

Lovforslag nr. L 80. Fremsat den 15. november 2006 af socialministeren (Eva Kjer Hansen)

Forslag

til

Lov om friplejeboliger

Kapitel 1

Definition m.v.

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

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

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

Kapitel 2

Borgerens adgang til friplejeboliger

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

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

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

§ 4. Kommunalbestyrelsen træffer afgørelse om betingelsen i § 3, stk. 3. Indebærer kommunalbestyrelsens afgørelse, at personen ikke kan vælge den ønskede friplejebolig, kan afgørelsen

indbringes for det sociale nævn, som opholdskommunen hører under.

Kapitel 3

Certificering som friplejeboligleverandør og friplejeboligleverandørens pligter

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

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

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

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

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

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

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

soliditet og krav om systematiserede kontrolsystemer.

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

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

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

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

Kapitel 4

Etablering af friplejeboliger m.v.

Tilsagn om støtte (kvote A)

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

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

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

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

Godkendelse (kvote B)

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

Stk. 2. Socialministeren kan efter ansøgning godkende, at en certificeret friplejeboligleveran-

dør omdanner eksisterende ejendomme, der bebos af personer med et plejeboligbehov, til friplejeboliger, hvis ejendommen er ejet og drevet af private. Der kan meddeles godkendelse af omdannelse af:

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

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

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

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

Finansiering, beboerindskud og kompensation m.v.

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

Stk. 2. Fripnejeboligleverandørens betaling på det realkreditlån, der er nævnt i stk. 1, beregnes første gang 3 måneder efter låneoptagelsen som et beløb svarende til 3,4 pct. p.a. af byggeriets godkendte anskaffelsessum. Beløbet reguleres

efter reglerne i § 129, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

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

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

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

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

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

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

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

Stk. 2. Til lejere, der allerede har betalt beboerindskud forud for omdannelsen eller ombygning til friplejeboliger, skal friplejeboligleverandøren tilbagebetale den andel af beboerindskuddet, der overstiger det beboerindskud, der nævnt i § 14, stk. 3. Til lejere, der allerede har betalt depositum og forudbetalt leje forud for omdannelsen eller ombygningen til friplejeboliger, skal friplejeboligleverandøren kun tilbagebetale depositum og forudbetalt leje, i det omfang beløbene overstiger det i § 14, stk. 2, nævnte beboer-

indskud. Hvis boligtageren har modtaget lån efter lov om individuel boligstøtte til betaling af beboerindskuddet eller depositum og forudbetalt leje, tilbagebetales differencen dog til långiver.

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

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

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

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

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

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

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal yde et beløb til dækning af det beboerindskud, som beboere i plejehjem og beskyttede boliger skal betale, når deres bolig nedlægges og ombygges til friplejeboliger, og beboerne genhuses i de pågældende

friplejeboliger. Tilsvarende gælder for beboerindskud, når beboere visiteres fra plejehjem eller beskyttet bolig til almene ældreboliger, og de i stedet vælger en friplejebolig.

Statslige garantiforpligtelser

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

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

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

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

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

rantiforpligtelse efter § 6, jf. § 10, i lov om boliger for ældre og personer med handicap.

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

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

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

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

Krav til friplejeboligernes kvalitet og indretning

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

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

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

Ansøgning om ydelsesstøtte eller godkendelse m.v.

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

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

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

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

Kapitel 5

Kriterier for tildeling af kvote

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapitel 6

Afregning m.v.

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

Stk. 2. Socialministeren fastsætter i en bekendtgørelse regler om det landsdækkende ple-

jebehovsrelaterede modulsystem, herunder om et nationalt takstsystem til afregning mellem kommuner og friplejeboligleverandører, om konvertering af kommunalbestyrelsens afgørelser og om afregningsperioder m.v.

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

Takster for tilsyn med friplejeboliger

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

Kapitel 7

Lejeforhold m.v.

Lejeaftalen, betaling af leje og indskud, installationsret, henlæggelser og vedligeholdelse

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

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

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

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

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

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

§ 37. Friplejeboligleverandøren kan ved lejeforholdets begyndelse ikke kræve lejen forudbetalt. Ved forudbetalt leje forstås i denne forbindelse det beløb, der umiddelbart inden de aftalte

betalingsterminer henstår som indbetalt hos friplejeboligleverandøren.

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

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

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

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

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

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

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

Stk. 4. Lejer kan ikke ved aftale pålægges helt eller delvist at overtage friplejeboligleverandørens vedligeholdelsespligt.

Lejens størrelse

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

Stk. 2. Ejendommens nødvendige driftsudgifter består af udgifter til skatter, afgifter, forsikringer, renholdelse, administration, passende henlæggelser til ud- og indvendig vedligeholdelse.

se, henlæggelser efter § 40 samt kapitaludgifter opgjort efter §§ 43-47.

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

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

Stk. 5. Ved friplejeboligernes ibrugtagelse skal lejen og fordelingen heraf på de enkelte lejemål fastsættes.

