantebrev i en ejendom omfattet af friplejeboligloven i dokumentet skal afgives erklæring om, at pantet er stillet til sikkerhed for lån omfattet af den foreslåede nye § 65 a.

I forlængelse af de lempelser, der foreslås for ustøttede friplejeboliger, jf. nærmere nedenfor i afsnit 4.10, foreslås det, at reglerne om pantsætningsforbud, tinglysning af servitut herom og erklæringsafgivelse ved tinglysning, ikke skal finde anvendelse på friplejeboliger, hvortil der hverken ydes eller har været ydet offentlig støtte.

4.9. Salg på tvangsauktion

4.9.1. Gældende regler

Friplejeboligloven indeholder regler om salg af friplejeboliger i forskellige situationer, men ikke om salg på tvangsauktion. Lovens §§ 67-70 om salg efter udbud finder således kun anvendelse ved salg til vinderen af et lovpligtigt udbud, mens § 71 kun finder anvendelse på frivilligt salg til fortsat anvendelse som friplejeboliger.

Friplejeboliglovens §§ 72-82 om "Afhændelse til anden anvendelse end friplejeboliger" har desuden alene til formål at regulere frivillige salg til anden anvendelse end friplejeboligdrift.

Loven regulerer således ikke den situation, hvor en friplejeboligejendom sælges på tvangsauktion, herunder hvor køberen måtte have til hensigt at fortsætte friplejeboligdriften.

Salg af friplejeboligejendomme på tvangsauktion reguleres af retsplejeloven og de tvangsauktionsvilkår for fast ejendom, der er udstedt med hjemmel i retsplejeloven. Det følger heraf, at ejendommen sælges til den højstbydende, og at auktionsbuddet anvendes, så langt det rækker, til dækning af hæftelserne i prioritetsordenen.

Retsplejelovens regler om tvangsauktion over fast ejendom findes i lovens kapitel 49 (§§ 538-543), som indeholder almindelige bestemmelser om alle tvangsauktioner, og kapitel 51 (§§ 560-582) om tvangsauktion over fast ejendom. De nærmere vilkår for tvangsauktionen, herunder regler om beløb der skal betales udenfor budsummen, er fastsat i de efter retsplejelovens § 570, stk. 1, udstedte tvangsauktionsvilkår, jf. bekendtgø-

relse nr. 652 af 15. december 1978 om tvangsauktionsvilkår (fast ejendom), som senest ændret ved bekendtgørelse nr. 519 af 17. juni 2003.

4.9.2. Forslag til regler om tvangsauktion

Det foreslås, at der i friplejeboligloven indsættes en bestemmelse om anvendelse af auktionsbuddet under en tvangsauktion over friplejeboliger. Det er hensigten med forslaget, at ejeren af en friplejeboligejendom ikke skal kunne opnå bedre dækning ved tvangsauktion end ved frivilligt salg.

Ordningen med friplejeboliger er baseret på, at der ikke skal kunne tjenes på boligdelen, men alene på leveringen af personlig og praktisk bistand til lejerne. Dette er sikret dels gennem reglerne om lejefastsættelse, dels gennem regler om overdragelsesprisen og pris ved ibrugtagning af boligerne til anden anvendelse. Endvidere indeholder friplejeboligloven bl.a. regler om, at der ved salg mv. af en friplejeboligejendom skal ske indbetaling af et eventuelt overskud til Landsbyggefonden med henblik på at udelukke muligheden for at opnå gevinst i disse situationer.

Landsbyggefonden vil således i forbindelse med salg – eller ibrugtagning uden salg – til anden anvendelse i en række tilfælde skulle have indbetalt et overskud, der skyldes, at den lovbestemte pris er højere end indestående belåning, hhv. den godkendte anskaffelsessum med fradrag af servicearealtilskuddet. Omvendt vil Landsbyggefonden skulle dække et underskud som følge af, at den lovbestemte pris er lavere end indestående belåning (boligerne) eller den godkendte anskaffelsessum med fradrag af servicearealtilskuddet (servicearealerne). Disse bestemmelser sikrer dels, at der ikke kan opnås fortjeneste ved ibrugtagning af boligerne til anden anvendelse end friplejeboliger, dels at friplejeboligleverandøren ikke lider tab ved ibrugtagning til anden anvendelse. Det er således ikke kreditorernes interesser, bestemmelserne varetager, men friplejeboligleverandørens.

Det vurderes uhensigtsmæssigt, at loven ikke indeholder regler, der begrænser gevinstmuligheden i forbindelse med tvangsauktion.

I det foreslåede § 83 a, stk. 1, 1. pkt., fastsættes det derfor, at Landsbyggefonden skal have indbetalt et overskud, der skyldes, at budsummen overstiger fordringer sikret med pant i ejendommen med tillæg af ejerens eget kapitalindskud. Herved følger salg af friplejeboliger på tvangsauktion i videst muligt omfang den gældende ordning ved frivilligt salg af en friplejeboligejendom. Den foreslåede ordning for tvangsauktion indebærer, at den del af auktionsbuddet, der overstiger de fordringer, der er sikret med pant i ejendommen, og leverandørens eget kapitalindskud reguleret efter § 86, nr. 1, indbetales til Landsbyggefonden. Denne nye bestemmelse vil sammenholdt med forslaget om pantsætningsforbud, jf. ovenfor i afsnit 4.8.2., indebære, at auktionsbuddet ikke går til at dække panthavere, der har ydet lån til andre formål end opførelse, ombygning, forbedring eller vedligeholdelse.

Landsbyggefonden vil ikke som ved visse frivillige handler skulle dække et eventuelt underskud opgjort som forskellen på auktionsbuddet og indestående belåning. Dette skyldes, at reglerne om Landsbyggefondens underskudsdækning ikke er fastsat for at tilgodese kreditorerne, men ud fra hensynet til den ejer, der ved normal drift ikke kan opnå balance på driften af boligerne. Desuden må der ikke kunne spekuleres i at holde auktionsbuddene lavt for at opnå dækning fra Landsbyggefonden. Det bemærkes, at den foreslåede bestemmelse ikke forventes at forringe panthaveres mulighed for at opnå dækning på tvangsauktion sammenlignet med almindelige tvangsauktioner over fast ejendom.

Ved beregning af et eventuelt overskydende beløb tages der udgangspunkt i værdien af fordringerne sikret ved tinglyst pant i ejendommen samt leverandørens eget kapitalindskud. Herved undgås det, at fogedretten skal vurdere ejendommens lovbestemte overdragelsespris ved forskellige scenarier med hensyn til køberens intentioner med ejendommen, herunder i situationer, hvor køberen ikke er friplejeboligleverandør, men senere afhænder ejendommen til fortsat anvendelse som friplejeboliger.

Ved tvangsauktion over friplejeboliger, hvortil der hverken ydes eller har været ydet offentlig støtte, er der ikke risiko for kapitalisering af en sådan støtte, og det foreslås derfor, at disse boliger ikke skal være omfattet af reglen om indbetaling til Landsbyggefonden.

For friplejeboliger, hvortil der ydes løbende støtte, foreslås det, at den løbende støtte ophører, og at ejendommen fremover anses for ustøttet.

Forslaget om indbetaling af et eventuelt overskydende beløb til Landsbyggefonden ved tvangsauktioner over friplejeboliger nødvendiggør mindre tilpasninger af de gældende tvangsauktionsvilkår (fast ejendom), jf. bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978. Tilpasningerne findes at kunne foretages i henhold til retsplejelovens § 570, stk. 1, 1. pkt., som bemyndiger justitsministeren til at fastsætte vilkår for afholdelse af tvangsauktion over fast ejendom.

4.10. Administrative lempelser for ustøttede friplejeboliger

4.10.1. Lejefastsættelse

4.10.1.1. Gældende regler

Lejen i ustøttede friplejeboliger fastsættes efter balancelejeprincippet på samme måde som for de støttede friplejeboliger og for almene boliger. For friplejeboliger, der er etableret ved ustøttet nybyggeri eller ombygning beregnes de kapitaludgifter, der kan indgå i lejen, som 2,8 pct. af anskaffelsessummen, dog højst af et beløb svarende til den maksimale anskaffelsessum for almene plejeboliger. For friplejeboliger, der er etableret ved omdannelse af ejendomme, hvortil der ikke ydes statslig ydelsesstøtte, fastsættes kapitaludgiften som 2,8 pct. af ejendomsværdien af boligerne ved den seneste vurdering på omdannelsestidspunktet.

Ud over kapitaludgifterne indgår i lejen de konkrete driftsudgifter for ejendommen, herunder henlæggelser til vedligeholdelse.

4.10.1.2. Forslag til ændrede regler om lejefastsættelse

Efter lovforslagets § 1, nr. 2 og 7, gives der mulighed for at etablere friplejeboliger i lejede lokaler. I friplejeboliger, der således drives i lejede lokaler, findes der ikke nogen praktisk metode til at fastsætte en balanceleje. En fastholdelse af balancelejeprincippet for disse friplejeboliger vil således forudsætte enten, at der opnås indsigt i udlejers regnskaber, der ikke nødvendigvis er udarbejdet alene for den pågældende ejendoms vedkommende, eller at den leje, der er aftalt mellem udlejer og friplejeboligleverandøren, lægges uprøvet til grund for lejefastsættelsen i forholdet mellem friplejeboligleverandøren og fremlejetagerne. Ingen af delene findes rimelige eller hensigtsmæssige.

Det foreslås derfor at undtage disse fra balancelejeprincippet. Ligeledes foreslås det, at andre ustøttede friplejeboliger undtages fra balancelejeprincippet.

Det foreslås således at forenkle reglerne for ustøttede friplejeboliger, idet lejen fastsættes efter lejelovens almindelige regler. Det foreslås således, at lejen skal fastsættes og reguleres efter §§ 47 a og 48 i lov om leje. Efter disse regler skal lejen til enhver tid være fastsat således, at den svarer til det lejedes værdi. Det lejedes værdi fastsættes ved en sammenligning med den leje, der betales i tilsvarende støttede ældre- eller plejeboliger i kommunen.

Da lejen fastsættes ved sammenligning med støttede ældre- og plejeboliger forventes ingen ændring i det generelle lejeniveau. Der vurderes derfor ikke at være behov for nogen overgangsregel med hensyn til lejens størrelse, hvorimod det foreslås, at lejeforhøjelse tidligst kan kræves et år efter seneste lejeforhøjelse til balanceleje.

4.10.2. Pris ved salg eller ved ibrugtagning til anden anvendelse

4.10.2.1. Gældende regler

Der er fastsat detaljerede regler om prisen ved salg af ejendommen eller ibrugtagning af denne til anden anvendelse.

For salg i forbindelse med udbud efter de gældende regler om 10-årige genudbud har prisbestemmelserne dels den funktion at forebygge tvister ved lavestbydendes overtagelse af ejendommen,

dels den funktion at undgå kapitalisering af offentlig støtte. Den sidstnævnte funktion har prisbestemmelserne også ved andet salg og ved ibrugtagning af ejendommen til anden anvendelse.

4.10.2.2. Forslag til undtagelse af ustøttede friplejeboliger fra prisbestemmelserne

Da det foreslås at ophæve kravet om de 10-årige genudbud, mister prisbestemmelserne deres formål som tvisteforebyggende ved salg efter udbud.

For de ustøttede friplejeboligers vedkommende kan der heller ikke blive tale om kapitalisering af offentlig støtte. Det foreslås derfor helt at undtage ustøttede friplejeboliger fra prisbestemmelserne.

4.10.3. Regnskabstilsyn

4.10.3.1. Gældende regler

Efter de gældende regler skal friplejeboligleverandører såvel med støttede som med ustøttede friplejeboliger hvert år udarbejde et årsregnskab for boligerne. Regnskabet skal give et retvisende billede af aktiver og passiver samt resultatet, og det skal revideres af en statsautoriseret eller en registreret revisor.

Årsregnskabet skal sendes til lejerne eller en evt. beboerrepræsentation med henblik på, at disse kan kontrollere, at regnskabet er i orden, hvilket har betydning for balancelejens størrelse.

Regnskabet skal desuden sendes til kommunalbestyrelsen til kritisk gennemgang. Hvis regnskabet ikke er korrekt, eller hvis det viser, at driften ikke er forsvarlig, kan kommunalbestyrelsen meddele de påbud, som skønnes nødvendige for, at regnskabet bliver korrekt og for at sikre en forsvarlig drift i overensstemmelse med de regler, der er fastsat herfor.

Endelig skal regnskabet sendes til Landsbyggefonden, hvilket skyldes, at (støttede) friplejeboliger under visse omstændigheder kan opnå støtte fra fonden, der derfor skal kunne følge økonomien i de enkelte ejendomme.

Der findes ikke i friplejeboligloven regler om regnskab for servicearealerne. Der skal således heller ikke indsendes regnskab til kommunen eller Landsbyggefonden.

4.10.3.2. Forslag til undtagelse af ustøttede friplejeboliger fra reglerne om regnskabstilsyn

I forlængelse af de foreslåede nye regler, hvorefter lejen for ustøttede friplejeboliger skal fastsættes som en sammenligningsleje efter lejelovens § 47 a, jf. ovenfor i afsnit 4.10.1.2., vil der ikke være behov for regnskabet for den enkelte ejendom som grundlag for lejefastsættelsen.

Ustøttede friplejeboliger kan ikke opnå støtte fra Landsbyggefonden, og der er således heller ikke behov for, at Landsbyggefonden følger med i ejendommenes økonomiske forhold.

Det foreslås derfor, at ustøttede friplejeboliger helt undtages fra reglerne om regnskab og regnskabstilsyn. Regnskab skal herefter kun udarbejdes i det omfang, dette følger af anden lovgivning, og regnskaberne skal ikke sendes til lejere, kommune eller Landsbyggefonden.

4.11. Forskellige forenklinger og tekniske ændringer

4.11.1. Ændring af reglerne om henlæggelseskonti

4.11.1.1. Gældende regler

Efter de gældende regler skal friplejeboligleverandøren foretage henlæggelser til vedligeholdelse på tre forskellige konti:

1. Fornyelse af tekniske installationer og hoveddistandsættelse

2. Fornyelse af tapet, maling og hvidtning
3. Anden vedligeholdelse

Udlejer har ubetinget den fulde vedligeholdelsespligt såvel for ejendommen som for de enkelte lejemål. Omfanget af friplejeboligleverandørens vedligeholdelsespligt er således ikke afhængigt af, hvilken saldo der er på de enkelte vedligeholdelseskonti, og det kan efter lovens § 41, stk. 4, ikke ved aftale pålægges lejerne at overtage vedligeholdelsespligten helt eller delvist.

4.11.1.2. Forslag til ændring af reglerne om henlæggelseskonti

Da omfanget af friplejeboligleverandørens vedligeholdelsespligt som nævnt er uafhængigt af, hvilken saldo der er på de enkelte vedligeholdelseskonti, foreslås en forenkling af reglerne gående ud på, at friplejeboligleverandøren selv afgør, om han vil føre en, to eller flere vedligeholdelseskonti. Det er ikke hensigten hermed at ændre på omfanget af henlæggelsespligten.

4.11.3 Bortfald eller tilbagekaldelse af certification, støttetilsagn eller godkendelse

4.11.3.1. Gældende regler

En certification kan tilbagekaldes af Socialstyrelsen, hvis friplejeboligleverandøren ikke opfylder betingelserne for certification eller har optrådt svigagtigt om forhold, der har været bestemmende for certificationen. Det samme gælder, hvis leverandøren undlader at levere de tilbud, som lejerne er visiteret til, eller at efterkomme påbud udstedt af kommunalbestyrelsen eller Socialstyrelsen, eller hvis leverandøren har betydelig og forfalden gæld, der bringer driftssikkerheden i fare.

Også støttetilsagn efter lovens § 10, stk. 1, og godkendelse efter § 11, stk. 1 eller 2, kan tilbagekaldes, hvis friplejeboligleverandøren ikke efterkommer de påbud, der meddeles af kommunalbestyrelsen eller Socialstyrelsen.

Tilbagekaldelse af certification, støttetilsagn og godkendelse kan indbringes for Ankestyrelsen, hvis afgørelsen vedrører forhold hos leverandøren i egenskab af serviceleverandør. I andre tilfælde kan afgørelsen indbringes for domstolene. Såvel klage til Ankestyrelsen som indbringelse for domstolene har som udgangspunkt opsættende virkning.

Certifikationen bortfalder uden videre ifølge § 94 ved afsigelse af konkursdekret over friplejeboligleverandøren og ifølge § 95, hvis en fysisk person, der ejer ejendommen eller har bestemmende indflydelse i den juridiske person, der ejer ejendommen, kommer under værgemål eller dør.

Tilbagekaldelse eller bortfald af certification, støttetilsagn og godkendelse vil medføre, at leverandøren ikke længere kan drive bebyggelsen som friplejeboliger. Bebyggelsen skifter således de facto status til anden anvendelse end friplejeboliger (almindelig udlejningsejendom), og kommunalbestyrelsen skal fremover levere de ydelser, som beboerne er visiteret til, og som hidtil har været leveret af friplejeboligleverandøren. Dog vil tilbagekaldelse af støttetilsagn uden samtidig tilbagekaldelse af certificationen kun have til følge, at bebyggelsen må drives som ustøttede friplejeboliger.

Har ejendommen skiftet status til almindelig udlejningsejendom, kan genetablering af ejendommens status som friplejeboliger kun ske ved fornyet kvotetildeling. En sådan fornyet kvotetildeling medfører ikke, at en eventuel støtteudbetaling genoptages.