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

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

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

§ 45. Kapitaludgifterne for bebyggelser, der er godkendt etableret ved omdannelse efter kvote B, og som på omdannelsestidspunktet modtager offentlig støtte til betaling af ydelser på optagne realkreditlån til finansiering af anskaffelsessummen, udgør de faktiske ydelser, som friplejeboligleverandøren betaler på de optagne lån inklusive bidrag. Kapitaludgifterne eksklusive bidrag for andre bebyggelser, der er godkendt etableret ved omdannelse efter kvote B, udgør de faktiske kapitaludgifter eksklusiv bidrag, dog højst 3,4 pct. af anskaffelsessummen beregnet som den maksimale anskaffelsessum for almene boliger, jf. § 115, stk. 9, i lov om almene boliger m.v.

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

Stk. 2. Bidrag kan indgå i kapitaludgifterne efter § 44 og § 45, 2. pkt., i det omfang, der er angivet i 2. og 3. pkt. Hvis byggeriet er finansieret med realkreditlån, udgør bidraget et beløb svarende til de løbende bidrag på lånet, dog højst et beløb svarende til det bidrag, som betales på et realkreditlån optaget til finansiering af 84 pct. af den maksimale anskaffelsessum for almene boliger,

jf. § 118, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. Hvis byggeriet er finansieret på anden måde, udgør bidraget et beløb svarende til det bidrag, som betales på et realkreditlån optaget til finansiering af 91 pct. af det laveste beløb af enten ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for omdannelsestidspunktet eller den maksimale anskaffelsessum for almene boliger.

§ 47. Kapitaludgifter i bebyggelser, der er omfattet af § 45, 1. pkt., kan efter realkreditlånenes udamortisation medtages i driftsudgifterne i samme omfang som efter de regler, der var gældende for friplejeboligleverandøren forud for omdannelsen af bebyggelsen til friplejeboliger.

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

Lejeforhøjelser

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

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

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

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

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

F. t. l. om friplejeboliger

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

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

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

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

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

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

Stk. 3. Har friplejeboligleverandøren efter aftale med lejererne i henhold til kapitel VII A i lov om leje etableret eller forbedret ejendommens programforsyning eller forsyning med adgang til

elektroniske kommunikationstjenester, kan friplejeboligleverandøren forlange, at lejererne godtgør friplejeboligleverandøren de etablerings- og forbedringsudgifter, der med rimelighed er afholdt. Friplejeboligleverandøren kan ikke beregne lejeforhøjelse efter § 48, stk. 4, for etablering og forbedring af fællesantenner.

Lejemålets ophør og lejerens fraflytning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stk. 3. Friplejeboligleverandøren kan ikke gøre krav i medfør af stk. 2, gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra fraflyttingsdagen. Dette gælder dog ikke, hvis mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller lejererne har handlet svigagtigt. Hvis

friplejeboligleverandøren sammen med lejerens forbindelse med fraflytning foretager gennemgang af en friplejebolig, skal friplejeboligleverandøren i ejendomme med beboerrepræsentation orientere lejerens om adgangen til at lade beboerrepræsentanter deltage i gennemgangen. På lejerens begæring skal friplejeboligleverandøren med en rimelig frist skriftligt indkalde beboerrepræsentanterne til at deltage i gennemgangen. Udarbejdes der på grundlag af gennemgangen en fraflytningsrapport, skal beboerrepræsentanterne have tilsendt kopi deraf.

Behandling af tvister

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

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

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

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

Omdannelse af eksisterende lejeboliger til friplejeboliger

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

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

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

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

Opgørelse af areal

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

Kapitel 8

Udamortisation m.v.

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

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

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

stk. 1 og 2, i lov om almene boliger m.v. anvendelse. De i § 30 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. omtalte likvide midler hensættes på en særlig henlæggelseskonto.

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

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

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

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

§ 65. Socialministeren kan i en bekendtgørelse fastsætte regler om udamortisation, herunder om udamortisation for andre tilsvarende boliger

målrettet personer med behov for en plejebolig end de i § 64 nævnte.

Kapitel 9

Udbud og afhændelse m.v. af friplejeboliger

Udbud

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

Afhændelse efter udbud

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

Stk. 2. Socialministeren skal godkende afhændelsen efter udbud.

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

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

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

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

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

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

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

Stk. 2. Prisen i stk. 1 kan fraviges, hvis der er meddelt udgiftskrævende påbud efter § 89, stk. 2

og 3, § 90 og § 91, stk. 3, og hvis påbuddet ikke er efterkommet senest på overtagelsesdagen.

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

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

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

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

Frivillig afhændelse til fortsat anvendelse som friplejeboliger

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

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

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

Afhændelse til anden anvendelse end friplejeboliger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stk. 5. § 73, stk. 4, finder anvendelse.

§ 75. Ved afhændelse af friplejeboliger etableret ved nybyggeri eller ombygning efter § 11, stk. 1, og friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, nr. 1 eller 2, finder § 69, stk. 1, anvendelse for boligerne. Hvis servicearealer-

ne også afhændes, finder § 69, stk. 1, tillige tilsvarende anvendelse for servicearealerne.

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

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

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

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

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

Stk. 6. Hvis servicearealerne afhændes med henblik på fortsat anvendelse som servicearealer, skal afhændelse ske til den godkendte anskaffelsessum med fradrag af ydet servicearealtilskud. Hvis der ydes løbende støtte til servicearealerne, skal afhændelsen af arealerne ske til den godkendte anskaffelsessum, og tilsagnet om

støtte overføres til erhververen fra overtagelsesdagen.

Stk. 7. Hvis servicearealerne afhændes til anden anvendelse, skal afhændelsen ske til en pris, der svarer til ejendomsværdien ved den seneste vurdering. Fripnejboligleverandøren indbetaler beløbet til Landsbyggefonden efter fradrag af et beløb svarende til den godkendte anskaffelsessum fratrukket det ydede servicearealtilskud. Et eventuelt underskud dækkes af fonden. Hvis der ydes løbende støtte til servicearealerne, finder 1. pkt. anvendelse. Fripnejboligleverandøren indbetaler afhændelsessummen til Landsbyggefonden efter fradrag af et beløb svarende til den godkendte anskaffelsessum. Et eventuelt underskud dækkes af fonden. Tilsagnet om støtte bortfalder fra overtagelsesdagen.

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

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

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

Stk. 4. § 76, stk. 7, finder anvendelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

indskud til finansieringen af anskaffessummen, lægges indskuddet også til.

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

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

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

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

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

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

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

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

Henlæggelser til vedligeholdelse m.v.

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

Ibrugtagelse til anden anvendelse uden afhændelse

§ 84. Socialministeren skal godkende, at friplejeboliger ibrugtages til anden anvendelse.

Stk. 2. For friplejeboliger etableret efter § 10, stk. 1, finder § 74 anvendelse.

Stk. 3. For friplejeboliger etableret ved nybyggeri eller ombygning efter § 11, stk. 1, eller ved omdannelse efter § 11, stk. 2, nr. 1 eller 2, finder § 69, stk. 1, anvendelse.

Stk. 4. For friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, nr. 3, finder § 77 anvendelse.

Stk. 5. For friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, nr. 4, finder § 79 anvendelse.

Stk. 6. For friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, nr. 5, finder § 81 anvendelse.

Stk. 7. For friplejeboliger etableret efter § 11, stk. 2, nr. 6, finder § 82 anvendelse, hvis der er tale om friplejeboliger omdannet fra kollektive bofællesskaber, jf. kapitel 12 a, i lov om boligbyggeri, som i perioden fra den 1. januar 1994 til og med den 31. december 1996 modtog tilsagn om offentlig støtte efter § 86 a, stk. 1, i lov om boligbyggeri, jf. lov nr. 441 af 30. juni 1993, og som tilhørte en selvejende institution.

Stk. 8. Hvis der er realkreditlån i ejendommen, kan realkreditinstituttet for ejendomme omfattet af stk. 2 og stk. 4-7 opsiges lånet i forbindelse med socialministerens godkendelse efter stk. 1.

Henlæggelser til vedligeholdelse m.v.

§ 85. Ved ibrugtagelse af friplejeboliger til anden anvendelse beholder friplejeboligleverandøren ubrugte henlæggelser på kontiene i § 40, stk. 1, § 42, stk. 3, § 63, stk. 2, og § 64, stk. 1-3. Det samme gælder ubrugte henlæggelser på kontoen i § 10, stk. 1, i bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger.

Regulering, dispensation og bemyndigelse

§ 86. Følgende beløb reguleres efter Danmarks Statistiks totale byggeomkostningsindeks for boliger:

- 1) Friplejeboligleverandørens indskud, jf. § 68, stk. 1, og § 74, stk. 3.
- 2) Differencen mellem den godkendte anskaffessum og servicearealtilskuddet, jf. § 68,

- stk. 5, § 70, stk. 4, § 73, stk. 4, § 76, stk. 6, 1. pkt., og § 76, stk. 7, 2. pkt.
- 3) Det beløb, som friplejeboligleverandøren har tilbagebetalt ved omdannelsen, og det eventuelle indskud ydet til finansiering af anskaffelsessummen, jf. § 70, stk. 1, § 76, stk. 1 og 4, og § 77, stk. 2.
 - 4) Den godkendte anskaffelsessum, jf. § 71, stk. 3, § 76, stk. 6, 2. pkt., § 76, stk. 7, 5. pkt., og § 78, stk. 3 og 5.
 - 5) Det beløb, som friplejeboligleverandøren har tilbagebetalt ved omdannelsen, jf. § 78, stk. 1, og § 79, stk. 2.
 - 6) Det eventuelle indskud til finansiering af anskaffelsessummen jf. § 80, stk. 1, og § 81, stk. 1, og
 - 7) Indskuddet til finansiering af anskaffelsessummen, jf. § 82, stk. 1.

§ 87. Hvis prisen, der svarer til ejendomsværdien ved den seneste vurdering, overstiger markedsprisen, kan socialministeren godkende afhændelse og ibrugtagelse til anden anvendelse til en lavere pris. Dette gælder dog ikke ved afhændelse efter udbud.

§ 88. Socialministeren kan i en bekendtgørelse fastsætte regler om udbud og om afhændelse m.v. af friplejeboliger, herunder om prisen ved andre afhændelser m.v. end omhandlet i dette kapitel, videreførelse af friplejeboligejendommens forskellige konti ved afhændelse m.v. og indbetaling til Landsbyggefonden.

Kapitel 10

Tilsyn med boligernes etablering, drift og økonomi samt regnskab og revision m.v.

§ 89. Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med friplejeboliger beliggende i kommunen og påser i den forbindelse, at boligerne udlejes til og bebos af den berettigede personkreds, jf. § 1.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan meddele de påbud, der skønnes at være nødvendige for at sikre friplejeboligernes forsvarlige drift i overensstemmelse med de regler, der er fastsat herfor.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med byggeriet i anlægsfasen og fører tilsyn med, at boliger og serviceareal holdes forsvarligt vedligeholdte. Kommunalbestyrelsen kan om fornødent meddele friplejeboligleverandøren pålæg om at foretage vedligeholdelsesarbejder.