4.11.3.2. Forslag til ændring af reglerne om bortfald eller tilbagekaldelse af certification, støttetilsagn eller godkendelse

Der foreslås ikke ændring i reglerne om, hvornår certification, støttetilsagn og godkendelse kan tilbagekaldes eller bortfalder. Derimod foreslås en samlet bestemmelse om virkningen af og virkningstidspunktet for bortfald af certificationen og for tilbagekaldelse af certification, støttetilsagn og godkendelse, herunder om opsættende virkning af anke eller sagsanlæg.

Den foreslåede samlede bestemmelse giver desuden mulighed for, at ejendommens status som støttede friplejeboliger kan generhverves uden fornyet godkendelse, hvis ejendommen inden en

nærmere fastsat frist sælges til en anden friplejeboligleverandør, der kan og vil levere de ydelser, som lejerne er visiteret til. Derimod gives der ikke mulighed for at fastsætte en frist for salg af udstøttede friplejeboliger. Der vurderes ikke at være behov for en sådan fristbestemmelse, idet boligerne til enhver tid på ny kan blive friplejeboliger efter fornyet godkendelse, hvis bygningerne opfylder de krav, der stilles i så henseende.

4.12. Ændring af servicelovens regler om optagelse i særlige botilbud uden samtykke

4.12.1. Gældende regler

Servicelovens § 129, stk. 1, giver mulighed for at træffe afgørelse om at flytte en borger, som ikke er i stand til at give informeret samtykke, eller som modsætter sig flytning, til et bestemt botilbud. Det er Statsforvaltningen, der efter indstilling fra kommunalbestyrelsen, træffer afgørelsen om flytning, jf. servicelovens § 131.

Der er en række betingelser, som skal være opfyldt, for at der kan træffes afgørelse om at flytte en person uden vedkommendes samtykke. Det gælder således, at det skal være absolut påkrævet for, at den pågældende kan få den nødvendige hjælp, at hjælpen ikke kan gennemføres i personens hidtidige bolig, at den pågældende ikke kan overskue konsekvenserne af sine handlinger, at den pågældende udsætter sig selv for at lide væsentlig personskade, og det er uforsvarligt ikke at sørge for flytning.

Efter servicelovens § 129, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen træffe afgørelse om optagelse i et bestemt botilbud for personer med betydelig og varigt nedsat psykisk funktionsevne, der ikke modsætter sig en flytning, men som mangler evnen til at give informeret samtykke hertil. Kommunalbestyrelsens indstilling herom skal tiltrædes af den værge, Statsforvaltningen har beskikket. Ved flytning efter servicelovens § 129, stk. 2, skal funktionsnedsættelsen være en konsekvens af en erhvervet mental svækkelse, der er fremadskridende. Der vil typisk være tale om personer med demens, eller tilsvarende lidelser. Desuden skal også bestemmelsens betingelser om, at 1) flytningen skal være påkrævet, for at borgeren kan få den nødvendige hjælp, og 2) det i det konkrete tilfælde vurderes omsorgsmæssigt at være mest hensigtsmæssigt for den pågældende, være opfyldt.

Endvidere gælder for flytninger efter både § 129, stk. 1 og stk. 2, at der skal være tale om et særligt botilbud, som efter kommunalbestyrelsens vurdering vil kunne opfylde borgerens behov. Dette kan kun være indenfor en af de i § 129, stk. 1, nævnte boligtyper, der omfatter botilbud efter serviceloven, botilbud i boliger opført efter den nu ophævede lov nr. 378 af 10. juni 1987 om boliger for ældre og personer med handicap eller botilbud efter lov om almene boliger m.v. Friplejeboliger er efter gældende ret ikke omfattet af de boligtyper, der oplistede i § 129, stk. 1. Statsforvaltningen, henholdsvis kommunalbestyrelsen, kan dermed ikke træffe afgørelse om at flytte en borger til en friplejebolig i medfør af servicelovens § 129.

Servicelovens regler i øvrigt om magtanvendelse og andre indgreb i selvbestemmelsesretten for voksne, §§ 125 – 128, finder anvendelse for indsatser, der ydes af friplejeboligleverandører på linje med, hvad der gælder for indsatser leveret af andre udbydere af service.

4.12.2. Forslag til ændring af servicelovens § 129

Det foreslås, at friplejeboliger omfattes af bestemmelserne i servicelovens § 129.

Friplejeboliger er botilbud til personer med et betydeligt plejebestandsbehov, som kommunalbestyrelsen har visiteret til en bolig med tilknyttede omsorgs- og servicefunktioner med tilhørende personale svarende til de pågældende borgeres behov på lige fod med de øvrige botilbud, der er omfattet af servicelovens § 129.

Friplejeboligerne er ikke omfattet af § 129, da det er friplejeboligleverandøren, der har anvisningsretten til friplejeboligerne, og således suverænt beslutter, om der skal indgås en lejeaftale med en borger, som kommunen har visiteret. Med de foreslåede ændringer vil det imidlertid blive muligt for friplejeboligleverandøren og kommunalbestyrelsen at indgå aftaler om, at kommunalbestyrelsen får anvisningsret til boliger i friplejeboligbebyggelsen. Dermed er der ikke noget til hinder for, at friplejeboligerne ligestilles med øvrige botilbud til personer med nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne på dette punkt.

Hermed vil det f.eks. være muligt for kommunalbestyrelsen at indstille til Statsforvaltningen, jf. servicelovens § 129, stk. 1, henholdsvis selv, jf. servicelovens § 129, stk. 2, at træffe afgørelse om at flytte en person med demens til en egnet friplejeboligbebyggelse under forudsætning af, at de øvrige betingelser i servicelovens § 129 er opfyldt, herunder at kommunalbestyrelsens indstilling tiltrædes af den værge, som statsforvaltningen har beskikket. Det kan f.eks. være, når en person, inden demensen er indtrådt, selv har haft et ønske om at flytte i en bestemt friplejebolig, når behovet herfor opstod. Eller det kan være begrundet i et ønske om en plejebolig tæt på de pårørendes bopæl. Det vil dog være en forudsætning, at kommunalbestyrelsen, jf. den foreslåede bestemmelse i friplejelovens § 1, stk. 2, har anvisningsret til den pågældende bolig, f.eks. via en fast aftale om at aftage et antal boliger hos den pågældende friplejeboligleverandør eller ved at indgå en aftale med friplejeboligleverandøren i det konkrete tilfælde, jf. lovforslagets § 1, nr. 1, hvorefter en friplejeboligleverandør kan indgå aftale med kommunalbestyrelsen om, at denne får anvisningsret til boliger i friplejeboligbebyggelsen.

4.13. Konsekvensændring som følge af ændringer af servicelovens § 83

4.13.1. Gældende regler

Efter servicelovens § 83 har kommunalbestyrelsen pligt til at tilbyde personlig og praktisk hjælp og madservice til personer, som på grund af midlertidigt eller varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer, ikke selv kan udføre disse opgaver. Efter servicelovens § 87 skal kommunalbestyrelsen sikre, at de opgaver, der er nævnt i servicelovens §§ 83-85, i fornødent omfang kan varetages døgnet rundt.

Efter de gældende regler skal friplejeboligleverandøren som minimum certificeres til at levere personlig og praktisk hjælp efter §§ 83 og 87 i serviceloven. Certifikationen kan desuden omfatte følgende tilbud efter serviceloven: 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.

Der er fastsat nærmere regler om certificering af friplejeboligleverandører, herunder om fremgangsmåden ved ansøgning om og meddelelse af certifikation i bekendtgørelse nr. 986 af 3. august 2007 om certificering af friplejeboligleverandører.

Beliggenhedskommunen har i henhold til servicelovens §§ 151 a og 151 b tilsynsforpligtelsen i henhold til serviceloven med friplejeboligerne. Det fremgår af servicelovens § 151 a, at pligten til at følge op på enkelt-sager og føre tilsyn, jf. servicelovens § 148, stk. 1 og 2, og § 151, stk. 1, for lejere og beboere i friplejeboliger påhviler kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor friplejeboligerne ligger. Tilsynet med friplejeboliger svarer således til tilsynet med de kommunale plejeboliger m.v.

Ministeren for børn, ligestilling, integration og sociale forhold har d. 8. oktober 2014 fremsat forslag om ændring af serviceloven, jf. forslag til lov om ændring af lov om social service (rehabiliteringsforløb og hjemmehjælp m.v.).(L 25). Med lovforslaget forpligtes kommunalbestyrelsen til, forud for vurderingen af behovet for hjemmehjælp efter servicelovens § 83, at tilbyde et tidsafgrænset, korterevarende og målorienteret rehabiliteringsforløb, hvis rehabiliteringsforløbet vurderes at kunne forbedre modtagerens funktionsevne, og dermed nedsætte behovet for hjemmehjælp.

Der foreslås en ny bestemmelse i serviceloven, § 83 a, som fastsætter de lovgivningsmæssige rammer for rehabiliteringsforløb på hjemmehjælpsområdet. Et rehabiliteringsforløb skal baseres på en individuel, helhedsorienteret og tværfaglig vurdering af borgerens samlede situation, hvor der både ses på den fysiske, psykiske og sociale funktionsevne.

Målgruppen for rehabiliteringsforløb efter § 83 a er de personer, som er omfattet af målgruppen for hjælp efter § 83, og hvor et rehabiliteringsforløb vurderes at kunne forbedre personens funktionsevne og dermed nedsætte behovet for hjælp efter § 83, stk. 1. Ud over ældre er bl.a. mennesker med handicap også målgruppe for hjælp efter § 83, og dermed kan også personer med handicap omfattes af den foreslåede § 83 a.

Det forudsættes, at også borgere med et stort plejebæhov og beboere i plejeboliger/plejecentre kan have gavn af et rehabiliteringsforløb, f.eks. borgere med en demensdiagnose. Ingen borgere er på forhånd udelukket fra at blive tilbudt et korterevarende og tidsafgrænset rehabiliteringsforløb.

Rehabiliteringsforløb efter § 83 a omfattes af den stedlige kommunes tilsynsforpligtelse, jf. servicelovens § 151. Det betyder, at den stedlige kommune skal føre tilsyn med, at de kommunale opgaver efter § 83 a løses i overensstemmelse med de afgørelser, kommunalbestyrelsen har truffet, og i henhold til kommunalbestyrelsens vedtagne kvalitetsstandarder, der efter forslaget også skal omfatte § 83 a.

Borgerens retssikkerhed sikres ved, at borgeren har mulighed for at klage over afgørelsen om kommunalbestyrelsens tilbud om rehabiliteringsforløb. Borgeren kan ligeledes klage over afgørelsen om hjælp efter § 83 efter afslutning af rehabiliteringsforløbet.

Med forslaget forpligtes kommunalbestyrelsen endvidere til at fastsætte individuelle mål for den enkelte modtager i forhold til hjælp efter § 83. Formålet med at sætte mål for hjælpen er at skabe klarhed omkring hjælpen for den enkelte modtager og at fremme en fokuseret og koordineret indsats fra de forskellige medarbejdere, som yder hjælp til modtageren. Derudover ophæves sondringen mellem midlertidig og varig personlig og praktisk hjælp, og kontaktpersonordningen ophæves.

4.13.2. Forslag til ændring af § 5, stk. 3, om certificering.

Det foreslås, at friplejeboligleverandørerne også skal kunne certificeres til at levere rehabiliteringsforløb efter servicelovens § 83 a, jf. forslag til lov om ændring af lov om social service (rehabiliteringsforløb og hjemmehjælp m.v.) (L 25).

Lejere i friplejeboliger skal have samme mulighed for at blive tildelt et korterevarende og tidsafgrænset rehabiliteringsforløb som beboere i andre tilsvarende botilbud og plejeboliger. Målgruppen for rehabiliteringsforløb efter § 83 a er de personer, som er omfattet af målgruppen for hjælp efter § 83, og hvor et rehabiliteringsforløb vurderes at kunne forbedre personens funktionsevne og dermed nedsætte behovet for personlig og praktisk hjælp efter § 83, stk. 1. Ud over ældre er bl.a. personer med handicap målgruppe for hjælp efter § 83, og dermed omfattes personer med handicap også af den foreslåede § 83 a. Målgruppen vil derfor også omfatte de personer, der af kommunalbestyrelsen er visiteret til en plejebolig eller en lignende boligform, og som vælger en friplejebolig.

Friplejeboligleverandører, der er certificeret inden ikrafttræden af den foreslåede ændring af § 5, stk. 2, skal senest 1. juli 2016 have indgivet ansøgning til Socialstyrelsen om certifikation til rehabiliteringsforløb efter servicelovens § 83 a, jf. forslag til lov om ændring af lov om social service (rehabiliteringsforløb og hjemmehjælp m.v.) (L 25).

Friplejeboligleverandørerne skal herefter som minimum certificeres til at levere personlig og praktisk hjælp efter §§ 83 og 87 og rehabiliteringsforløb efter § 83 a.

Friplejeboligleverandøren kan først levere rehabiliteringsforløb efter servicelovens § 83 a til lejere i friplejeboliger, når denne er certificeret hertil. Adgangen til at indgå lejeaftale med en bestemt friplejeboligleverandør kan dermed for de borger, der af kommunalbestyrelsen visiteres til hjælp efter § 83 a, blive begrænset af, at leverandøren ikke er certificeret hertil. Hvis de hidtidige beboere efter indflytningstidspunktet får behov for tilbud, som friplejeboligleverandøren ikke er certificeret til at levere, har beliggenhedskommunen efter de gældende regler forsyningsforpligtelsen for disse tilbud.

Beboere i friplejeboliger, der modtager hjælp efter servicelovens § 83 a, vil, på lige fod med andre modtagere af hjælp efter § 83 a, være berettiget til at klage over afgørelsen om kommunalbestyrelsens tilbud om et rehabiliteringsforløb, og over afgørelsen om hjælp efter § 83 efter afslutning af rehabiliteringsforløbet.

Det fremgår af servicelovens § 151 a, at pligten til at følge op på enkeltsager og føre tilsyn, jf. servicelovens § 148, stk. 1 og 2, og § 151, stk. 1, for lejere og beboere i friplejeboliger påhviler kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor friplejeboligerne ligger. Ansvar for at føre tilsyn med hjælpen efter § 83 a vil dermed også påhvile kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor friplejeboligerne ligger.

Kommunalbestyrelsens pligt til at fastsætte individuelle mål for den enkelte modtager i forhold til hjælp efter § 83 gælder også modtagere af hjælp efter § 83, der vælger en friplejebolig.

4.14. Ændringer i lov om individuel boligstøtte

4.14.1. Gældende regler

Efter gældende regler i boligstøtteloven ydes der efter ansøgning lån til betaling af beboerindskud til bl.a. friplejeboliger efter kapitel 10 i boligstøtteloven. Efter kapitel 10 b i boligstøtteloven ydes der efter ansøgning lån til betaling af depositum til ustøttede plejeboliger

4.14.2. Forslag til ændring af boligstøtteloven

Med dette lovforslag foreslås det, at der ikke skal kunne kræves beboerindskud for ustøttede friplejeboliger, men der gives mulighed for aftaler om betaling af depositum svarende til højst tre måneders leje, jf. bemærkningerne til § 1, nr. 35. Det foreslås derfor i boligstøtteloven, at betaling af depositum til ustøttede friplejeboliger omfattes af kapitel 10 b i boligstøtteloven om støtte til betaling af depositum i ustøttede plejeboliger, således at der efter ansøgning ydes lån til betaling af depositum til ustøttede friplejeboliger. For øvrige friplejeboliger, vil der fortsat kunne ansøges om lån til betaling af beboerindskud efter kapitel 10 i boligstøtteloven.

5. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

I det følgende gennemgås de økonomiske og administrative konsekvenser af de enkelte delelementer i lovforslaget.

5.1 Fri adgang til markedet og afskaffelse af genudbud

Forslaget om fri adgang for godkendte friplejeboligleverandører til at etablere sig og den foreslåede ophævelse af kravet om genudbud hvert 10. år forventes at være uden økonomiske konsekvenser for det offentlige. For staten vil afskaffelsen af det årlige udbud medføre en smidiggørelse af sagsbehandlingen i forbindelse med godkendelse af friplejeboliger både i forbindelse med etablering af friplejeboliger med støtte og ved omdannelser af eksisterende bebyggelser til friplejeboliger.

5.2 Afregning af friplejeboligleverandøren

Den del af lovforslaget, der vedrører ændring af afregningssystemet forventes at frigøre ressourcer i kommunerne til udvikling og forbedring af den borgernære service. Dette indgår som et element i regeringens opfyldelse af moderniseringsaftalen med KL for 2015 og 2016, hvor regeringen og kommunerne hver har forpligtet sig til at gennemføre initiativer, der frigør 1 mia. kr. frem til 2016.

5.3 Ejerskabet til bygningerne

Mulighed for at etablere friplejeboliger i lejede lokaler vil smidiggøre etableringen af friplejeboliger. Det forventes dog ikke, at denne smidiggørelse i sig selv medfører, at der totalt etableres flere friplejeboliger, idet en række faktorer skal være opfyldt for, at en friplejeboligbebyggelse etableres. Samtidig forventes ingen konsekvenser for friplejeboligers huslejeniveau. Dermed forventes ingen konsekvenser for offentlige udgifter til boligstøtte. Eventuelle tvister vedrørende lejen afgøres i huslejenævnene, hvilket også vil være tilfældet, hvis de samme boliger ikke udlejes til en friplejeboligleverandør. På den baggrund forventes forslaget ikke at give anledning til ændret belastning i huslejenævnene.

5.4 Anvisningsret til boligerne

Adgang for kommuner og friplejeboligleverandører til at indgå aftaler om kommunal anvisning forventes at skabe en mere effektiv udnyttelse af bestanden af friplejeboliger. Derigennem kan forslaget reducere enkelte kommuners behov for at opføre nye almene plejeboliger.