Stk. 4. Friplejeboligleverandøren skal efter anmodning give socialministeren, kommunalbestyrelsen, Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service samt Landsbyggefonden alle nødvendige oplysninger til belysning af friplejeboligernes økonomiske forhold.

§ 90. Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service kan påbyde friplejeboligleverandøren at overholde betingelserne for støttetilsagn og godkendelse. Styrelsen fastsætter en frist for efterlevelse af påbuddet.

Stk. 2. Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service kan meddele påbud om de i § 91, stk. 4, nævnte forhold. Kommunalbestyrelsen udarbejder indstilling til brug for afgørelser, der træffes af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service efter denne bestemmelse.

§ 91. Friplejeboligleverandøren skal for boligene hvert år udarbejde et årsregnskab, der skal give et retvisende billede af aktiver og passiver samt resultatet af driften. Årsregnskabet omfatter ikke servicearealet. Overskud skal anvendes til dækning af underfinansiering eller underskud fra tidligere år. Et driftsunderskud skal i budgettet forudsættes afviklet over højst 3 år.

Stk. 2. Regnskabet revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor. Revisionen skal foretages i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik.

Stk. 3. Årsregnskabet skal inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning sendes til lejerne. Hvis der er beboerrepræsentation i friplejeboligerne, sendes årsregnskabet dertil. Samtidig indsendes årsregnskabet til kommunalbestyrelsen til kritisk gennemgang og til Landsbyggefonden. Hvis regnskabet ikke er korrekt, eller hvis det viser, at driften ikke er forsvarlig, kan kommunalbestyrelsen meddele påbud om at bringe forholdet i orden.

Stk. 4. Hvis friplejeboligleverandøren ikke efterkommer kommunalbestyrelsens påbud efter stk. 3, eller hvis kommunalbestyrelsen konstaterer uregelmæssigheder af væsentlig betydning for friplejeboligernes drift, skal den straks foretage indberetning til Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service.

§ 92. Socialministeren kan i en bekendtgørelse fastsætte regler om de forhold, der er nævnt i dette kapitel.

F. t. l. om friplejeboliger

Kapitel 11

Tilbagekaldelse og bortfald af certifikation, støttetilsagn og godkendelse

§ 93. En certifikation kan tilbagekaldes af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service, hvis friplejeboligleverandøren

- 1) ikke opfylder betingelserne for certifikation, jf. kapitel 3,
- 2) groft eller gentagne gange undlader at efterkomme kravene i § 8, stk. 1, og § 9,
- 3) ikke efterkommer påbud, jf. § 5, stk. 4, § 89, stk. 2 og 3, § 90 og § 91, stk. 3.
- 4) ikke efterkommer kommunalbestyrelsens påbud, jf. § 151 b, stk. 2, i lov om social service,
- 5) har optrådt svigagtigt om forhold, der har været bestemmende for meddelelse af certifikationen, eller
- 6) har betydelig og forfalden gæld, der indebærer, at driftssikkerheden er i fare.

Stk. 2. Certifikationen kan tilbagekaldes delvist, hvis friplejeboligleverandørens misligholdelse ikke vedrører alle ydelser eller friplejeboliger omfattet af certifikationen.

Stk. 3. Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service kan tilbagekalde støttetilsagn meddelt efter § 10, stk. 1, og godkendelse meddelt efter § 11, stk. 1 eller 2, hvis friplejeboligleverandøren ikke efterkommer påbud, jf. § 89, stk. 2 og 3, § 90 og § 91, stk. 3.

Stk. 4. En afgørelse om tilbagekaldelse af certifikationen skal indeholde oplysning om klageadgangen til Ankestyrelsen, jf. § 96, og adgangen til at begære domstolsprøvelse, jf. § 97.

§ 94. En certifikation bortfalder, hvis der afsiges konkursdekret vedrørende friplejeboligleverandøren.

§ 95. Ejers friplejeboligerne af en fysisk eller juridisk person, hvor en enkeltperson er enejer eller har bestemmende indflydelse, bortfalder certifikationen samtidig med, at den pågældende kommer under værgemål efter værgemålsloven eller dør.

§ 96. Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service træffer afgørelse efter reglerne i dette kapitel. Styrelsens afgørelser og klager over sagsbehandlingen i forbindelse hermed kan indbringes for Ankestyrelsen, i det omfang afgørelsen vedrører forhold hos leverandøren i egen- skab af serviceleverandør.

Stk. 2. Ved behandling af klager over afgørelser truffet af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service gælder kapitel 9 og 10 i lov om retssikkerhed og administration på det sociale område med undtagelse af §§ 57, 60-64, 72 og 73.

Stk. 3. Klage over en afgørelse om tilbagekaldelse af en certifikation har opsættende virkning, medmindre Ankestyrelsen bestemmer andet.

Stk. 4. Afgørelser truffet af Ankestyrelsen om tilbagekaldelse af certifikation skal indeholde oplysning om adgangen til at begære domstolsprøvelse, jf. § 97.