5.5 Loft over statens garanti for lån til etablering

Den foreslåede begrænsning af statsgarantien kan bremse etablering af et beskedent antal friplejeboliger, som i tilfælde af konkurs vil medføre statslige tab på garantier. Da kvoten med støtte i de tilfælde kan bruges

til andre projekter, ventes ingen effekt på antallet af opførte friplejeboliger. På den baggrund vil forslaget være uden økonomiske konsekvenser for det offentlige.

5.6 Pantsætningsforbud og særregler om tvangsauktion

Forbud mod uvedkommende pant i ejendommen og de foreslåede regler for salg på tvangsauktion forventes at være uden økonomiske konsekvenser for det offentlige.

5.7 Mulighed for friplejeboliger i nyerhvervede ejendomme

Etablering af friplejeboliger i nyerhvervede ejendomme forventes ikke i sig selv at have økonomiske konsekvenser for det offentlige, idet denne gruppe af friplejeboliger ikke ventes at have et huslejeniveau, som adskiller sig fra huslejeniveauet i andre friplejeboliger. I det formentlig begrænsede omfang der bortfalder støtte vedrørende lån, som ikke kan videreføres efter salget, medfører forslaget statslige mindreudgifter.

5.8 Administrative lempelser for ustøttede friplejeboliger

De foreslåede lempelser for ustøttede friplejeboliger forudsættes at være uden økonomiske konsekvenser for det offentlige, idet lempelserne ikke ventes at medføre et systematisk anderledes huslejeniveau. Da der sker en indskrænkning af kommunalbestyrelsens regnskabstilsyn for ustøttede friplejeboliger, vil der blive tale om en beskeden administrativ lettelse for kommunerne.

5.9 Diverse

Forslaget om, at staten skal refundere 2/3 af kommunernes udgifter vedrørende beboerindskud for beboere i plejehjem, beskyttede boliger og § 108 boformer, når deres boliger ombygges til friplejeboliger, skønnes at medføre begrænsede statslige merudgifter på mindre end 0,1 mio. kr. og kommunale mindreudgifter af samme størrelse.

5.10 Samlede økonomiske og administrative konsekvenser

I tabellen er angivet de samlede økonomiske konsekvenser af lovforslaget for staten og kommunerne.

Samlede økonomiske konsekvenser for staten og kommunerne af lovforslaget.

(Mio. kr., 2015-pl)	2015	2016	2017	2018
Staten	0,0	0,0	0,0	0,0
Kommunerne	0,0	0,0	0,0	0,0
Ialt	0,0	0,0	0,0	0,0

Anm.: En negativ værdi angiver en mindreudgift.

Lovforslagets kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med Kommunernes Landsforening.

6. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget vil medføre en mindre administrativ lempelse for ejerne af ustøttede friplejeboliger.

7. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ikke miljømæssige konsekvenser

8. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget har ikke administrative konsekvenser for borgerne.

9. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

10. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslaget har i perioden fra den 25. november 2014 til den 23. december 2014 været sendt i høring hos følgende organisationer og myndigheder m.v.

Advokatrådet, Advokatsamfundet, Alzheimerforeningen, Ankestyrelsen, Arbejdstilsynet, ATP-ejendomme, Bedre Psykiatri, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Byggeskadefonden, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Bygherreforeningen i Danmark, Center for Sund Aldring (KU), Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk center for Aldringsforskning (SDU), Dansk Erhverv, Dansk Industri, Dansk Iværksætterforening (Børsen), Dansk Socialrådgiverforening, Dansk Sygeplejeråd, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Danske Diakonhjem, Danske Fysioterapeuter, Danske Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Seniorer, Danske Udlejere, Danske Ældreudvalg, De Samvirkende Menighedsplejer, DemensKoordinatorer i Danmark, Den Danske Dommerforening, Den Uvildige Konsulentordning på Handicapområdet, Det centrale handicapråd, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, EGV, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Ergoterapeutforeningen, Erhvervslejernes Landsorganisation, Finansrådet, Fonden Mariehjemmene, Forbrugerrådet, Foreningen af Firmapensionskasser, Foreningen af Kommunale Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedschefer i Danmark, Foreningen af offentligt ansatte, FOA, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen til fremskaffelse af Boliger til Ældre og Enlige, Forsikring og Pension, Frivilligrådet, FSR - Danske Revisorer, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Højesteret, Institut for menneskerettigheder, KL (Kommunernes Landsforening), Kommunale Tjenestemænd og Overenskomstansatte (KTO), KORA, Kulturarvsstyrelsen, Københavns Byret, Københavns kommune - Omsorgsforvaltningen, Københavns kommune - plan og arkitektur (Teknik- og Miljøforvaltningen), Københavns Kommune (Center for Bydesign), Landdistrikternes Fællesråd, Landsbyggefonden, Landsforeningen SIND, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, LEV, LO - Landorganisationen i Danmark, Nationalt Videnscenter for Demens, OK-Fonden, Pårørendegruppen for Svage Ældre, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Retten i Esbjerg, Retten i Glostrup, Retten i Helsingør, Retten i Herning, Retten i Hillerød, Retten i Hjørring, Retten i Holbæk, Retten i Holstebro, Retten i Horsens, Retten i Kolding, Retten i Lyngby, Retten i Nykøbing Falster, Retten i Næstved, Retten i Odense, Retten i Randers, Retten i Roskilde, Retten i Svendborg, Retten i Sønderborg, Retten i Viborg, Retten i Aalborg, Retten i Århus, Retten på Bornholm, Retten på Frederiksberg, Rådet for Etniske Minoriteter, Rådet for Socialt Udsatte, Selveje Danmark, SFI-Det Nationale Forskningscenter for Velfærd, Sjældne Diagnoser, Skatterevisorforeningen, Socialpædagogernes Landsforbund, Sjø- og Handelsretten, Tinglysningsretten, Vestre Landsret, Videncenter for Autisme, Videncenter for Bevægelseshandicap, Videncenter for Døvblindblevne, Videncenter for Handicap og Socialpsykiatri, Videncenter for Handicap, Hjælpermidler og Socialpsykiatri, Videncenter for Socialpsykiatri, Videncenter for Synshandicap, Videncenter på Ældreområdet – Gerontologisk Institut, Ældre Sagen, Ældreforum, Østre Landsret.

11. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Frigjorte ressourcer i kommunerne som følge af ændret afregningssystem, hvilket indgår som et element i regeringens moderniseringsaftale med KL.	Statslig merudgift vedrørende refusion af kommunale udgifter til beboerindskud.

	Kommunal mindredgift vedrørende statslig refusion af kommunale udgifter til beboerindskud.	
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Smidiggørelse af statens sagsbehandling. Beskeden administrativ lettelse i kommunerne.	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	En mindre lettelse for ejerne af ustøttede friplejeboliger	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Efter de gældende regler kan det ikke aftales, at kommunalbestyrelsen overtager anvisningsretten til en del af eller alle boligerne i en friplejeboligbebyggelse. Det har været et udbredt ønske fra såvel friplejeboligleverandørers som kommuners side, at der gives mulighed for sådanne aftaler om kommunal anvisningsret. Fra friplejeboligleverandørernes side er ønsket forbundet med en større sikkerhed for driften. Fra kommunernes side er ønsket begrundet med, at man derved lettere vil kunne styre kapaciteten af plejeboliger.

Det foreslås derfor at tillade sådanne aftaler. Aftale vil kunne indgås såvel med beliggenhedskommunen som med andre kommuner.

Det nærmere indhold af en anvisningsretsaf tale må fastlægges af aftalparterne. Ligesom friplejeboligleverandøren ikke kan udleje til borgere, der er visiteret til ydelser, som leverandøren ikke er certificeret til at levere, vil kommunen ikke kunne udnytte en aftalt anvisningsret til at anvise borgere til en friplejebolig, medmindre leverandøren er certificeret til at levere alle de ydelser, som borgeren er visiteret til at modtage.

Hvorvidt en aftale mellem en leverandør og kommunen skal indgås via udbud vil bero på en konkret vurdering af aftalens omfang og indhold, og af de til enhver tid gældende regler for indgåelse af offentlige kontrakter. Der henvises til bemærkningerne til forslaget nr. 57 om ophævelse af det 10-årige genudbud.

I forhold til bestemmelserne i den kommunale lånebekendtgørelse er udgangspunktet, at en aftale om kommunal anvisningsret skal henregnes til kommunens låntagning, såfremt aftalen har en sådan karakter, at den kan sidestilles med en kommunal anlægsopgave. Imidlertid gælder det, at kommunerne efter samme bekendtgørelse har adgang til at optage lån til udgiften, ekskl. grundkapitalen, ved opførelse eller erhvervelse af kommunale almene ældreboliger i medfør af lov om almene boliger m.v. Praxis er derfor, at der i forbindelse med indgåelse af lejeaftaler eller lignende om ældreregnede boliger uden for almenboliglovens rammer, men med indretning i overensstemmelse med, hvad almenboliglovens kapitel 8 foreskriver om boligernes indretning, at kommunen alene skal deponere en forholdsmæssig andel af det, der svarer til grundkapitalen for almene ældreboliger.

Endvidere gælder det, at servicearealer, der etableres i forbindelse med plejeboliger, ikke er omfattet af den automatiske låneadgang. En aftale om kommunal anvisningsret, der kan sidestilles med en kommunal an-

lægsopgave, indebærer derfor, at kommunen også skal deponere et beløb, der svarer til kommunens forholdsmæssige andel af værdien af servicearealet.

Til nr. 2

Efter de gældende regler skal friplejeboligleverandøren både eje ejendommen og drive plejevirkomheden. Dette var ved lovens vedtagelse hovedsageligt begrundet med hensynet til beboerne, der vil være fremlejjetagere, hvis friplejeboligleverandøren selv er lejer af boligerne. De ville således ikke overfor ejendommens ejer have samme retsstilling som lejere i almindelighed har.

Fra leverandørside er der et udbredt ønske om, at der skabes mulighed for at drive friplejeboliger i lejede lokaler, idet det vil være lettere at opnå finansiering, hvis ejendommen tilhører en professionel udlejer, mens friplejeboligleverandøren alene driver den virksomhed, som er dennes kernekompetence, nemlig pleje, omsorg og anden service i forhold til beboerne.

Det foreslås med den nye affattelse af § 2, stk. 1, at der gives mulighed for at drive friplejeboliger i lejede lokaler samtidig med, at der i nr. 35 foreslås en bestemmelse, hvorefter beboerne overfor ejendommens ejer og dennes kreditorer og aftaleerhververe har ret til at blive boende på uændrede vilkår, hvis hovedlejerforholdet ophører. Samtidig foreslås, at beboerne i stedet for kontant depositum kan stille bankgaranti eller særskilt deponeringskonto. Herved sikres beboerne på de væsentligste områder mod retstab, der kunne følge af deres status som fremlejjetagere. Der henvises til bemærkningerne til nr. 33.

Der foreslås ikke fastsat regler om finansieringen af friplejeboliger i lejede lokaler, og der vil efter den foreslåede nye § 11 a, jf. lovforslagets nr. 9, ikke være mulighed for at opnå offentlig støtte til sådanne friplejeboliger.

Der foreslås ingen særlig regulering af lejerforholdet mellem ejeren af ejendommen og friplejeboligleverandøren. Det er således op til parterne at regulere dette inden for rammerne af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene, der finder anvendelse på forholdet, jf. lejelovens § 1, stk. 1. Dog foreslås det, at en lejekontrakt skal omfatte såvel boligerne som servicearealet. Herved sikres det i videst muligt omfang, at servicearealerne altid er til rådighed for den pleje og omsorg, der skal leveres til beboerne. Dette indebærer, at de forskellige lokaletyper ikke kan lejes af forskellige ejere. Det indebærer desuden, at lejen for servicearealerne i de tilfælde, hvor der er intern fysisk forbindelse mellem boligerne og servicearealerne, hvilket typisk vil være tilfældet, skal fastsættes efter lejelovens og boligreguleringslovens regler. Er der derimod ikke intern fysisk forbindelse mellem de to lokaletyper, skal lejen for servicearealerne fastsættes efter erhvervslejelovens regler.

Det foreslås i nr. 16, at der ikke kan opkræves beboerindskud, når virksomheden drives i lejede lokaler. Der henvises til bemærkningerne til dette forslag. I stedet skal det kunne aftales, at der betales depositum efter lejelovens regler herom. Der henvises til bemærkningerne til nr. 35.

Til nr. 3

Der er tale om en konsekvensændring som følge af en tidligere ændring af ydelsesbeskrivelsen i servicelovens § 83.

Til nr. 4

Ministeren for børn, ligestilling, integration og sociale forhold har den 8. oktober 2014 fremsat forslag om en ændring af lov om social service, forslag til lov om ændring af lov om social service (rehabiliteringsforløb og hjemmehjælp m.v.) (L 25). Med lovforslaget forpligtes kommunalbestyrelsen til, forud for vurderingen af behovet for hjemmehjælp efter § 83, at tilbyde et tidsafgrænset, korterevarende og målorienteret rehabiliteringsforløb, hvis rehabiliteringsforløbet vurderes at kunne forbedre modtagerens funktionsevne og dermed nedsætte behovet for hjemmehjælp.

Målgruppen for rehabiliteringsforløb efter § 83 a er de personer, som er omfattet af målgruppen for hjælp efter § 83, og hvor et rehabiliteringsforløb vurderes at kunne forbedre personens funktionsevne og dermed nedsætte behovet for hjælp efter § 83, stk. 1. Ud over ældre er bl.a. personer med handicap målgruppe for hjælp efter § 83, og dermed omfattes personer med handicap også af den foreslåede § 83 a. Det forudsættes, at også borgere med et stort plejebestandsbehov og beboere i plejeboliger /plejecentre kan have gavn af et rehabiliteringsforløb, f.eks. borgere med en demensdiagnose. Ingen borgere er på forhånd udelukket fra at blive tilbudt

et korterevarende og tidsafgrænset rehabiliteringsforløb. Målgruppen vil dermed også omfatte de personer, der af kommunalbestyrelsen er visiteret til en plejebolig eller en lignende boligform, og som vælger en friplejebolig.

Det foreslås derfor, at friplejeboligleverandørerne også skal kunne certificeres til at levere rehabiliteringsforløb efter servicelovens § 83 a.

Friplejeboligleverandøren kan først levere rehabiliteringsforløb efter servicelovens § 83 a til lejere i friplejeboliger, når denne er certificeret hertil. Bekendtgørelse nr. 986 af 3. august 2007 om certificering af friplejeboligleverandører ændres i overensstemmelse hermed.

Til nr. 5, 6 og 8

Med forslagene i nr. 5, 6 og 7, ophæves sondringen mellem kvote A og kvote B. De boliger, der efter de gældende regler etableres efter lovens § 10 (kvote A), vil fremover som følge af forslagene i nr. 6 og 7, skulle etableres efter § 11, stk. 1 (gældende kvote B). Samtidig ophæves loftet over den årlige tilvækst af friplejeboliger med forslaget i nr. 8. Der vil således samlet set blive fri adgang til markedet for friplejeboliger alene betinget af, at leverandøren er certificeret af Socialstyrelsen og disponerer over egnede lokaler.

Med forslaget i nr. 9, indsættes en ny bestemmelse, hvorefter der indenfor et årligt loft på 225 boliger kan ydes støtte efter regler svarende til støtten til den gældende kvote A. Ophævelsen af sondringen mellem kvote A og kvote B medfører således ingen ændring i mulighederne for at opnå støtte til etablering af friplejeboliger. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til nr. 9.

Med forslaget i nr. 2, gives mulighed for, at friplejeboliger kan etableres i lejede lokaler. Det er en følge af den foreslåede nye affattelse af lovens § 11, stk. 1, jf. lovforslagets nr. 7, at også etablering af friplejeboliger i lejede lokaler skal godkendes af ministeren for by, bolig og landdistrikter. Formålet hermed er at sikre, at lokalerne er egnede til drift af friplejeboligvirksomhed.

Forslaget om at erstatte § 10 med en ny § 11 a skyldes hensynet til lovens systematik, således at støttemuligheden placeres efter hjemmelen til at etablere friplejeboliger.

Til nr. 7

Forslaget medfører sammen med forslagene i nr. 5 og 6, en ophævelse af sondringen mellem kvote A og kvote B.

Desuden giver forslaget mulighed for, at friplejeboliger kan etableres ved friplejeboligleverandørens køb eller leje af egnede bygninger. Hermed imødekommes et ønske om, at friplejeboliger skal kunne etableres f.eks. i tidligere kommunalt ejede bygninger og bygninger, der har tilhørt almene boligorganisationer, ligesom ønsket om at kunne drive friplejeboliger i lejede lokaler imødekommes.

Til nr. 9

Med forslaget gives der mulighed for at yde støtte til friplejeboliger efter regler svarende til den gældende § 10 (kvote A). Det vil sige, at der ydes løbende ydelsesstøtte til boligerne og et engangstilskud til servicearealerne. Tilskuddet ydes for at fremme etableringen af friplejeboliger og maksimeres af fiskale grunde til 225 boliger om året svarende til størrelsen af den gældende kvote A. Lejen i disse boliger skal fastsættes efter regler om balanceløje svarende til reglerne om lejefastsættelse i almene boliger. Ydelsesstøtten går således målrettet til at sænke huslejen i boligerne, så den svarer til lejen i almene plejeboliger opført på samme tidspunkt som de støttede friplejeboliger.

Til servicearealerne hørende til de pågældende boliger vil støtten efter det foreslåede § 11 a, stk. 3, uændret udgøre 40.000 kr. pr. bolig, dog højst 60 pct. af anskaffelsessummen for servicearealet.

Med det foreslåede § 11 a, stk. 1, bliver det en betingelse for offentlig støtte, at friplejeboligleverandøren selv ejer de bygninger, hvori virksomheden drives.

Efter det foreslåede § 11 a, stk. 4, skal boligerne med sædvanlige fællesfaciliteter for lejerne udgøre en eller flere selvstændige ejendomme. På samme måde skal servicearealerne udgøre en eller flere selvstændige ejendomme. Herved sikres, at der kan opretholdes vandtætte skotter mellem økonomien i boligerne og økonomien i servicearealerne. Dette svarer til den gældende § 10, stk. 4.

Til nr. 10, 11, 38, 54, 60, 67, 74 og 81

Der er tale om konsekvensændringer som følge af den foreslåede ophævelse af lovens § 10 og indsættelse af en støttebestemmelse med den foreslåede § 11 a, jf. forslagene i nr. 5 og 9.

Til nr. 12

Med forslaget i nr. 7, bliver det muligt at etablere friplejeboliger i ejendomme, som friplejeboligleverandøren erhverver til formålet. Disse ejendomme kan være støttede eller ustøttede. Hvis der på overtagelsestidspunktet ydes løbende støtte, foreslås det, at støtten fortsætter på uændrede vilkår efter overtagelsen. Dette kan dog kun ske, hvis det eksisterende støttede lån kan overtages af erhververen, således at støtten kan videreføres med uændret beløb og løbetid.

Kan køber ikke overtage det bestående lån, foreslås det, at støtteudbetaling skal ophøre. Da KommuneKredit ikke må yde lån til private, skal et lån i KommuneKredit indfris i forbindelse med overtagelsen. Den foreslåede regel indebærer således, at støtten ophører, hvis ejendommen før erhvervelsen var finansieret i KommuneKredit. Da støtteforløbet er bundet op på den faktiske belåning, kan støtten kun videreføres efter et salg, hvis køberen har mulighed for at overtage det bestående lån.

Det foreslås i § 2, nr. 1, at almene ejendomme, der overdrages til en friplejeboligleverandør, skal overtages efter samme regler som gælder for afhændelse af almene boliger til fortsat anvendelse som almene boliger. Det vil sige, at afhændelsen sker til en pris svarende til indestående belåning. Dette gælder dog kun, hvis indestående lån kan overtages. Kan lån derimod ikke overtages, skal afhændelsen ske til en vurderingspris, jf. almenboliglovens § 27, stk. 3, der med forslaget i § 2, nr. 1, vil finde anvendelse på salg med henblik på anvendelse som friplejeboliger. Der henvises til bemærkningerne til § 2, nr. 1.

Modstykket til, at den løbende støtte ophører, og at salget af de almene boliger sker efter andre regler, når det indestående støttede lån ikke kan overtages, er, at det foreslås, at ejendommen efter salget i enhver henseende skal anses for ustøttet. De væsentligste konsekvenser heraf er, at ejendommen efter forslaget i nr. 33 og 44, vil blive undtaget fra lejeafsættelse efter balancelajeprincippet, og at ejendommen efter forslaget i nr. 62, undtages fra prisbestemmelser ved salg af ejendommen eller ibrugtagning af denne til anden anvendelse.

Til nr. 13, 14, 15 og 35

I nr. 13, foreslås det, at der ikke skal kunne kræves beboerindskud for ustøttede friplejeboliger. I stedet foreslås det i nr. 35, at give mulighed for, at der indgås aftaler om betaling af depositum svarende til højst tre måneders leje. I disse lejeforhold træder depositum således i stedet for beboerindskud. Det foreslås, at depositum, ligesom det er tilfældet efter § 34 i lov om leje, kan reguleres ved lejeforhøjelser, og at reguleringen skal ske over lige så mange måneder, som depositum svarede til ved lejemålets indgåelse. Endelig foreslås det, at regulering ligeledes kan ske af en bankgaranti eller deponeringskonto, der er stillet i stedet for kontant depositum ved fremlejerforhold - det vil sige, når friplejeboligerne drives i lejede lokaler.

Der vil som efter de gældende regler ikke kunne kræves forudbetalt leje i friplejeboliger. Herved bliver retsstillingen for så vidt angår depositum og forudbetalt leje helt svarende til lejelovens bestemmelser om støttede private plejeboliger.

Forslagene skal ses i sammenhæng med den nye § 47 b, der foreslås i nr. 44. Efter dette forslag vil lejen for ustøttede friplejeboliger fremover skulle fastsættes efter § 47 a i lov om leje i stedet for efter friplejeboliglovens regler i §§ 42-47. Der henvises herom til bemærkningerne til nr. 44.

Forslagene i nr. 14 og 15, er konsekvensændringer som følge af, at der ikke længere skal kunne opkræves beboerindskud men depositum hos kommende lejere af ustøttede friplejeboliger.

Til nr. 16

Beboerindskud for friplejeboliger beregnes, ligesom for almene boliger, som 2 pct. af ejendommens anskaffelsessum.

Efter almenlejeloven er der mulighed for med kommunalbestyrelsens godkendelse at forhøje beboerindskuddet, hvis dette må antages ikke at kunne dække rimelige udgifter ved det lejedes kontraktmæssige istandsættelse ved fraflytning. Der er ikke noget fast loft over, hvor meget beboerindskuddet kan forhøjes med. En forhøjelse kan kun kræves ved genudlejning og således ikke for allerede indgåede lejemål.

Efter lejeloven og boligreguleringsloven er der mulighed for, at huslejenævnet kan tillade en forhøjelse af depositum eller forudbetalt leje, sådan at disse beløb tilsammen overstiger 6 måneders leje.

Med den foreslåede nye § 15 a gives der mulighed for også i friplejeboliger at tillade forhøjelse af beboerindskuddet, dog højst sådan at det svarer til 3 måneders leje ved lejers indflytning.

Som udgangspunkt skal lejer af en friplejebolig ikke betale for istandsættelse ved fraflytning, da udlejer har den fulde vedligeholdelsespligt. I tilfælde af misrøgt af lejemålet, vil udlejer imidlertid kunne rejse krav mod lejer på betaling af istandsættelsesudgifter, der skyldes misrøgt af lejemålet. Hertil kan der forekomme lejerestancer, som udlejer efter lejers fraflytning eller død må søge sig fyldestgjort for hos den nu tidligere lejer eller i lejers bo, hvis der ikke i beboerindskuddet er dækning herfor.

I nogle friplejeboliger er beboerindskuddet på grund af ejendommens alder så lille, at det ikke giver dækning for selv små lejerestancer ved fraflytning eller for eventuelle istandsættelsesudgifter, der skyldes lejers misrøgt af lejemålet.

Det foreslås derfor, at huslejenævnet skal kunne tillade en forhøjelse af beboerindskuddet op til højst et beløb svarende til 3 måneders leje ved lejemålets indgåelse. Huslejenævnets godkendelse forudsættes at kunne gives samlet for hele ejendommen, men således at forhøjelsen kun kan opkræves ved nyindgåelse af lejemål.

Til nr. 17

Der er tale om en redaktionel ændring, idet beboere i plejehjem og beskyttede boliger allerede er omfattede af lovens § 19, stk. 2.

Til nr. 18

Forslaget medfører, at reglerne om statsrefusion af kommunale udgifter til beboerindskud til beboere i boformer efter servicelovens § 108, der nedlægges og ombygges til friplejeboliger (lovens § 19, stk. 3), harmoniseres med reglerne om statsrefusion af kommunale udgifter til beboerindskud til beboere i plejehjem og beskyttede boliger, der nedlægges og ombygges til friplejeboliger (lovens § 19, stk. 2).

Til nr. 19

Det foreslås, at muligheden for statsgaranti begrænses til maksimalt 75 pct. af den samlede hovedstol på lån til finansiering af byggeriets anskaffelsessum. Den foreslåede begrænsning af statsgarantien kan bremse etablering af et beskedent antal friplejeboliger, som i tilfælde af konkurs vil medføre statslige tab på garantier.

Til nr. 20

Der er tale om en konsekvensændring som følge af, at der med forslagene i nr. 2 og 7, gives mulighed for at godkende etablering af friplejeboliger ikke blot ved nybyggeri, ombygning eller omdannelse men også ved køb eller leje af egnede lokaler.

Til nr. 21

Forslaget er en konsekvens af den foreslåede ophævelse af kvotesystemet og etablering af en årlig tilskudsramme jf. den i nr. 9 foreslåede nye § 11 a.

Til nr. 22, 23 og 24

Med forslaget i nr. 24, indsættes et nyt pkt. i bemyndigelsen til ministeren, således at der udtrykkeligt er hjemmel til, at denne kan fastsætte betingelser for godkendelse af ustøttede friplejeboliger. Dette gælder, uanset om disse tilhører en friplejeboligleverandør, eller om denne har lejet bygningerne. Bestemmelsen er

nødvendig, fordi lovens § 27, nr. 3, med forslaget i nr. 21, fremover kun omfatter støttet nybyggeri eller ombygning, mens lovens § 27, nr. 5, kun omfatter omdannelser.

Nr. 22 og 23 er konsekvensændringer som følge af nr. 24.

Til nr. 25, 26, 27, 29 og 30

Der er tale om konsekvensændringer som følge af, at kvotesystemet ophæves og erstattes af fri adgang til markedet med en mulighed for at yde støtte til et begrænset antal friplejeboliger om året.

Efter de gældende regler sker kvotetildeling på grundlag af den pris for personlig og praktisk hjælp, som de enkelte ansøgere byder ind med i den årlige udbudsrunde. Efter forslaget i nr. 31, ophæves de landsdækkende takster og erstattes af et nyt afregningssystem, hvorefter afregningspriserne fastsættes enten på baggrund af aftale mellem leverandør og kommune eller på baggrund af beliggenhedskommunens egne langsigtede omkostninger ved at levere de tilsvarende ydelser i kommunale plejeboliger. Det vil derfor ikke være muligt at tildele støttetilsagn efter det foreslåede § 11 a på grundlag af en priskonkurrence.

Det foreslås i nr. 26, at støttetilsagn i stedet skal meddeles til de ansøgere, hvis projekter opfylder kravene til støttede friplejeboliger, efter et først-til-mølle princip, idet der regnes med den dato, hvor de enkelte ansøgninger modtages. Hvis der samme dag modtages flere ansøgninger, end det er muligt at give støtte til, gives betinget tilsagn om støtte 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. Det er en forudsætning, at antallet af boliger i dette projekt kan holdes inden for den årlige støtteramme.

Det foreslås, at der åbnes for den årlige ansøgningsrunde den første hverdag i januar. Da tidspunktet for åbning af runden således fastsættes i loven, vil der ikke være behov for særskilt annoncering heraf, men datoen vil fremgå af ministeriets hjemmeside.

Til nr. 28

Efter de gældende regler bliver et betinget tilsagn om andel i kvote A endeligt, når ansøgeren senest 6 uger efter det betingede tilsagn

- 1) dokumenterer at eje eller have indgået aftale om køb af den grund eller ejendom, hvor friplejeboligerne skal etableres,
- 2) erklærer, at der ikke er tilbagekøbsklausul på den grund eller 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.

Det har i praksis vist sig, at fristen på 6 uger er for kort, og kvoteansøgerne har således måttet påbegynde projektering på et tidspunkt, hvor de endnu ikke har sikkerhed for at få andel i årets kvote.

Det foreslås derfor, at fristen i § 29, stk. 3, der skal finde anvendelse på betingede støttetilsagn, forlænges til 3 måneder.

Til nr. 31

Efter de gældende regler afregnes friplejeboligleverandøren for de ydelser, som denne er certificeret til, til centralt fastsatte takster. For personlig og praktisk hjælp efter servicelovens §§ 83 og 87 afregnes leverandøren til de priser, som denne har budt ind med i forbindelse med kvotetildelingen. Efter de gældende regler har friplejeboligleverandøren og kommunalbestyrelsen ikke mulighed for at aftale priser.

Der stilles forslag om en ny afregningsmodel for friplejeboliger. Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 4.3 for nærmere om gældende ret og baggrunden for den nye afregningsmodel.

Med forslaget gives kommunalbestyrelsen og friplejeboligleverandøren mulighed for at forhandle afregningspriser for levering af ydelser til beboere i friplejeboliger og for at indgå aftaler om, at kommunen kan disponere over et antal pladser hos friplejeboligleverandøren.

Friplejeboligleverandører, der omfattes af det nye afregningssystem, bliver omfattet af de nye bestemmelser i servicelovens § 174 for fastsættelse af takster på det sociale område, jf. lov nr. 722 af 26. juni 2014, hvorefter

ter kommunale, regionale og private leverandører eller driftsherrer skal fastsætte vejledende omkostningsbaserede takster for ydelser, som kan danne udgangspunkt for en aftalt pris med kommunen. Dermed ligestilles friplejeboligleverandørerne med de øvrige botilbud på det sociale område, og der skabes grundlag for at sammenligne vejledende takster mellem tilbuddene. Friplejeboligleverandørernes pligt til at offentliggøre deres takster på Tilbudsportalen videreføres.

Friplejeboligleverandøren og kommunalbestyrelsen kan, med udgangspunkt i de vejledende takster, som friplejeboligleverandøren har fastsat, aftale priser for levering af hjælp og støtte efter serviceloven, som leveres i henhold til lov om friplejeboliger.

Det er i udgangspunktet kommunalbestyrelsen i den kommune, der har visiteret borgeren til en plejebolig eller en lignende boligform, der har aftaleretten i forhold til friplejeboligleverandøren i forhold til ydelsen efter serviceloven. I mange tilfælde flytter borgeren ikke til en anden kommune, men vælger en friplejebolig, der er beliggende i borgerens opholdskommune. I dette tilfælde vil det være beliggenhedskommunen, der visiterer borgeren, aftaler eller fastsætter en pris for borgeren, afregner med friplejeboligleverandøren og betaler for borgeren.

Hvis borgeren ønsker en plads i en friplejebolig i en anden kommune, end den, der har visiteret borgeren til en plejebolig eller en lignende boligform, kan visitationskommunen aftale en pris med friplejeboligleverandøren. Afregningen vil så finde sted til de priser, der er aftalt mellem de to parter. Indgås der ingen aftale, skal priserne fastsættes af eller aftales med den kommune, hvor friplejeboligen er beliggende, jf. forslagetets stk. 2.

Det er friplejeboligernes beliggenhedskommune, der er handlekommune for beboere i friplejeboliger. Når en borgers behov ændres, er det derfor kommunalbestyrelsen i friplejeboligens beliggenhedskommune der skal reorganisere borgeren. Den nye afgørelse vil skulle danne udgangspunkt for en ny afregningspris for borgeren.

Hvis prisen ved indflytningen er fastsat på baggrund af en aftale mellem kommunalbestyrelsen i den kommune, der har visiteret borgeren til en plejebolig eller en lignende boligform, og leverandøren, kan parterne forhandle en ny pris på baggrund af den nye afgørelse. Hvis borgeren ved indflytning i en friplejebolig er flyttet til en anden kommune, vil der være forskel på handlekommunen, og den kommune, der har visiteret borgeren til friplejeboligen, og som også er betalingskommune. Betalingskommunen skal i dette tilfælde have mulighed for at aftale en ny pris med friplejeboligleverandøren. Beliggenhedskommunen skal oplyse betalingskommunen om indholdet af den nye afgørelse, således at betalingskommunen har det fulde grundlag for at revidere aftalen. Hvis ikke der kan indgås aftale på ny, fastsættes prisen af beliggenhedskommunen.

Da borgeren har ret til at vælge en friplejebolig, skal der fastsættes regler for, hvorledes afregningen skal fastlægges, hvis kommunalbestyrelsen og leverandøren ikke kan nå frem til en aftale. For at sikre sammenhæng mellem beliggenhedskommunens omkostnings- og serviceniveau og den pris, som friplejeboligleverandøren afregnes til, foreslås det i det nye § 32, stk. 2, at kommunalbestyrelsen i friplejeboligens beliggenhedskommune skal fastsætte afregningspriserne, hvis der ikke er indgået en aftale om pris.

Ministeren for børn, ligestilling, integration og sociale forhold bemyndiges i det nye § 32, stk. 3, til at fastsætte nærmere regler om afregning, herunder om hvorledes beliggenhedskommunen skal fastsætte afregningspriser, hvis parterne ikke kan nå frem til en aftale om kommunalbestyrelsens indplacering af borgere i kommunens visitationsstruktur og om leverandørernes mulighed for at få indsigt i og efterprøvet beregningerne. Der vil blive fastsat regler om, at prisen skal beregnes af beliggenhedskommunen på baggrund af beliggenhedskommunens gennemsnitlige langsigtede omkostninger ved drift af tilsvarende kommunale tilbud. Dette skal ske med udgangspunkt i Økonomi- og Indenrigsministeriets vejledning om omkostningskalkulationer.

Det er afgørende for at skabe lige konkurrence mellem private leverandører og kommuner, at kommunerne medtager samtlige relevante omkostninger i beregningerne. For at sikre gennemsigtighed i forhold til kommunalbestyrelsens beregninger, vil der blive fastsat regler om, at kommunalbestyrelsen skal kunne fremlægge grundlaget for beregningerne på friplejeboligleverandørens anmodning herom. Der vil endvidere blive fastsat regler, der giver leverandørerne adgang til at få efterprøvet kommunalbestyrelsens beregninger, herunder via en klageadgang. Det bemærkes, at afregningsmodellen, herunder en klageadgang i forbindelse med efterprøvning af kommunalbestyrelsens beregninger, forudsættes at være udgiftsneutral for det offentlige.