Domstolsprøvelse

§ 97. Friplejeboligleverandøren kan inden 4 uger efter afgørelsens dato kræve afgørelsen forelagt domstolene, når afgørelsen vedrører

- 1) tilbagekaldelse af certifikation, jf. § 93, stk. 1 og 2.
- 2) tilbagekaldelse af støttetilsagn og godkendelse, jf. § 93, stk. 3, vedrørende boliger og servicearealer.

§ 98. Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service eller Ankestyrelsen anlægger sag, jf. § 97, mod friplejeboligleverandøren i den borgerlige retsplejes former.

Stk. 2. Anmodning om sagsanlæg har opsættende virkning. Retten kan dog bestemme, at friplejeboligleverandøren under sagens behandling ikke må udøve den virksomhed, som certifikationen vedrører. Ankes den dom, hvorved tilbagekaldelsen findes lovlig, kan den ret, der har afsagt dommen, eller den ret, hvortil sagen er indbragt, bestemme, at friplejeboligleverandøren ikke må udøve den virksomhed, som certifikationen vedrører, under ankesagen.

§ 99. Socialministeren kan fastsætte i en bekendtgørelse regler om tilbagekaldelse af certifikation, støttetilsagn og godkendelse.

Kapitel 12

Ikrafttrædelse

§ 100. Loven træder i kraft den 1. januar 2007.

§ 101. I lov om social service, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 5. september 2006, som ændret ved § 10 i lov nr. 434 af maj 2006, foretages følgende ændringer:

1. I § 92, stk. 1, indsættes efter »med handicap,«: »lejere og beboere i friplejeboliger, der er omfattet af lov om friplejeboliger,«.

2. Efter § 151 indsættes i kapitel 26:

»§ 151 a. Pligten til at følge op på enkeltsager og føre tilsyn, jf. §§ 150 og 151, stk. 1, påhviler for lejere og beboere i friplejeboliger kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor friplejeboligerne ligger.

Stk. 2. Som led i tilsynsforpligtelsen skal kommunalbestyrelsen hvert år foretage mindst ét anmeldt og ét uanmeldt tilsynsbesøg i friplejeboligerne. Tilsynet omfatter indsatsen over for de lejere og beboere, der modtager kommunale serviceydelser. Tilsynet må ikke varetages af friplejeboligleverandører eller personer, der udfører opgaver for den friplejeboligleverandør, som tilsynet omfatter.

Stk. 3. Efter hvert tilsynsbesøg udarbejder kommunalbestyrelsen en tilsynsrapport til sikring af, at den service, der generelt leveres i friplejeboligbebyggelsen, er i overensstemmelse med friplejeboligleverandørens certifikation. Kommunalbestyrelsen offentliggør tilsynsrapporten.

§ 151 b. Konstaterer kommunalbestyrelsen ved tilsynsbesøget i friplejeboligerne, at borgeren ikke modtager den hjælp, som denne efter afgørelsen har krav på, skal kommunalbestyrelsen orientere borgeren og den kommune, der har truffet afgørelse efter denne lov, hvis denne ikke er identisk med beliggenhedskommunen.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan meddele friplejeboligleverandøren de påbud, som er nødvendige for at sikre, at hjælpen leveres i overensstemmelse med afgørelsen. Kommunalbestyrelsen skal meddele friplejeboligleverandøren, at undladelse af at levere hjælpen i overensstemmelse med afgørelsen kan medføre indberetning til Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service. Hvis friplejeboligleverandøren ikke efterkommer påbuddet, indberetter kommunalbestyrelsen straks forholdet til Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service. Kommunalbestyrelsen udarbejder indstilling til brug for afgørelser, der træffes af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service.«

§ 102. I lov om individuel boligstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 552 af 2. juni 2006, som æn-

dret ved § 3 i lov nr. 574 af 24. juni 2005, foretages følgende ændringer:

1. Overalt i loven ændres »lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.« til: »lov om almene boliger m.v.«.

2. I § 8 a, stk. 1, udgår »(1998-niveau)«.

3. § 9, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Boligstøtte kan ydes til følgende boliger uden selvstændigt køkken:

- 1) Boliger etableret i medfør af § 4 i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996.
- 2) Boliger etableret i medfør af § 110, stk. 2, i lov om almene boliger m.v.
- 3) Boliger i kollektive bofællesskaber, jf. kapitel 4 a.
- 4) Ustøttede almene plejeboliger, jf. § 143 i i lov om almene boliger m.v.
- 5) Ustøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.
- 6) Friplejeboliger.«

4. Efter § 9 indsættes:

»§ 9 a. For ophørte friplejeboliger, der fortsat bebos af samme lejer, finder § 9, stk. 2, og § 11, 2. pkt., anvendelse i lejeperioden.

Stk. 2. For personer, der fortsat bor i en bolig, der ophører som friplejebolig, finder § 14, stk. 4 og 5, og § 23, stk. 2 og 3, og § 39, stk. 2 og stk. 3, nr. 4, anvendelse i lejeperioden.«

5. I § 11, stk. 2, ophæves 2. pkt., og som 3. pkt. indsættes:

»For friplejeboliger kan kommunalbestyrelsen indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 58 i lov om friplejeboliger.«

6. I § 12, stk. 6, indsættes som 2. pkt.:

»Tilsvarende gælder for friplejeboliger, der er omdannet fra plejehjem, jf. § 192 i lov om social service, botilbud, jf. § 108 i lov om social service, eller ustøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.«

7. I § 13, stk. 1, nr. 2, indsættes efter litra c som nyt litra:

»d) ægtefællens optagelse i en friplejebolig,«
Litra d-f bliver herefter litra e-g.