Afregningsmodellen baserer sig på, at visitationen skal følge den visitationspraksis, der er i den enkelte kommune, også når det gælder borgere, der ønsker en plads i en friplejebolig. Der kan være forskel på visitationspraksis i de enkelte kommuner. Der kan derfor fastsættes regler, der sikrer gennemsigtighed for leverandørerne og borgerne i forhold til indplaceringen af borgeren i kommunens visitationsstruktur. Der kan endvidere blive fastsat regler om visitation af borgere, f.eks. i for borgere, der flytter til en friplejebolig i en anden kommune. Hensigten hermed er både at tage højde for, at der kan være forskellige serviceniveauer på tværs af kommuner og at tage højde for ændringer i borgerens funktionsniveau og behov for hjælp og støtte, der ofte kan ændres kort tid efter indflytning i en plejebolig eller et lignende botilbud.

Der kan være tilfælde, hvor det ikke er muligt for en kommune at fastlægge kommunens egne omkostninger, der skal ligge til grund for afregningspriserne, f.eks. for mere specialiserede tilbud, hvor kommunen ikke altid har sammenlignelige tilbud. Her er det nødvendigt at finde en alternativ løsning for prisfastsættelsen. Der vil blive fastsat regler om, at hvis ikke kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen kan beregne en afregningspris med udgangspunkt i egne omkostninger til tilbuddet, skal kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen fastsætte afregningsprisen som den pris, som indsatsen ville koste kommunen i et tilsvarende tilbud. Kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen vil her kunne hente information om tilbud og takster på tilbudsportalen. Ved tilsvarende tilbud forstås tilbud, der kan levere tilsvarende ydelser. Ved vurderingen heraf skal således ses på tilbuddets ydelser, målgruppe(r), specialiseringsgrad, servicearealer m.v. Idet Tilbudsportalen takster fremadrettet alene vil være vejledende, vil det dog være nødvendigt for kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen at indhente endelige konkrete tilbud hos den leverandør, der råder over boformer, hvor der leveres tilsvarende ydelser, for at fastlægge prisen.

Der vil være et skøn forbundet med, hvad der forstås med et tilsvarende tilbud, idet tilbud til sammenlignelige målgrupper kan variere i indhold, kvalitet og pris. Det vil kunne skabe usikkerhed for leverandøren i forhold til taksten og indtjeningsgrundlaget. Det foreslås derfor, at kommunen skal kunne dokumentere, at det alternative tilbud, som prisen fastsættes på baggrund af, kan levere den hjælp og støtte, som borgeren er visiteret til. Kommunen skal fremlægge beslutningsgrundlaget herfor på anmodning fra leverandøren.

Til nr. 32

Med forslaget vil kun støttede friplejeboliger være omfattede af lovens § 34, stk. 1. Med forslaget i nr. 33 indsættes bl.a. et nyt stk. 2, der afgrænser hvilke af lejelovens bestemmelser, der finder anvendelse på ustøttede friplejeboliger. Tilsammen dækker de to stykker således alle friplejeboliger.

Det er endvidere en følge af forslaget i nr. 32, at lejelovens § 83, stk. 2, ikke længere skal gælde for friplejeboliger. Den nævnte regel fastsætter, at udlejer ikke kan opsig lejere i plejeboliger efter den tidligere ældreboliglov, i almene plejeboliger eller i ustøttede private plejeboliger, uden at lejer tilbydes en anden passende bolig.

Da friplejeboliger ikke er omfattet af definitionen på ustøttede private plejeboliger i lejelovens § 1, stk. 5, bør de heller ikke direkte være omfattede af lejelovens § 83, stk. 2. Imidlertid skal bestemmelsen finde tilsvarende anvendelse på friplejeboliger, jf. forslaget i nr. 49. Heller ikke lejere i friplejeboliger vil således kunne opsiges, uden at de samtidig modtager tilbud om en anden passende bolig.

Til nr. 33

En række af lejelovens bestemmelser, herunder om varsling af lejeforhøjelser og om lejenedsættelser, finder ikke anvendelse på friplejeboliger, der i stedet er reguleret af bestemmelser i friplejeboligloven. Det foreslås, at nogle af lejelovens regler om lejeforhøjelser og lejenedsættelse skal finde anvendelse i stedet for friplejeboliglovens regler, når boligerne er ustøttede.

Efter den foreslåede nye § 47 b, jf. lovforslagets i nr. 44, skal beboernes lejebetaling ikke ske efter balancelejeprikket men efter lejelovens § 47 a, når friplejeboligerne er ustøttede. Det foreslås som konsekvens heraf, at også lejelovens regler i lovens §§ 48, 58, 59, 60 og 61 om varsling af lejeforhøjelse efter lejelovens § 47 a og om varsling af forbedringslejeforhøjelser skal finde anvendelse i forholdet mellem beboerne og friplejeboligleverandøren.

For overskuelighedens skyld er det foreslået i lovens § 34 at indsætte et særskilt stykke 2, der udtømmende regulerer, hvilke af lejelovens bestemmelser der ikke finder anvendelse på ustøttede friplejeboliger i stedet for en kortere bestemmelse om undtagelser fra stk. 1.

Det foreslåede nye stk. 3 i lovens § 34 vedrører alene friplejeboliger i lejede lokaler. Når friplejeboliger drives i lejede lokaler, bliver beboerne fremlejetagere. Det indebærer som udgangspunkt bl.a., at de skal flytte, hvis hovedlejeforholdet ophører, og at deres krav på tilbagebetaling af depositum, for meget betalt leje og varmebidrag m.v. ikke er beskyttet med sikkerhed i ejendommen.

Det foreslås med det nye stk. 3, at beboerne i forhold til ejendommens ejer og dennes kreditorer eller aftaleerhververe har ret til at blive boende på uændrede vilkår i tilfælde af hovedlejeforholdets ophør.

Beboerne vil herefter ikke skulle flytte, blot fordi hovedlejeforholdet ophører. Medmindre hovedlejeforholdets ophør skyldes friplejeboligleverandørens eller en anden friplejeboligleverandørs overtagelse af ejendommen, vil beboerne med hensyn til leveringen af de ydelser efter serviceloven, som de er visiteret til, være stillet, som hvis friplejeboligleverandøren havde mistet sin certifikation. Det vil sige, at kommunalbestyrelsen skal levere ydelserne.

Forslaget indebærer desuden, at beboerne i forhold til en friplejeboligleverandør, der selv er lejer af ejendommen, får ret til at stille sikkerhed ved bankgaranti eller særskilt deponeringskonto i stedet for at betale et kontant depositum. Benytter fremlejetagerne sig af denne mulighed, risikerer de ikke at miste et krav på tilbagebetaling af depositum ved hovedlejeforholdets ophør, uanset om ophøret skyldes opsigelse eller ophævelse. Bestemmelsen svarer til lejelovens § 34, stk. 1, 3. pkt., der gælder i andre fremlejeforhold om boliger.

Til nr. 34

Forslaget er en konsekvensrettelse som følge af, at det efter forslaget i nr. 13, kun kan opkræves beboerindskud i støttede friplejeboliger.

Til nr. 36

Formuleringen af de gældende regler fører til, at udlejer skal føre tre vedligeholdelseskonti:

- 1) Fornyelse af tekniske installationer og hovedstandsættelse.
- 2) Anden udvendig vedligeholdelse, hvorved forstås vedligeholdelse, der ikke er omfattet af nr. 1 eller nr. 3.
- 3) Indvendig vedligeholdelse, hvorved man i lejeretten forstår maling, hvidtning, tapetsering og gulvlakering.

Indeståendet på de forskellige vedligeholdelseskonti er uden betydning for udlejers vedligeholdelsespligt. Udlejer skal således udføre nødvendig vedligeholdelse, selv om indestående på kontiene ikke er tilstrækkeligt til at dække udgifterne hertil. Dette gælder både for indvendig og udvendig vedligeholdelse, ligesom det gælder både løbende og planlagt vedligeholdelse, herunder fornyelse af tekniske installationer og hovedstandsættelse. Det kan ikke aftales, at lejeren helt eller delvist overtager vedligeholdelsespligten.

Med den foreslåede nye affattelse af lovens § 40, stk. 1, gives der mulighed for, at friplejeboligleverandøren efter eget valg i stedet for at føre tre vedligeholdelseskonti kan nøjes med en eller to. Vælger friplejeboligleverandøren af føre to eller flere vedligeholdelseskonti, afgør leverandøren selv, hvordan disse skal øremærkes til de forskellige vedligeholdelsesarbejder. Dette valg er uden betydning for omfanget af leverandørens vedligeholdelsespligt. Herved sker der en afbureaukratisering af kravene til friplejeboligleverandørens bogføring og regnskabsaflæggelse.

Samtidig skilles kontoen til tab ved lejeledighed og fraflytninger ud fra § 40, stk. 1, og bliver efter forslaget alene reguleret i § 40, stk. 2. Dette er udelukkende en redaktionel ændring. Der ændres således ikke på pligten til at føre henlæggelserne på en særlig konto, der maksimeres til 2 pct. af ejendommens samlede driftsudgifter, og som aldrig må være negativ.

Med det foreslåede § 40, stk. 3, fritages ustøttede friplejeboliger for henlæggelsespligten. Dette er begrundet i, at omfanget af friplejeboligleverandørens vedligeholdelsesforpligtelser som nævnt er uafhængigt af saldoen på disse konti og i, at lejen i de ustøttede friplejeboliger med forslaget i nr. 48, frigøres fra den kon-

krete ejendoms driftsudgifter og i stedet kobles op på det lejedes værdi fastsat ved sammenligning med lejen i støttede ældre- eller plejeboliger. Der er således ikke brug for henlæggelser som et beløb, der indgår som et selvstændigt element i lejefastsættelsen.

Til nr. 37, 45, 46, 53, 72 og 76

Der er tale om konsekvensrettelser som følge af forslaget i nr. 36.

Lovens § 42, stk. 3, foreskriver, at henlæggelser til vedligeholdelse skal fordeles på konti for henholdsvis udvendig og indvendig vedligeholdelse. Da pligten til at føre flere konti ophæves med forslaget i nr. 36, vil lovens § 42, stk. 3, blive overflødig og foreslås derfor i nr. 37, ophævet. Hermed bliver de nuværende stk. 4-6 til stk. 3-5.

Som følge heraf sker der med forslagene i nr. 45, 46, 72 og 76, konsekvensrettelser i de bestemmelser, hvor der henvises til § 42, stk. 3-6.

Ved en ejendoms omdannelse til friplejeboliger frigives eventuelle indeståender i Grundejernes Investeringsfond. Beløb, der har været bundet efter lejelovens kap. XA om forbedringskonto, skal ifølge friplejeboliglovens § 61, 2. pkt., henlægges og anvendes til ”fornyelse af tekniske installationer og hovedstandsættelse”, mens beløb, der har været bundet efter boligreguleringslovens § 18 b om vedligeholdelseskonto, ifølge friplejeboliglovens § 61, 3. pkt., skal henlægges og anvendes til ”vedligeholdelse, jf. § 41, stk. 1”.

Som følge af forslaget i nr. 36, vil der ikke fremover være behov for at sondre mellem henlæggelser, der er foretaget efter lejeloven og henlæggelser, der er foretaget efter boligreguleringsloven. I stedet foreslås det for alle frigivne midler, at det skal være valgfrit for friplejeboligleverandøren, om denne vil henlægge på en eller flere konti til vedligeholdelse.

Da lovens § 40 med forslaget i nr. 36, nyaffattes, foreslås desuden med forslagets nr. 53, 72 og 76, ændringer i de bestemmelser, hvor der henvises til lovens § 40.

Til nr. 39

Da lejen i ustøttede friplejeboliger med forslaget i nr. 44 (den foreslåede nye § 47 b), frigøres fra den konkrete ejendoms driftsudgifter, foreslås lovens § 44 ophævet som overflødig.

Til nr. 40

Der er tale om en konsekvensændring som følge af den ophævelse af kvotesystemet, der foreslås i nr. 5 og 6.

Til nr. 41

Da lejen i ustøttede friplejeboliger med forslaget i nr. 44 (den foreslåede nye § 47 b) frigøres fra den konkrete ejendoms driftsudgifter, og da der derfor ikke er behov for kapitaludgifter som et element i lejefastsættelsen, foreslås det, at de ustøttede friplejeboliger ikke skal være omfattet af kapitaludgiftsreglerne i lovens § 45.

Til nr. 42

Der er tale om en konsekvensændring som følge af, at lovens § 44 ophæves med forslaget i nr. 39.

Til nr. 43

Den bestemmelse, der foreslås ophævet, vedrører alene tilsagn og godkendelser i 2008, og bestemmelsen har derfor mistet sin betydning.

Til nr. 44

Det har i praksis vist sig, at en friplejeboligbebyggelse kan etableres som flere byggeafsnit. Når boligerne ikke alle etableres samtidigt, vil kapitaludgifterne for de enkelte boliger heller ikke være ens, selv om boligerne måtte være ens. Med henblik på at sikre, at lejerne i de eksisterende boliger ikke kommer til at tage del i kapitaludgifter til de nye boliger foreslås det med det foreslåede § 47 a, at kapitaludgifter i sådanne situationer skal opgøres for hvert byggeafsnit for sig.

Friplejeboliger, der etableres ved omdannelse, kan ikke etableres som forskellige byggeafsnit, idet det er ejendommen som sådan, der omdannes.

Efter det foreslåede § 47 b skal friplejeboliglovens regler om lejefastsættelse ikke finde anvendelse på ustøttede friplejeboliger. For boliger i lejede lokaler skyldes dette, at en lejefastsættelse efter balancelajeprincippet vil forudsætte, at man enten giver fremlejetagerne og kommunalbestyrelsen indsigt i ejerens regnskaber vedrørende ejendommen, eller at den leje, der er aftalt mellem udlejer og friplejeboligleverandøren, indgår som post i budgettet og regnskabet. Begge dele skønnes uhensigtsmæssigt. Undtagelsen til balancelajeprincippet foreslås at skulle omfatte ikke blot boliger i lejede lokaler men tillige andre ustøttede friplejeboliger, idet der ikke findes at være nogen rimelig grund til at gøre forskel på forskellige typer af ustøttede friplejeboliger i denne henseende.

I stedet foreslås det, at lejen fastsættes og reguleres efter lejelovens § 47 a, der vedrører lejen i ustøttede private plejeboliger. Efter denne bestemmelse fastsættes lejen til det lejedes værdi, der fastsættes ved en sammenligning med lejen i støttede ældre- eller plejeboliger i kommunen. Der kan varsles lejeforhøjelse en gang årligt efter reglerne i lejelovens § 48, og lejeren kan når som helst kræve lejen nedsat, hvis den er kommet til at overstige det lejedes værdi.

Til nr. 47

Det foreslåede nye 2. pkt. i lovens § 48, stk. 4, svarer til almenboliglovens § 115, stk. 11.

Huslejen for friplejeboliger fastsættes efter balancelajeprincippet svarende til lejefastsættelsen i almene boliger.

For almene boliger er der fastsat et maksimumsbeløb for anskaffelsessummen. Dette er ikke tilfældet for friplejeboligernes vedkommende, men de kapitaludgifter, der indgår som en del af balancelaje, kan højst beregnes på grundlag af maksimumsbeløbet for almene plejeboliger.

Det foreslåede nye 2. pkt. i lovens § 48, stk. 4, har til formål at udelukke omgåelse af reglerne om fastsættelse af de kapitaludgifter, der kan indgå i legeberegningen. Uanset størrelsen af en forbedringsudgift, der vedrører forbedringer udført indtil 4 år efter ejendommens ibrugtagning til friplejeboliger, vil friplejeboligleverandøren derfor efter forslaget være uberettiget til at kræve lejeforhøjelse som følge af forbedringen, hvis der ikke ved boligernes etablering havde været mulighed for at afholde den godkendte anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgiften inden for maksimumsbeløbet for anskaffelsessummen. Havde maksimumsbeløbet givet mulighed for at afholde en del af forbedringsudgiften i tillæg til den godkendte anskaffelsessum, vil denne del af forbedringsudgifterne kunne udløse en forbedringslejeforhøjelse.

For friplejeboliger etableret ved omdannelse fastsættes kapitaludgifterne efter lovens § 45 enten som de faktiske ydelser, som friplejeboligleverandøren betaler på de optagne lån, eller som 2,8 pct. af ejendomsværdien ved seneste offentlige vurdering på omdannelses tidspunktet. I begge tilfælde kan kapitaludgifterne dog højst udgøre 2,8 pct. af anskaffelsessummen beregnet som den maksimale anskaffelsessum for almene plejeboliger.

Det foreslås med det nye 3. pkt. i § 48, stk. 4, at begrænsningen i friplejeboligleverandørens mulighed for at beregne sig en forbedringslejeforhøjelse også skal omfatte de omdannede friplejeboliger, således at kapitaludgifterne ved omdannelsen med tillæg af forbedringslejeforhøjelser for forbedringer gennemført inden 4 år efter ibrugtagningen af ejendommen til friplejeboliger ikke må overstige det nævnte maksimum på 2,8 pct. af anskaffelsessummen for almene plejeboliger.

Den foreslåede begrænsning i friplejeboligleverandørens mulighed for at beregne sig en forbedringslejeforhøjelse afhænger udelukkende af, hvornår forbedringerne er udført. Den vil således gælde for alle lejere i ejendommen, uanset om disse er flyttet ind før eller efter forbedringen. I lovforslagets § 6, stk. 4, foreslås, at

ændringen skal finde anvendelse på forbedringer, der påbegyndes udført efter lovens ikrafttræden. Der henvises til bemærkningerne til denne bestemmelse.

Som følge af den nye § 51 a, der er foreslået i nr. 48, vil reglerne om maksimering af lejeforhøjelse for forbedringer, der ikke kunne være afholdt inden for maksimumsbeløbet, kun finde anvendelse på støttede friplejeboliger.