8. § 14, stk. 4 og 5, affattes således:

»Stk. 4. Grænsen i stk. 1 anvendes ikke, hvor en person, der er berettiget til boligydelse, visiteres til en plejebolig af kommunalbestyrelsen og bliver lejer i en friplejebolig. Grænsen anvendes heller ikke, hvor en person, der er berettiget til boligydelse, af kommunalbestyrelsen anvises

- 1) en ældrebolig, jf. den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,
- 2) en almen bolig, jf. lov om almene boliger m.v., eller
- 3) en udstøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.

Stk. 5. Grænsen, der er nævnt i stk. 1, anvendes ikke, hvor en person, der er stærkt bevægelseshæmmet, som følge heraf visiteres til en plejebolig af kommunalbestyrelsen og bliver lejer i en egnet friplejebolig. Grænsen anvendes heller ikke, hvor en person, der er stærkt bevægelseshæmmet, som følge heraf af kommunalbestyrelsen anvises

- 1) en egnet ældrebolig, jf. den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,
- 2) en egnet almen bolig, jf. lov om almene boliger m.v., eller
- 3) en egnet udstøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.«

9. § 23, stk. 2 og 3, affattes således:

»Stk. 2. Grænsen i stk. 1 anvendes ikke, hvor en person, der er berettiget til boligydelse, visiteres til en plejebolig af kommunalbestyrelsen og bliver lejer i en friplejebolig. Grænsen anvendes heller ikke, hvor en person, der er berettiget til boligydelse, af kommunalbestyrelsen anvises

- 1) en ældrebolig, jf. den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,
- 2) en almen bolig, jf. lov om almene boliger m.v., eller
- 3) en udstøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.

Stk. 3. Grænsen i stk. 1, anvendes ikke, hvor en person, der er stærkt bevægelseshæmmet, som følge heraf visiteres til en plejebolig af kommunalbestyrelsen og bliver lejer i en egnet friplejebolig. Grænsen anvendes heller ikke, hvor en person, der er stærkt bevægelseshæmmet, som følge heraf af kommunalbestyrelsen anvises

- 1) en egnet ældrebolig, jf. den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap,

jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,

- 2) en egnet almen bolig, jf. lov om almene boliger m.v., eller
- 3) en egnet udstøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.«

10. I § 24 a, stk. 1, nr. 5, ændres »§ 3, stk. 2-4, § 5, stk. 3-5, eller § 160 b, stk. 6, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.« til: »§ 3, stk. 2-4, eller § 5, stk. 3-5, i lov om almene boliger m.v., eller § 160 b, stk. 6, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 106 af 21. februar 2005.«

11. I § 24 b, stk. 1, nr. 2, ændres »§ 3, stk. 2-4, § 5, stk. 3-5, eller § 160 b, stk. 6, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.« til: »§ 3, stk. 2-4, eller § 5, stk. 3-5, i lov om almene boliger m.v., eller § 160 b, stk. 6, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 106 af 21. februar 2005.«

12. § 39, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Lånebeløbet med påløbne renter forfalder dog først ved ejerskifte eller overdragelse af andelsbeviset, hvis låntageren dør og ejendommen eller andelsbeviset ejes af en ægtefælle eller et husstandsmedlem. Det samme gælder, hvis ejendommen eller andelsbeviset ejes af en ægtefælle eller et husstandsmedlem, og låntageren optages

- 1) i en plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,
- 2) i en plejebolig efter § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v.,
- 3) i en udstøttet almen plejebolig, jf. § 143 i lov om almene boliger m.v.,
- 4) i en udstøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje,
- 5) i en friplejebolig,
- 6) på plejehjem eller
- 7) i boformer efter § 108 i lov om social service.«

13. I § 39, stk. 3, nr. 4, indsættes efter litra d som nyt litra:

»e) i en friplejebolig,«

Litra e og f bliver herefter litra f og g.

14. § 54, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Stk. 1, 1. pkt., finder anvendelse på følgende:

- 1) Ældreboliger indrettet i henhold til den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996.
- 2) Almene ældreboliger omfattet af lov om almene boliger m.v.
- 3) Boliger opført med støtte efter kapitel 12 a i lov om boligbyggeri.
- 4) Friplejeboliger.«

15. I § 54 indsættes som stk. 4:

»Stk. 4. Stk. 1, 1. pkt., finder anvendelse, når en lejer i en udlejningsejendom, der ombygges til friplejeboliger, i forvejen bebor den ombyggede lejlighed.«

16. I § 56, stk. 3, ændres »§ 54, stk. 3« til: »§ 54, stk. 3 og 4«.

17. I § 56 a, stk. 1, ændres »§ 54, stk. 2, nr. 2« til: »§ 54, stk. 2, nr. 3«.

18. I § 59, stk. 3, indsættes efter boligbyggeri: »og friplejeboliger«.

19. I § 61, stk. 3, indsættes som 2. pkt.:

»1. pkt. finder ikke anvendelse ved lejemålets ophør i forbindelse med omdannelse af en bolig til en friplejebolig, når lejeren fortsat bor i boligen efter omdannelsen.«

20. I § 62 ændres »§ 71, stk. 3, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.« til: »§ 112 i lov om leje af almene boliger«.