Til nr. 48

Efter de gældende regler kan friplejeboliger ikke drives i lejede lokaler, men med forslagene i nr. 2 og 7, skabes der mulighed herfor. Sådanne boliger vil skulle etableres uden offentlig støtte. Ustøttede friplejeboliger er i dag omfattede af balancelejeprincippet på lige fod med de støttede.

Det er vanskeligt at fastsætte nogen regel om balanceleje for friplejeboliger i lejede lokaler. Balanceleje for disse friplejeboliger vil således forudsætte, enten at der opnås indsigt i bygningsejerens regnskaber, eller at den leje, der faktisk er aftalt mellem bygningsejeren og friplejeboligleverandøren, lægges uprøvet til grund for lejefastsættelsen. Ingen af de to muligheder vurderes at være hensigtsmæssige.

Det foreslås derfor, at friplejeboliger i lejede lokaler undtages fra reglerne om balanceleje og varsling heraf. I stedet skal lejen fastsættes efter lejelovens § 47 a og varsles efter lejelovens § 48. Ligeledes foreslås det, at undtagelsen fra balancelejeprincippet også skal gælde andre ustøttede friplejeboliger.

Hensigten med forslaget er at forenkle reglerne for ustøttede friplejeboliger, så der ikke fremover skal beregnes balanceleje men alene sammenlignes med lejen i tilsvarende boliger.

Efter lejelovens § 47 a skal lejen til enhver tid være fastsat sådan, at den svarer til det lejedes værdi, der fastsættes ved en sammenligning med støttede ældre- eller plejeboliger i kommunen.

Ved sammenligningen med støttede ældre- eller plejeboliger skal der tages hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. I denne sammenligning vil også kunne indgå byggeriets alder, idet denne har betydning for vurderingen af boligens kvalitet.

Lejeforhøjelse vil efter lejelovens § 47 a kunne kræves en gang årligt. For uopsigelige lejemål er det dog en betingelse, at udlejer har forbeholdt sig at kunne regulere lejen. Sådanne forbehold findes næppe i bestående lejekontrakter om friplejeboliger, da dette ikke har været nødvendigt for at kunne regulere lejen efter friplejeboligloven. For at dette forhold ikke skal afskære lejeregulering fremover, foreslås det, at lejeforhøjelse i bestående lejeforhold skal kunne kræves uanset aftalt uopsigelig, jf. lovforslagets § 6, stk. 5.

Lejenedsættelse vil kunne kræves ubundet af de nævnte et-års intervaller, hvis lejen er blevet for høj i forhold til det lejedes værdi.

Det bemærkes, at tvister om lejeforhøjelse og -nedsættelse efter lejelovens § 47 a vil kunne indbringes for huslejenævnet, jf. lovforslagets nr. 50.

Da det lejedes værdi fastlægges ved sammenligning med støttede ældre- og plejeboliger, der har balanceleje, forventes der ikke nogen stigning i lejeniveauet, og der er derfor ikke behov for overgangsregler med hensyn til lejefastsættelsen.

Til nr. 49

Lejelovens § 83, stk. 2, fastsætter, at udlejer ikke kan opsig lejere i plejeboliger efter den tidligere ældreboliglov, i almene plejeboliger eller i ustøttede private plejeboliger, uden at lejer tilbydes en anden passende bolig.

Da friplejeboliger ikke er omfattet af definitionen på ustøttede private plejeboliger i lejelovens § 1, stk. 5, er de heller ikke direkte omfattede af lejelovens § 83, stk. 2, jf. forslaget i nr. 32. Imidlertid skal bestemmelsen finde tilsvarende anvendelse på friplejeboliger, jf. forslaget i nr. 49. Heller ikke lejere i friplejeboliger vil således efter forslaget kunne opsiges, uden at de samtidig modtager tilbud om en anden passende bolig.

Til nr. 50, 51 og 52

Efter forslagene i nr. 50 og 51, vil også sager om lejefastsættelse og depositum for ustøttede friplejeboliger skulle behandles af huslejenævnet på linje med sager efter friplejeboliglovens regler. Efter forslaget i nr. 52 vil tvister om tilbagebetaling af depositum blive omfattet af huslejenævnets kompetence på samme måde som tvister om tilbagebetaling af beboerindskud. Huslejenævnet vil desuden efter forslaget i nr. 52 få kompetence til at tillade forhøjelse af beboerindskud, jf. den nye § 15 a, der foreslås i nr. 16, jf. bemærkningerne til denne bestemmelse.

Til nr. 55

Til § 65 a

Efter de gældende regler kan der frit stiftes panterettigheder i ejendommen til sikkerhed for gæld til et hvilket som helst formål.

Den foreslåede nye § 65 a indebærer, at der kun kan gives pant i friplejeboliger og de tilhørende servicearealer, hvis pantet stilles til sikkerhed for lån, der er ydet til opførelse, ombygning, forbedring eller vedligeholdelse af ejendommen.

Bestemmelsen indebærer således, at der som udgangspunkt ikke kan gives sikkerhed i friplejeboliger for en fordring, uanset om friplejeboligerne er etableret ved tilsagn om støtte eller ved omdannelse. De formål, til hvilke der dog efter forslaget vil kunne optages pantsikrede lån, falder sammen med definitionen af "indestående belåning" i lovens § 68. Det vil sige, at der kun kan stilles pant for lån optaget til formål, der vedrører arbejder på ejendommen.

Særligt i forhold til ejerpantebreve bemærkes det, at det foreslåede pantsætningsforbud vil omfatte udstedelse af selve ejerpantebrevet, hvorimod underpantsætning af et allerede udstedt ejerpantebrev ikke vil være omfattet af forbuddet, idet pantet i disse tilfælde ikke gives i friplejeboligejendommen, men i ejerpantebrevet, jf. tingslysningslovens § 1 a. Idet et ejerpantebrev er karakteriseret ved, at pantebrevet først ved en (efterfølgende) underpantsætning stilles til sikkerhed for et lån, vil ejerpantebreve ikke på udstedelsestidspunktet kunne opfylde betingelsen i § 65 a., hvorefter pantet i friplejeboligejendommen skal gives til sikkerhed for et lån til de anførte formål. Bestemmelsen vil således have den virkning, at der ikke fremover vil kunne udstedes ejerpantebreve i friplejeboliger.

Til § 65 b

Det foreslås med stk. 1, at ejeren af en friplejeboligejendom skal sikre, at det af tingbogen fremgår, at ejendommen er omfattet af friplejeboligloven, og at der alene kan gives pant i ejendommen til sikkerhed for lån ydet til opførelse, ombygning, forbedring eller vedligeholdelse af den pågældende ejendom, jf. den foreslåede § 65 a. Hvor boliger og servicearealer findes i hver sin ejendom, skal servitutten tinglyses på begge eller alle ejendommene.

Med forslaget sikres det, at det af tingbogen kommer til at fremgå, at der gælder visse begrænsninger i adgangen til at pantsætte ejendommen.

Deklaration vil skulle tinglyses såvel på eksisterende friplejeboliger som på friplejeboliger, der godkendes etableret efter lovens ikrafttræden.

Det foreslås med stk. 2, 1. pkt., at der ved anmeldelse til tinglysning af et pantebrev i en ejendom omfattet af friplejeboligloven i dokumentet skal afgives erklæring om, at pantet er stillet til sikkerhed for lån omfattet af § 65 a. Det vil således skulle fremgå af det dokument, der anmeldes til tinglysning, at pantet stilles til sikkerhed for lån, der er ydet til opførelse, ombygning, forbedring eller vedligeholdelse af ejendommen. Hvis erklæring herom ikke foreligger, følger det af bestemmelsens 2. pkt., at retten (tinglysningsdommeren) i overensstemmelse med reglerne i tinglysningsloven fastsætter en frist til fremskaffelse af erklæring.

Bestemmelsens 3. pkt. indebærer, at ministeren for by, bolig og landdistrikter bemyndiges til efter forhandling med justitsministeren at fastsætte nærmere regler om udformningen af de erklæringer, der skal afgives efter bestemmelsens 1. pkt. Baggrunden herfor er, at der ved gennemførelsen af digital tinglysning opstår et praktisk behov for at standardisere erklæringer, der skal afgives i forbindelse med anmeldelse af panterettigheder til tinglysning.

Med den foreslåede bemyndigelse vil ministeren for by, bolig og landdistrikter kunne fastsætte regler, der muliggør, at erklæringerne udformes digitalt, hvorefter det vil være muligt at aflæse disse maskinelt i tinglysningsystemet.

Det foreslåede stk. 2 svarer til dels til den ordning, der gælder efter almenboliglovens § 29 om pant i alment boliger.

Til § 65 c

Med forslagene i § 1, nr. 62, 70 og 75, vil ustøttede friplejeboliger ikke længere være omfattet af regler om pris ved afhændelse af ejendommen. Det foreslås derfor, at de heller ikke skal være omfattede af det pantsætningsforbud, der indføres med den foreslåede § 65 a.

Til nr. 56, 58, 65 og 77

Der er tale om konsekvensændringer som følge af, at kravet om genudbud hvert tiende år ophæves med forslaget i nr. 57.

De gældende prisfastsættelsesregler i §§ 68-70 finder efter § 71, stk. 3, også anvendelse ved frivillig afhændelse af ejendommen til fortsat anvendelse som friplejeboliger. Da der ikke længere skal ske salg efter udbud, foreslås med nr. 56, 58, 59 og 65, en sammenskrivning af §§ 67-70 med § 71, og i nr. 77, foreslås det, at udbud som overflødig udgår af bemyndigelsen i lovens § 88.

Til nr. 57

Efter de gældende regler skal plejen og omsorgen konkurrenceudsættes hvert 10. år. Konkurrenceudsættelsen skal ske ved udbud forestået af ministeren for børn, ligestilling, integration og sociale forhold.

Bestemmelsen skal ses i nær tilknytning til afregningssystemet, hvorefter friplejeboligleverandørerne for personlig og praktisk hjælp efter servicelovens §§ 83 og 87 afregnes til de priser, som de har budt ind med ved ansøgning om andel i kvoten i perioden frem til, at omsorgen og plejen skal i udbud efter 10 år. Bestemmelsen skal dermed også ses i nær tilknytning til det gældende kvotesystem.

Tildelingskriteriet ved udbuddet er den laveste gennemsnitlige døgnpris for levering af personlig og praktisk hjælp efter servicelovens §§ 83 og 87. Efter de gældende regler skal bygningsejeren og leverandøren af plejen og omsorgen i friplejeboligejendommen være den samme fysiske eller juridiske person. Konsekvensen er, at en friplejeboligleverandør, som i forbindelse med udbuddet ikke vinder retten til fortsat at levere plejen og omsorgen, må afhænde sin ejendom til den fysiske eller juridiske person, som vinder udbuddet og godkendes til at levere plejen og omsorgen i de følgende 10 år frem til næste udbud.

Med de foreslåede ændringer for afregningssystemet, der medfører, at afregningstaksterne ikke længere fastsættes centralt og ved leverandørens ansøgning om andel i kvoten, og at adgangen til markedet samtidig gives fri kun betinget af, at leverandøren er certificeret og disponerer over egnede bygninger, er det ikke længere nødvendigt at fastholde en regel om, at omsorgen og plejen skal konkurrenceudsættes hvert 10. år. Det foreslås derfor, at bestemmelsen om udbud af pleje og omsorg hvert 10. år ophæves.

Herefter gælder de almindelige nationale og EU-retlige regler for indkøb af offentlige ydelser.

Om 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 f.eks. træning og personlig og praktisk hjælp er undtaget udbudsdirektivets detaljerede procedureregler, om f.eks. valg af udbudsform, frister og udvælgelses- og tildelingskriterier. Kun udbudsdirektivets regler om tekniske specifikationer og meddelelse om indgået kontrakt finder anvendelse ved indgåelse af kontrakter om disse ydelser. Tilbudslovens regler om annoncering gælder heller ikke for denne type ydelser.

Kommunalbestyrelsen vil dog skulle foretage en konkret vurdering af, hvorvidt en kontrakt skønnes at have en grænseoverskridende interesse. Hvis dette er tilfældet, er kommunalbestyrelsen underlagt de traktatretlige normer og principper om bl.a. ligebehandling og gennemsigtighed. Det indebærer bl.a., at kommunalbestyrelsen skal sikre, at kontrakten forud for indgåelse har været udsat for en passende grad af offentlighed.

For kontrakter om ydelser efter serviceloven, der ikke har klar grænseoverskridende interesse, finder udbudsreglerne ikke anvendelse. For indgåelse af sådanne kontrakter gælder alene de forvaltningsretlige principper, herunder et krav om økonomisk forsvarlig forvaltning. Heraf følger en forpligtelse til at afsøge markedet med henblik på at sikre sig, at prisen på den indkøbte ydelse ikke overstiger markedsprisen, og at indkøbet i øvrigt sker på økonomisk forsvarlig måde. Kommunerne skal ikke udbyde kontrakterne, men kan indhente tilbud fra en eller flere leverandører. Omfanget af markedsafsøgningen beror i alle tilfælde på en konkret vurdering.

Det skal bemærkes, at et nyt udbudsdirektiv er vedtaget i EU-regi, og direktivet forventes at blive implementeret i dansk ret i 2015. I det nye udbudsdirektiv er den traditionelle sondring mellem A- og B-tjenesteydelser ophævet. For mange af de nuværende bilag B-tjenesteydelser, herunder tjenesteydelser om social- og sundhedsydelser, indføres i stedet et "light" regime. Det nærmere indhold af "light" regimet vil blive fastlagt i en dansk implementeringslov.

Til nr. 59

Stk. 1 og 2 i den foreslåede nye affattelse af lovens § 67 er et led i sammenskrivningen af §§ 67-70 med § 71, jf. bemærkningerne til lovforslagets nr. 56, 58, 65 og 77.

Efter lovens § 67, stk. 1, som affattet ved lovforslagets nr. 59, skal ministeren for by, bolig og landdistrikter godkende en friplejeboligleverandørs afhændelse af ejendommen til fortsat anvendelse som friplejeboliger. Godkendelseskravet, der fremover også vil finde anvendelse, når ejendommen sælges til en investor med henblik på dennes udlejning af ejendommen til fortsat anvendelse til friplejeboliger, findes allerede i den gældende lov, men der er ikke fastsat regler, der sikrer, at det påses ved tinglysningen.

Med henblik på at sikre, at dette påses ved tinglysning af afhændelsesdokumentet, foreslås det med stk. 3 i den foreslåede nye affattelse af lovens § 67, at godkendelsen skal være vedlagt afhændelsesdokumentet ved dets anmeldelse til tinglysning. Medsendes godkendelsen ikke, kan tinglysning af afhændelsen kun ske med frist til fremskaffelse af den.

Den foreslåede bestemmelse svarer til § 27, stk. 7, i lov om almene boliger m.v.

Til nr. 61 og 63

Det vil fremover være muligt for andre end friplejeboligleverandører at eje friplejeboligejendomme. Da friplejeboliger i lejede lokaler kun kan etableres uden offentlig støtte, jf. forslaget i nr. 9, foreslås det præciseret, at en eventuel løbende støtte kun overføres til den nye friplejeboligleverandør, hvis denne ejer ejendommen.

Til nr. 62, 70 og 75

Med forslagene ophæves de prisbestemmelser, der vedrører ustøttede friplejeboliger. De ustøttede friplejeboliger vil således ikke længere være omfattede af regler om prisfastsættelse ved salg eller ibrugtagning til anden anvendelse. Baggrunden herfor er, at der ved ustøttede friplejeboliger ikke er behov for en sikring mod, at den ydede støtte kapitaliseres. Hertil kommer, at der ikke vil være behov for prisbestemmelserne som tvisteforebyggende, da reglerne om 10-årige genudbud og deraf følgende eventuel pligtmæssig afståelse af ejendommen foreslås ophævet.

Det bemærkes i denne forbindelse, at prisen ifølge de tre bestemmelser, der foreslås ophævet, er ejendomsværdien ved seneste offentlige vurdering. Denne pris forudsættes at lægge sig tæt op ad ejendommens markedsværdi. Ophævelsen af de to bestemmelser forventes derfor ikke at føre til nogen prisstigning af betydning.

Til nr. 64

Efter den gældende bestemmelse skal prisen for servicearealerne opgøres til den godkendte anskaffelsessum med fradrag af servicearealtilskuddet, når der foreligger en godkendt anskaffelsessum. Imidlertid blev servicearealtilskud i perioden fra 1. januar 1996-31. december 2000 ydet som et løbende tilskud, der aftrap-

pedes over i alt 15 år. Der kan således endnu i en kort periode være friplejeboliger, hvor der til servicearealerne udbetales løbende tilskud. Det foreslås, at tilsagnet om løbende støtte overtages af en ny friplejeboligleverandør, hvis denne ejer ejendommen. Derved kommer retsstillingen for servicearealerne til at svare til retsstillingen for boliger med løbende offentlig støtte.

Til nr. 66

Med forslaget bliver det et krav, at den lovpligtige godkendelse til afhændelse til anden anvendelse end friplejeboliger dokumenteres ved anmeldelse af afhændelsesdokumentet til tinglysning. Der henvises til bemærkningerne til nr. 59, der vedrører afhændelse til fortsat anvendelse som friplejeboliger.

I nr. 55, foreslås det som en del af den nye § 65 b, at friplejeboligleverandøren skal lade tinglyse en servitut på ejendommen om, at ejendommen er friplejeboliger og kun kan pantsættes til sikkerhed for lån til opførelse, ombygning, forbedring eller vedligeholdelse af ejendommen. Denne servitut mister sin betydning, når ejendommen er afhændet til anden anvendelse end friplejeboliger, og det foreslås derfor i nr. 66, at den kan aflyses ved tinglysning af afhændelse til anden anvendelse end friplejeboliger.

Til nr. 68 og 71

I en række tilfælde er den lovbestemte afhændelsespris eller pris ved ibrugtagning af ejendommen til anden anvendelse end friplejeboliger ejendommens værdi ved seneste vurdering. I disse tilfælde kan ministeren for by, bolig og landdistrikter ifølge lovens § 87 godkende afhændelse eller ibrugtagning til anden anvendelse til en lavere pris end ejendommens værdi ved seneste vurdering, hvis denne værdi overstiger markedsprisen. Dette gælder dog kun ved frivilligt salg af ejendommen.

Formålet med denne bestemmelse er at sikre, at friplejeboligleverandøren ikke tvinges til at beholde en ejendom, som ønskes solgt.

I en del af de tilfælde, hvor den lovbestemte afhændelsespris eller pris ved ibrugtagning af ejendommen til anden anvendelse end friplejeboliger er ejendommens værdi ved seneste vurdering, skal Landsbyggefonden dække et eventuelt underskud som følge af, at denne værdi er lavere end indestående belåning med tillæg af friplejeboligleverandørens eget kapitalindskud (boligerne) eller den godkendte anskaffelsessum med fradrag af servicearealtilskuddet (servicearealerne). Omvendt skal Landsbyggefonden have indbetalt et eventuelt overskud som følge af, at værdien ved seneste vurdering overstiger henholdsvis indestående belåning med tillæg af leverandørens kapitalindskud og anskaffelsessummen med fradrag af servicearealtilskuddet.

Med forslaget i nr. 68, tydeliggøres det i de enkelte bestemmelser, at prisen fastsat som værdien ved seneste vurdering kan fraviges i nedadgående retning, hvis den overstiger markedsprisen. Herved tydeliggøres det også, at den godkendte lavere pris i forhold til en eventuel underskudsdekning fra Landsbyggefonden eller indbetaling af overskud til Landsbyggefonden træder i stedet for værdien ved seneste vurdering.

Til nr. 69

Forslagets første led er en konsekvensændring som følge af den foreslåede ophævelse af lovens § 10 og indsættelse af en støttebestemmelse med den foreslåede § 11 a, jf. forslagene i nr. 5 og 9.

Forslagets andet led svarer til den ændring, der foreslås i nr. 68 og 71. Der henvises til bemærkningerne til disse numre.

Til nr. 73

Den foreslåede nye § 83 a regulerer salg af friplejeboliger og de tilhørende servicearealer på tvangsauktion. Efter det foreslåede § 83 a, stk. 1, 1. pkt., skal Landsbyggefonden have indbetalt et eventuelt overskud, der skyldes, at budsummen overstiger fordringer sikret med pant i ejendommen med tillæg af leverandørens eget kapitalindskud, der reguleres efter lovens § 86, nr. 1. Herved lægger situationen ved tvangsauktion sig for boligernes vedkommende op ad reglerne om pris ved frivilligt salg til fortsat anvendelse som friplejeboliger.

For servicearealernes vedkommende ville prisen ved frivilligt salg til fortsat anvendelse som servicearealer til friplejeboliger være den godkendte anskaffelsessum med fradrag af servicearealtilskuddet. Dette gælder, uanset om en del af anskaffelsessummen oprindeligt er finansieret med lån med pant i ejendommen. Med den foreslåede bestemmelse sikres det, at ejeren - i det omfang auktionsbuddet rækker - får dækning for sit kapitalindskud opgjort som den godkendte anskaffelsessum med fradrag af servicearealtilskud og det eller de lån, der oprindeligt er optaget til delvis finansiering af anskaffelsessummen.

Selv om ejendommen sælges til anden anvendelse, bliver ejeren ikke derved ringere stillet end hidtil, da et eventuelt overskud også ved frivilligt salg skal indbetales til Landsbyggefonden.

Der kan i dag være tinglyst pant for lån, der ikke kan medregnes i den lovlige pris ved salg til fortsat anvendelse som friplejeboliger. Risikoen for, at der kan være tinglyst "uvedkommende" pant, vil blive minimeret som følge af det pantsætningsforbud, der foreslås med forslaget § 1, nr. 55, men vil i en årrække fremover kunne forekomme.

Det foreslåede § 83 a, stk. 2, har til formål at tydeliggøre, at der ikke gælder noget godkendelseskrav ved salg af ejendommen på tvangsauktion. Imidlertid er der behov for en registrering af ejerskiftet på anden måde end i tingbogen, herunder af en eventuel ændret anvendelse af ejendommen efter tvangsauktionen. Det foreslås derfor, at fogedretten skal indberette salget til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, som herefter orienterer kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden herom. Fogedrettens indberetningspligt omfatter en præcis identifikation af ejendommen, f.eks. ved angivelse af dennes matrikelnummer eller adresse. Desuden omfatter indberetningspligten købers identitet.

Ved ibrugtagning af ejendommen til anden anvendelse end friplejeboliger, ophører en eventuel løbende støtte. Med § 83 a, stk. 3, foreslås det, at en eventuel løbende støtte ligeledes ophører ved tvangsauktionen, uanset om ejendommen efter auktionen drives videre som friplejeboliger, og at ejendommen herefter overalt i loven anses for ustøttet. Herved kommer retsstillingen til at svare til situationen ved en frivillig handel, hvor det støttede lån ikke kan overtages, jf. den foreslåede nye affattelse af lovens § 13, stk. 2. Tvangsauktionskøber vil kun undtagelsesvis have mulighed for at overtage det støttede lån med uændret hovedstol. Dette forudsætter dels, at det støttede lån får fuld dækning på auktionen, dels at realkreditinstituttet er indstillet på at acceptere en gældsøvertagelse. Det skønnes derfor mest enkelt at have en klar regel om støtteophør, som finder anvendelse i alle tilfælde af tvangsauktion.

Med det foreslåede § 83 a, stk. 4, tydeliggøres det, at der ikke kan stilles krav om, at ministeren for by, bolig og landdistrikter skal godkende, at ejendommen sælges på tvangsauktion.

Med det foreslåede § 83 a, stk. 5, holdes ustøttede friplejeboliger uden for de foreslåede regler om tvangsauktion. Dette skal ses i sammenhæng med, at der ved salg af sådanne boliger ikke kan blive tale om kapitalisering af en ydet offentlig støtte. Forslaget harmonerer med forslagene om, at de ustøttede friplejeboliger holdes uden for prisbestemmelserne ved frivilligt salg, jf. lovforslagets § 1, nr. 62, 70 og 75.

Til nr. 78

Friplejeboligleverandøren har efter lovens § 41 overfor sine lejere ubetinget vedligeholdelsespligt både for ejendommen som sådan og for de enkelte lejemål. Dette gælder, uanset om ejendommen tilhører friplejeboligleverandøren, eller om den er lejet.

Med forslaget sikres det, at friplejeboligleverandører, der driver virksomheden i lejede lokaler, overfor det offentlige og dermed overfor kommunalbestyrelsen som tilsynsmyndighed er ansvarlig for, at ejendommen og lejemålene holdes forsvarligt ved lige. Såvel beboerne som kommunalbestyrelsen skal således kun rette henvendelse til friplejeboligleverandøren herom, og huslejenævnet vil efter lovens § 58, nr. 3, kunne pålægge friplejeboligleverandøren at lade nærmere angivne arbejder udføre.

Hvem der i det indbyrdes forhold mellem udlejer og friplejeboligleverandør er forpligtet til at foretage og bekoste de nødvendige vedligeholdelsesarbejder bliver således i forhold til det offentlige uden betydning. Det må formentlig forventes, at hovedlejekontrakten i langt de fleste tilfælde vil pålægge friplejeboligleverandøren enhver vedligeholdelsespligt, idet denne typisk vil være enebruger af ejendommen.

Forslaget hindrer ikke, at kommunalbestyrelsen udsteder pålæg til ejendommens ejer efter byggelovgivningens regler herom.

Til nr. 79

Efter de gældende regler skal et driftsoverskud anvendes til dækning af underfinansiering eller underskud fra tidligere år. Et driftsunderskud skal afvikles over højst 3 år.

Der må ikke budgetteres med driftsoverskud, men sådanne kan opstå, hvis driftsudgifterne viser sig lavere end forventet.

Med forslaget sker der en tydeliggørelse af, at en oprindelig underfinansiering som følge af, at ejendommens anskaffelsessum har oversteget maksimumsbeløbet, ikke må dækkes via et driftsoverskud.

Tilsvarende må forbedringsudgifter, der som følge af de foreslåede nye bestemmelser i lovens § 48, stk. 4, jf. lovforslagets nr. 47, ikke har kunnet udløse en forbedringslejeforhøjelse, ikke dækkes via et driftsoverskud.

Desuden fastsættes det, at både underskud og overskud skal budgetteres afviklet over højst 3 år. Formålet hermed er, at det i videst muligt omfang skal sikres, at et driftsunderskud betales af de lejere, hvis leje i en periode ikke har kunnet dække driftsudgifterne, mens et driftsoverskud tilsvarende skal komme de lejere til gode, der i en periode har betalt en leje, der har oversteget årets driftsudgifter.

Forbedringsarbejder, der er udført efter ibrugtagningen til friplejeboliger, kan, med den begrænsning der følger af de foreslåede nye bestemmelser i § 48, stk. 4, jf. nr. 47, kræves dækket ved en forbedringslejeforhøjelse. Lejeforhøjelsens størrelse er i § 4, stk. 3 og 4, i bekendtgørelse om drift, udbud og afhændelse af friplejeboliger fastsat til ydelsen på et fastforrentet annuitetslån med en løbetid svarende til forbedringens forventede levetid. Dette gælder også, hvis friplejeboligleverandøren finansierer forbedringen på anden måde, f.eks. ved egenfinansiering.

Når lånet til forbedringen er udamortiseret, bortfalder lejeforhøjelsen. Det samme gælder, når et lån ville have været udamortiseret, hvis forbedringen havde været finansieret med et lån som det nævnte.

Vedligeholdelsesarbejder finansieres som udgangspunkt af henlagte midler, men det kan undtagelsesvis forekomme, at tidligere henlæggelser og årets henlæggelser tilsammen ikke kan dække udgifterne til nødvendig vedligeholdelse. I så fald er der mulighed for, at friplejeboligleverandøren kan finansiere arbejderne ved lån eller ved selvfinansiering på samme måde som for forbedrings vedkommende.

Med den foreslåede affattelse af lovens § 91, stk. 1, 3. og 4. pkt., vil det også fremover være muligt for friplejeboligleverandøren at lade et driftsoverskud medgå til hel eller delvis dækning af forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder, der ikke er fuldt finansieret ved udførelsen af arbejderne. I det omfang dette sker, skal et beløb svarende til den reduktion af ydelsen på et lån, der ville opnås ved en førtidig hel eller delvis indfrielse af lånet, udgå af budgettet for fremtiden. I modsat fald ville friplejeboligleverandøren få dobbelt dækning for den samme forbedrings- eller vedligeholdelsesudgift.

Til nr. 80

Med forslaget i nr. 44 vil lejen for de ustøttede friplejeboliger blive løsrevet fra den konkrete ejendoms drifts- og kapitaludgifter og i stedet blive fastsat til "det lejedes værdi" efter lejelovens § 47 a. Efter denne bestemmelse fastsættes lejen for ustøttede private plejeboliger således, at den svarer til det lejedes værdi, som fastsættes ved en sammenligning med støttede ældre- eller plejeboliger i kommunen. Der vil således ikke være behov for regnskabet til brug for lejerne og kommunen til kontrol af den lovlige lejes størrelse.

Heller ikke Landsbyggefonden vil have behov for at følge med i ejendommens økonomi, idet ustøttede friplejeboliger ikke kan komme i betragtning til støtte fra fonden.

Med forslaget i nr. 80 fritages ejerne af ustøttede friplejeboliger derfor fra friplejeboliglovens regler om regnskabspligt og regnskabstilsyn. Herefter vil der alene gælde de regler, der findes i anden lovgivning, om pligt til at føre regnskab.

Ændringen berører ikke kommunernes pligt efter servicelovens §§ 151 a og 151 b til at føre tilsyn med leveringen af de ydelser efter serviceloven, som de enkelte beboere er visiterede til at modtage.

Ændringen berører heller ikke kommunernes pligt til at føre tilsyn efter friplejeboliglovens § 89, herunder tilsyn med byggeriet i anlægsfasen og med bygningernes vedligeholdelsesstand.

Til nr. 82, 83 og 84

En certifikation bortfalder, hvis friplejeboligleverandøren går konkurs. Det samme gælder, hvis en enkeltperson, der ejer boligerne, eller som er eneejer af eller har bestemmende indflydelse i en juridisk person, der ejer boligerne, kommer under værgemål efter værgemålsloven eller dør. Bortfald af certifikationen medfører, at den pågældende (eller boet) ikke kan drive virksomhed som friplejeboligleverandør.

I visse misligholdelsestilfælde kan certifikationen tilbagekaldes af Socialstyrelsen. Det samme gælder støttetilsagn efter lovens § 10, stk. 1, og godkendelse efter § 11, stk. 1 og 2. Sådanne afgørelser kan indbringes for Ankestyrelsen, hvis de vedrører forhold hos friplejeboligleverandøren i dennes egenskab af serviceleverandør, og ellers for retten. I begge tilfælde gælder en 4 ugers frist for indbringelse, og indbringelsen har som udgangspunkt opsættende virkning.

Principielt har bortfald eller tilbagekaldelse af certifikation, støttetilsagn og godkendelse virkning straks, bortset fra tilfælde hvor afgørelsen ankes med opsættende virkning. Friplejeboligleverandøren kan derfor ikke længere drive virksomhed som friplejeboligleverandør, og bebyggelsen skifter de facto status til at være en almindelig privat udlejningsejendom. Dette indebærer ikke nogen ændring i huslejen, idet lejers rettigheder efter loven er beskyttet mod enhver uden tinglysning, jf. lovens § 34, stk. 3.

Bortfaldet eller tilbagekaldelsen af certifikation, støttetilsagn og godkendelse vil yderligere have som konsekvens, at ejendommen ikke uden fornyet godkendelse kan genvinde status som friplejeboliger, og at et eventuelt tilsagn om offentlig støtte til boligerne bortfalder.

En fornyet godkendelse vil skulle gives efter opsamlingsbestemmelsen i lovens § 11, stk. 2, nr. 6. Denne bestemmelse giver mulighed for omdannelse af ”andre tilsvarende boliger målrettet personer med behov for en plejebolig”. Bestemmelsen giver ikke mulighed for at give et fornyet støttetilsagn eller for at genoptage udbetaling af støtte efter et nu bortfaldet tilsagn.

For friplejeboliger, hvortil der ydes løbende støtte, foreslås det at give mulighed for at fastsætte en frist for ejerens eventuelle salg af ejendommen til fortsat anvendelse som friplejeboliger med den konsekvens, at status som friplejeboliger genvindes uden ny godkendelse, hvis ejendommen med overtagelsesdag inden fristens udløb sælges til en anden friplejeboligleverandør. Det forudsættes, at køber kan og vil levere de ydelser bestående i personlig og praktisk bistand, som den hidtidige leverandør har leveret.

Desuden vil støtteudbetaling efter forslaget blive genoptaget med virkning fra det tidspunkt, hvor ejendommen på ny tages i brug af en certificeret friplejeboligleverandør.

Med det foreslåede § 98 a, stk. 3, 2. pkt., foreslås det, at en tilbagekaldelse af støttetilsagnet ikke skal medføre, at ejendommen ikke kan drives som friplejeboliger, når certifikationen ikke tillige er tilbagekaldt. I så fald kan boligerne drives videre som ustøttede friplejeboliger. Dette foreslås at skulle gælde, uanset om tilbagekaldelsen er midlertidig eller permanent.

Endelig sker der med forslaget en sammenskrivning af reglerne om opsættende virkning af anke eller indbringelse for retten, idet de nuværende § 96, stk. 3, og § 98, stk. 2, med forslagene i nr. 82 og 83, ophæves og erstattes af den samlede bestemmelse i det foreslåede nye § 98 a, stk. 2, jf. forslaget i nr. 84.

Anke eller indbringelse for domstolene af en afgørelse om tilbagekaldelse af certifikation, støttetilsagn eller godkendelse har som udgangspunkt opsættende virkning. Efter de gældende regler kan kun Ankestyrelsen træffe afgørelse om, at Socialstyrelsens afgørelse ikke skal have opsættende virkning. Er der tale om en afgørelse, der indbringes for domstolene, er det retten, der kan bestemme, at indbringelsen ikke skal have opsættende virkning. Når en dom ankes, kan både den ret, der har afsagt dommen og den ret, hvortil den er anket, træffe beslutning om, at anken ikke skal have opsættende virkning. Det er en følge af forslaget, at beslutning om, at en afgørelse skal have virkning straks, i alle tilfælde kan træffes såvel af den myndighed, der har truffet afgørelsen, som af den myndighed, der nu har sagen under behandling. Herved sikres, at der altid er en instans, der kender nok til sagen til på et tilstrækkeligt oplyst grundlag at træffe beslutning om, at anke eller domstolsindbringelse ikke skal have opsættende virkning.

Til nr. 85

Tilbagekaldelse af certifikation, støttetilsagn og godkendelse sker efter Socialstyrelsens beslutning, hvis friplejeboligleverandøren ikke opfylder betingelserne for certifikation eller har optrådt svigagtigt om forhold, der har været bestemmende for meddelelse af certifikationen. Det samme gælder, hvis friplejeboligleverandøren ikke efterkommer meddelte påbud, eller hvis friplejeboligleverandøren har betydelig og forfalden gæld, der bringer driftssikkerheden i fare.