21. Efter § 62 indsættes:

»§ 62 a. For personer, der fortsat bor i en bolig, der ophører som friplejebolig, videreføres lån og garanti til betaling af beboerindskud efter boligstøtteloven på de hidtil fastsatte vilkår.«

§ 103. I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 857 af 8. august 2006, som ændret ved lov nr. 575 af 24. juni 2005, § 2 i lov nr. 222 af 22. marts 2006 og § 10 i lov nr. 539 af 8. juni 2006, foretages følgende ændringer:

1. I § 5, stk. 1, indsættes som nr. 14:

»14) Friplejeboliger, som socialministeren efter lov om friplejeboliger godkender afhændet med henblik på anvendelse som almene ældreboliger.«

2. I § 78 indsættes efter stk. 4 som nyt stykke:

»Stk. 5. Når midlerne i nybyggerifonden ikke er tilstrækkelige til at dække underskud efter § 73, stk. 4, § 74, stk. 3, § 76, stk. 4 og 7, § 77, stk. 2, § 78, stk. 5 og § 79, stk. 2, i lov om friplejeboliger, kan Landsbyggefonden med socialministerens godkendelse optage lån til at dække underskuddet. Fondens lån skal afvikles hurtigst muligt.«

Stk. 5-8 bliver herefter stk. 6-9.

3. I § 78, stk. 5, som bliver stk. 6, ændres »stk. 4« til: »stk. 4 og 5«.

4. § 89, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Halvdelen af de beløb, der efter denne lovs § 80 a, stk.1, og § 80 c, stk.1, samt efter § 63, stk. 2, i lov om friplejeboliger, indbetales til Landsbyggefonden, overføres til landsdispositionsfonden.«

5. § 89 a affattes således:

»§ 89 a. Halvdelen af de beløb, der efter denne lovs § 80 a, stk.1, og § 80 c, stk.1, samt efter § 63, stk. 2, i lov om friplejeboliger, indbetales til Landsbyggefonden, overføres til nybyggerifonden.

Stk. 2. Beløb, der efter denne lovs § 80 a, stk. 2, og § 80 c, stk. 2, samt efter § 63, stk. 1, i lov om friplejeboliger, indbetales til Landsbyggefonden, overføres til nybyggerifonden.

Stk. 3. Beløb, der efter § 73, stk. 4, § 74, stk. 3, § 76, stk. 4 og 7, § 77, stk. 2, § 78, stk. 5, og § 79, stk. 2, i lov om friplejeboliger, indbetales til Landsbyggefonden, overføres til nybyggerifonden.«

6. I § 89 b indsættes efter 1. pkt.:

»Fondens formål er endvidere at dække underskud efter § 73, stk. 4, § 74, stk. 3, § 76, stk. 4 og 7, § 77, stk. 2, § 78, stk. 5, og § 79, stk. 2, i lov om friplejeboliger.«

7. § 91, stk. 8, affattes således:

»Stk. 8. Landsbyggefonden kan efter tilsvarende regler og til samme formål som nævnt i stk. 1 yde støtte til almene ungdomsboliger ejet af en selvejende institution, til almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region og til friplejeboliger etableret efter § 10, stk. 1, eller § 11, stk. 2, nr. 3, i lov om friplejeboliger.«

8. § 92, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. Landsbyggefonden kan efter tilsvarende regler og til samme formål som nævnt i stk. 1 yde støtte til almene ungdomsboliger og til almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region samt til friplejeboliger etableret efter § 10, stk. 1, eller § 11, stk. 2, nr. 3, i lov om friplejeboliger.«

9. I § 96, stk. 1, indsættes som 3. pkt.:

»Landsbyggefonden kan betinge ydelse af støtte til friplejeboliger i henhold til § 92, stk. 3, af, at friplejeboligleverandøren medvirker til løsning af de pågældende friplejeboligers økonomiske problemer.«

10. Kapitel 9 a ophæves.

11. I § 151, stk. 1, indsættes som nr. 7 og 8:

»7) Friplejeboliger, som har modtaget tilsagn om ydelsesstøtte efter § 10, stk. 1, i lov om friplejeboliger.

8) Byggeri, som er godkendt omdannet til friplejeboliger efter § 11, stk. 2, i lov om friplejeboliger, hvis byggeriet var omfattet af fonden på omdannelsesstartpunktet.«

12. I § 157, stk. 3, indsættes efter 1. pkt.:

»For friplejeboliger, jf. § 151, stk. 1, nr. 7, og for byggeri omdannet til friplejeboliger, jf. § 151, stk. 1, nr. 8, kan staten påtage sig den i 1. pkt. nævnte garanti.«

§ 104. I lov om retssikkerhed og administration på det sociale område, jf. lovbekendtgørelse nr. 858 af 8. august 2006, som ændret senest ved § 84 i lov nr. 538 af 8. juni 2006, foretages følgende ændringer:

1. § 9 c, stk. 4, affattes således:

»Stk. 4. Opholdskommunen har ret til refusion efter stk. 1, når en person er flyttet til et tilsvarende tilbud i en anden kommune efter

- 1) § 108, stk. 2, og § 192 i lov om social service,
- 2) § 58 a i lov om almene boliger m.v. eller
- 3) lov om friplejeboliger.«

2. I § 43, stk. 1, indsættes efter »service«: »og formue, som friplejeboligleverandøren opnår i forbindelse med levering af service og pleje i friplejeboliger.«

3. I § 43, stk. 2, indsættes efter »service«: »og for friplejeboliger.«

§ 105. I lov nr. 454 af 10. juni 2003 om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. foretages følgende ændringer:

1. I § 5, stk. 1, nr. 3, indsættes efter »til udlejning«: »), herunder friplejeboliger«.

2. I § 9, stk. 1, indsættes efter »alment boligbyggeri«: »og friplejeboliger finansieret med realkreditlån med statslig ydelsesstøtte«.