En tilbagekaldelse af certifikation, støttetilsagn og godkendelse vil typisk ske på grund af forhold i relation til den pleje og omsorg, der leveres til lejerne, men den kan også skyldes tilsidesættelse af påbud, der ikke har direkte og umiddelbar betydning for ydelsen af pleje og omsorg. Der vil således f.eks. også kunne ske tilbagekaldelse i tilfælde, hvor leverandøren ikke efterkommer påbud vedrørende årsregnskabet for boligerne.

Da tilbagekaldelsen typisk vil skyldes forhold, der hører under ministeren for børn, ligestilling, integration og sociale forholds område, men kan skyldes forhold, der hører under ministeren for by, bolig og landdistrikters område, foreslås det, at ministeren for børn, ligestilling, integration og sociale forhold skal kunne fastsætte regler om tilbagekaldelse af certifikation, støttetilsagn og godkendelse efter forhandling med ministeren for by, bolig og landdistrikter.

Til nr. 86

Efter de gældende regler findes der i friplejeboligloven kun to sanktionsmuligheder for overtrædelse af loven og af påbud meddelt med hjemmel i loven. Disse sanktioner er tilbagekaldelse af certifikationen og tilbagekaldelse af støttetilsagn eller godkendelse.

Såvel afhændelse af ejendommen som ibrugtagning af denne til anden anvendelse end friplejeboliger kræver godkendelse af ministeren for by, bolig og landdistrikter. Tilbagekaldelse af certifikation, støttetilsagn eller godkendelse kan ikke antages at gøre indtryk på en virksomhed, der uden godkendelse allerede har ændret anvendelsen af ejendommen til noget andet end friplejeboliger, eller som har overdraget ejendommen til en anden uden fornøden godkendelse. Der foreslås derfor med § 99 a, stk. 1, indført straffebestemmelser for disse overtrædelser af loven som tillæg til de allerede gældende sanktionsmuligheder.

Det følger af ordlyden af det foreslåede § 99 a, stk. 1, nr. 2, at strafansvaret påhviler overdrageren. Det er således ikke tanken at fastsætte strafansvar for erhververen af ejendommen.

Med det foreslåede § 99 a, stk. 2, pålægges selskaber og andre juridiske personer strafansvar i samme omfang som fysiske personer, der overtræder loven.

Til § 2

Til nr. 1

Med denne ændring foreslås det, at der fastsættes en pris ved afhændelse af almene ældre- og plejeboliger til en certificeret friplejeboligleverandør. Prisen foreslås i tilfælde, hvor eksisterende støttede lån kan overtages af friplejeboligleverandøren, at skulle være den samme, som efter almenboliglovens § 27, stk. 5, 1. pkt., gælder ved afhændelse af en almen boligorganisations ejendom til en anden afdeling i samme boligorganisation, til en afdeling i en anden boligorganisation eller til en selvejende almen institution. Prisen fastsættes således som indestående belåning. Med dette forslag vil friplejeboligleverandøren gratis overtage en eventuel friværdi i ejendommen. Dette findes at være ubetænkeligt i betragtning af, at den løbende leje fastsættes på samme måde som for almene boliger og af, at friværdien som følge af friplejeboliglovens prisfastsættelsesregler ikke vil kunne kapitaliseres ved friplejeboligleverandørens senere salg af ejendommen eller ibrugtagning af denne til anden anvendelse.

Det følger af forslaget, at staten på uændrede vilkår overtager beliggenhedskommunens garantiforpligtelser. Den løbende støtte fortsætter på uændrede vilkår.

Kan friplejeboligleverandøren ikke overtage bestående støttede lån foreslås det, at overtagelsen skal ske til en pris, der fastsættes på grundlag af en vurdering. I disse tilfælde ophører den løbende støtte, og der stilles ikke nye garantier. Dette modsvares af, at ejendommen med virkning fra overtagelsen får status som ustøttet

ejendom, jf. forslaget i § 1, nr. 12. Dette indebærer bl.a., at ejendommen ikke vil være underlagt nogen lovbestemt prisfastsættelse ved salg af ejendommen eller ibrugtagning af denne til anden anvendelse. Der vil således kunne ske salg til den markedspris, der er gældende ved afhændelsen.

Til nr. 2

Ændringen er en konsekvensrettelse som følge af de ændringer af friplejeboligloven, der foreslås i § 1, nr. 5 og 9.

Til § 3

Til nr. 1

Efter de gældende regler er friplejeboliger ikke omfattet af servicelovens § 129, der giver mulighed for at træffe afgørelse om at flytte en borger, som ikke er i stand til at give informeret samtykke eller som modsætter sig flytning, til et bestemt botilbud.

Det foreslås, at friplejeboliger omfattes af bestemmelserne i servicelovens § 129, således at en borger under de betingelser, der i øvrigt fremgår af § 129, vil kunne optages i en friplejebolig.

Når det med de foreslåede ændringer i friplejeboligloven, vil blive muligt for friplejeboligleverandøren og kommunalbestyrelsen at indgå aftaler om, at kommunalbestyrelsen får anvisningsret til boliger i friplejeboligbebyggelser, er der ikke noget til hinder for, at friplejeboligerne ligestilles med øvrige botilbud til personer med nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne på dette punkt.

Hermed vil det f.eks. være muligt for kommunalbestyrelsen at træffe afgørelse om at flytte en person med demens til en friplejeboligbebyggelse under forudsætning af, at de øvrige betingelser i § 129 er opfyldt, herunder at kommunalbestyrelsens indstilling tiltrædes af den værge, som statsforvaltningen har beskikket. Det kan f.eks. være, når en person selv har haft et ønske om flytte i en bestemt friplejebolig, når behovet herfor opstod, inden demensen er indtrådt. Eller det kan være begrundet i et ønske om en plejebolig, tæt på de pårørendes bopæl. Det vil dog være en forudsætning, at kommunalbestyrelsen har anvisningsret til den pågældende bolig, f.eks. via en fast aftale om at aftage et antal boliger hos den pågældende friplejeboligleverandør eller ved at indgå en aftale med friplejeboligleverandøren i det konkrete tilfælde, jf. lovforslagets § 1, nr. 1, hvorefter en friplejeboligleverandør kan indgå aftale med kommunalbestyrelsen om, at denne får anvisningsret til boliger i friplejeboligbebyggelsen.

Servicelovens regler i øvrigt om magtanvendelse og andre indgreb i selvbestemmelsesretten for voksne, §§ 125-128, finder i forvejen anvendelse i friplejeboliger på linje med, hvad der gælder for andre udbydere af service.

Til § 4

Til nr. 1-3

Efter gældende regler i boligstøtteloven ydes der efter ansøgning lån til betaling af beboerindskud til bl.a. friplejeboliger efter kapitel 10 i boligstøtteloven. Efter kapitel 10 b i boligstøtteloven ydes der efter ansøgning lån til betaling af depositum til ustøttede plejeboliger.

Det foreslås, at der i § 54, stk. 2, nr. 4, i kapitel 10 vedrørende friplejeboliger, præciseres, at for ustøttede friplejeboliger henvises til kapitel 10 b i boligstøtteloven.

Det foreslås samtidig i § 64 e, at der efter ansøgning ydes lån til betaling af depositum til ustøttede friplejeboliger, jf. § 36, stk. 2, i lov om friplejeboliger. Bestemmelsen indebærer, at ustøttede friplejeboliger omfattes af reglerne i kapitel 10 b i boligstøtteloven, således at ustøttede friplejeboliger stilles som ustøttede plejeboliger. Der henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 35.

Som konsekvens af rettelsen i § 64 e foreslås det, at der i kapiteloverskriften for kapitel 10 b indsættes friplejeboliger.

Det bemærkes, at der efter forslaget ikke vil kunne ydes lån til betaling af depositum, hvis friplejeboligerne drives i lejet ejendom, og fremlejetageren benytter sig af den mulighed, der indføres med forslaget i § 1, nr. 35, for at erstatte et kontant depositum med en bankgaranti eller en særskilt deponeringskonto.

Til § 5

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2015, idet der dog på en række områder fastsættes overgangsregler, jf. § 6.

Til § 6

Det foreslås i § 6, stk. 1, at der ikke kan ydes støtte efter den hidtil gældende § 10, stk. 1, i friplejeboligloven i 2015. I stedet kan der ydes støtte efter den foreslåede nye § 11 a, og der åbnes for ansøgninger efter denne bestemmelse den 1. juli 2015.

Med forslaget i § 1, nr. 11, ændres friplejeboliglovens § 13, stk. 1, sådan at det fremover fremgår, hvordan ydelsesstøtten efter det foreslåede § 11 a, stk. 1, beregnes. Med forslaget i § 6, stk. 2, sikres, at bestemmelsen fortsat finder anvendelse på ydelsesstøtte i tilfælde, hvor der er givet støttetilsagn efter den hidtil gældende § 10, stk. 1.

I § 1, nr. 13 og 35, foreslås det, at der ikke skal kunne opkræves beboerindskud i ustøttede friplejeboliger. I stedet skal det kunne aftales, at der betales et depositum svarende til højst 3 måneders leje. Imidlertid er der i en række lejemål allerede betalt beboerindskud. Det findes ikke hensigtsmæssigt at lade de nye regler om beboerindskud og depositum gælde for allerede indgåede lejemål. Det foreslås derfor i § 6, stk. 3, at de nye regler kun finder anvendelse på lejemål indgået efter lovens ikrafttræden. I tilfælde, hvor der før lovens ikrafttræden er betalt et beboerindskud, bliver dette således stående indbetalt hos friplejeboligleverandøren, indtil lejemålets ophør, hvor det tilbagebetales med fradrag af eventuelle krav mod lejer.

Med forslaget i § 1, nr. 47, foreslås en begrænsning i adgangen til at indregne forbedringsforhøjelser i lejen for forbedringer, der gennemføres inden for de første 4 år efter ejendommens ibrugtagning til friplejeboliger. Da der kan være investeret i tillid til de hidtil gældende regler, foreslås det i § 6, stk. 4, at de nye regler kun skal finde anvendelse på forbedringsarbejder, der påbegyndes udført efter lovens ikrafttræden. Ved afgørelsen af, om forbedringsarbejderne er påbegyndt før eller efter lovens ikrafttræden, må vægten lægges på, om der er indgået en forpligtende entrepriseaftale om arbejdet, således at udlejer ikke kan standse arbejderne uden at lide tab.

Efter forslaget i § 1, nr. 44, indsættes en ny § 47 b i friplejeboligloven. Efter denne bestemmelse skal lejen i ustøttede friplejeboliger ikke fastsættes efter balancelejeprincippet men efter § 47 a i lov om leje, hvorefter lejen en gang årligt kan forhøjes (og til enhver tid nedsættes), således at den udgør det lejedes værdi, der findes ved sammenligning med lejen i støttede plejeboliger. For at undgå tvivl om, hvornår der første gang kan varsles lejeforhøjelse efter lejelovens § 47 a, foreslås det i § 6, stk. 5, at dette tidligst kan ske et år efter, at der senest er sket lejeforhøjelse efter reglerne om balanceleje. Lejeforhøjelse efter lejelovens § 47 a kan kun kræves i uopsigelige lejemål, hvis der er taget forbehold herom ved lejeaftalens indgåelse. Da der ikke har været behov for et sådant forbehold for at kunne kræve lejeforhøjelse efter reglerne om balanceleje, findes det ikke rimeligt at afskære lejeforhøjelser i uopsigelige lejemål, hvorfor det foreslås, at lejeforhøjelse i lejemål indgået før lovens ikrafttræden kan kræves uanset uopsigelighed, selv om der ikke er taget forbehold om adgang til lejeregulering.

Stk. 6 og 7 indebærer, at pantsætningsforbuddet for såkaldt ”uvedkommende pant” (pant for lån, der ikke er ydet til opførelse, ombygning, forbedring eller vedligeholdelse af ejendommen) alene vil gælde fremadrettet, således at forbuddet ikke griber ind i eksisterende låneforhold med pant i friplejeboliger, herunder muligheden for at foretage konvertering og omprioritering i sådanne låneforhold.

I overensstemmelse hermed fastslår stk. 6 således, at det foreslåede pantsætningsforbud i friplejeboliglovens 65 a ikke gælder for pant givet før lovens ikrafttræden.

Hvis der før lovens ikrafttræden er givet uvedkommende pant i friplejeboliger, vil et sådant pant således fortsat være gyldigt efter lovens ikrafttræden.

Det er pantsætningsaftalens indgåelse, der er afgørende i forhold til, hvornår pantet anses for givet, og dermed for, om pantet er omfattet af pantsætningsforbuddet.

Stk. 7 indebærer, at det foreslåede pantsætningsforbud ikke gælder for pant givet i forbindelse med konvertering eller omprioritering af lån med pant i friplejeboliger. Bestemmelsen sikrer, at parter, der før lovens ikrafttræden har indgået en på daværende tidspunkt lovlig pantsætningsaftale i forbindelse med ydelse af et lån, også efter lovens ikrafttræden vil kunne omlægge lånet med henblik på at opnå nye vilkår, f.eks. at opnå en reduktion af de terminsvise ydelser ved at forlænge løbetiden og foretage en tilpasning af den pålydende rente til markedsrenteniveauet.

Det er en forudsætning for adgangen til omprioritering eller konvertering, at der ikke samtidig sker udvidelse af låneforholdet, således at der gives sikkerhed for mere, end hvad der er medgået til at indfri eksisterende lån samt dækning af omkostningerne ved låneomlægningen.

Stk. 7 indebærer endvidere, at det foreslåede pantsætningsforbud ikke gælder for pant givet i forbindelse med udnyttelse af ejerpant, der er etableret før lovens ikrafttræden.

Ejerpant er en reservation af en plads i en række af panterrettigheder med henblik på, at ejeren senere kan placere en panteret dér, og bestemmelsen medfører, at ejeren af en friplejebolig også efter lovens ikrafttræden frit vil kunne udnytte sin adgang til at placere en panteret i ejerpantet, såfremt ejerpantet eksisterede på tidspunktet for lovens ikrafttræden. Hvis ejerpantet derimod først er opstået efter lovens ikrafttræden, vil det foreslåede pantsætningsforbud i friplejeboliglovens § 65 a gælde, da ejeren i disse tilfælde ikke kan have haft en berettiget forventning om at kunne udnytte ejerpantet uden at skulle iagttage friplejeboliglovens § 65 a.

Efter de gældende regler i lovens § 66, kan friplejeboligleverandøren i 10 år fra idriftsættelsen kræve sig honoreret for sine ydelser efter servicelovens kapitel 16 med den takst, som leverandøren har fået kvote på grundlag af. Disse regler ophæves og erstattes af et nyt afregningsprincip, jf. lovforslagets § 1, nr. 31. I § 6, stk. 8, foreslås det, at en friplejeboligleverandør, der erhverver ejendommen fra en anden friplejeboligleverandør, honoreres for sine ydelser efter kapitel 16 i serviceloven efter de nye regler, uanset at 10-års perioden ikke er udløbet ved overtagelsen.

Efter de gældende regler skal friplejeboligleverandøren afregnes til de priser for personlig og praktisk hjælp efter servicelovens §§ 83 og 87, som denne har budt ind med i forbindelse med tildeling af andel i kvoten i 10 år fra idriftsættelsen. For de øvrige ydelser efter serviceloven, som friplejeboligleverandøren er certificeret til, afregnes til nationalt fastsatte timetakster. Regler herom og takster 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, §§ 1-3. Stk. 9 indebærer, at leverandører, der ønsker at overgå til det nye afregningssystem efter forslagets § 1, nr. 31, hvorefter leverandøren og kommunen kan indgå aftaler om afregningspriser, kan vælge at overgå til dette afregningssystem før udløbet af 10-års perioden. En leverandør, der vælger at overgå til den nye afregningssystem, vil ikke længere have krav på at blive afregnet til de priser, som denne har budt ind med i forbindelse med kvotetildelingen. Friplejeboligleverandøren skal give meddelelse herom til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter med angivelse af, fra hvilken dato, leverandøren overgår til det nye afregningssystem.

Forslagets stk. 10 indebærer, at en friplejeboligleverandør, der indgår aftale med kommunalbestyrelsen om, at denne får anvisningsret til boliger i friplejeboligbebyggelsen, skal overgå til det nye afregningssystem, da dette vil være en forudsætning for at kunne indgå aftaler om priser for pladserne. Konsekvensen heraf er, at der skal afregnes efter det nye afregningssystem for leverandørens levering af hjælp i henhold til friplejeboligloven for samtlige lejere i den pågældende friplejeboligbebyggelse. Dette gælder uanset om anvisningsretsaf-talen dækker alle eller kun en del af boligerne i friplejeboligbebyggelsen. Hvis aftalen kun dækker en del af boligerne i friplejeboligbebyggelsen, skal prisen også for de resterende lejere i friplejeboligbebyggelsen fastsættes i henhold til forslagets § 1, nr. 31.

Der er ikke fastsat takster for rehabiliteringsforløb efter servicelovens § 83 a i de gældende afregningsregler i friplejeboligloven. Stk. 11 indebærer, at friplejeboligleverandører, der ikke er overgået til det nye afregningssystem, jf. forslagets §§ 1, nr. 31, og som er certificeret til at levere hjælp efter § 83 a, for leveringen af hjælpen efter servicelovens § 83 a skal afregnes til de takster for personlig og praktisk hjælp efter §§ 83 og 87, som de har budt ind med i forbindelse med kvotetildelingen, med tillæg af de timetakster, der 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, indtil udløbet af tiårsperioden for idriftsættelsen.