3. § 10, stk. 4, nr. 1, affattes således:

»1) Den godkendte anskaffelsessum kan anvendes ved værdiansættelsen af ejendomme, som efter lov om almene boliger m.v. realkreditbelånes på baggrund af dette beløb og på ejendomme, som efter lov om friplejeboliger realkreditbelånes med henblik på at modtage statslig ydelsesstøtte til realkreditlånet. Anvendelsen af det nævnte beløb forudsætter, at instituttet fra offentlig myndighed opnår garantistillelser, som lov om almene boliger m.v. og lov om friplejeboliger hjemler«

§ 106. I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 395 af 2. maj 2006, som ændret senest ved § 85 i lov nr. 538 af 8. juni 2006, foretages følgende ændring:

1. I § 76 indsættes efter »jf. § 1, stk. 5, «: »eller i en friplejebolig.«.

§ 107. I lov om ejerlejligheder, jf. lovbekendtgørelse nr. 53 af 30. januar 2006, foretages følgende ændring:

1. I § 10 indsættes efter stk. 6 som nye stykker:

»Stk. 7. Ejendomme, hvor der af socialministeren er meddelt godkendelse til etablering af friplejeboliger på en del af ejendommen, og som ikke er omfattet af en af de øvrige bestemmelser i § 10, kan opdeles i ejerlejligheder, hvis friplejeboligerne med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne og det til boligerne knyttede serviceareal efter opdelingen udgør én ejerlejlighed, jf. dog stk. 8. Ejerlejligheden kan ikke videreopdeles. Andre boliger eller lokaler til andet end beboelse på ejendommen skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed, medmindre opdeling eller videreopdeling i ejerlejligheder kan ske efter en af de øvrige bestemmelser i § 10.

Stk. 8. Friplejeboliger omfattet af stk. 7 samt friplejeboliger, som ikke er omfattet af nogen af de øvrige bestemmelser i § 10, kan dog opdeles

i ejerlejligheder således, at friplejeboligerne med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne udgør én ejerlejlighed, og det til boligerne knyttede serviceareal udgør én anden ejerlejlighed. De to ejerlejligheder kan ikke videreopdeles. Stk. 7, 3. pkt., finder anvendelse.«

Stk. 7-9 bliver herefter stk. 9-11.

§ 108. I lov om påligning af indkomstskat til staten (ligningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1061 af 24. oktober 2006, foretages følgende ændringer:

1. § 7 F, stk. 1, nr. 1, affattes således:

»1) boligstøtte ydet efter lov om individuel boligstøtte samt kompensation efter boliglovgivningen til dækning af en lejers øgede nettoboligudgifter ved omdannelse af boligen til plejebolig eller friplejebolig.«

2. § 7 F, stk. 3, ophæves.

Stk. 4 bliver herefter stk. 3.

3. Efter § 8 K indsættes:

»§ 8 L. Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan fradrages beløb, som efter lov om friplejeboliger er indbetalt til Landsbyggefonden som følge af, at huslejeindtægterne overstiger udgifterne på bygningerne opgjort efter reglerne i lov om friplejeboliger.

Stk. 2. Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst fradrages beløb, som er indbetalt til Landsbyggefonden i forbindelse med, at friplejeboliger eller servicearealer tilknyttet en friplejebolig er solgt eller taget i brug til anden anvendelse efter kapitel 9 i lov om friplejeboliger.«

§ 109. I lov om indkomstskat for personer m.v. (personskatteloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 959 af 19. september 2006, foretages følgende ændring:

1. I § 3, stk. 2, nr. 2, indsættes efter »8 K,« : »8 L,«.

§ 110. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bemærkninger til lovforslaget

Indholdsfortegnelse:

Almindelige bemærkninger

1. Lovforslagets formål og baggrund
2. Hovedpunkterne i lovforslaget
 - 2.1. Certificering af friplejeboligleverandører
 - 2.2. Hvem kan etablere og drive friplejeboliger
 - 2.3. Friplejeboliger i egne eller lejede bygninger
 - 2.4. Indførelse af kvote, som regulerer adgangen til etablering og drift af friplejeboliger
 - 2.5. Statslig ydelsesstøtte til friplejeboliger etableret via kvote A
 - 2.6. Statsstøtte til servicearealer i tilknytning til friplejeboliger etableret via kvote A
 - 2.7. Tilsyn med etablering af friplejeboliger via kvote A, herunder tilknyttede servicearealer ved nybyggeri og ombygning
 - 2.8. Friplejeboliger etableret via kvote B ved omdannelse af eksisterende boliger og ved nybyggeri og ombygning
 - 2.9. Indretningskrav
 - 2.10. Kriterier for tildeling af kvote
 - 2.11. Visitation
 - 2.12. Opfølgning og tilsyn med service
 - 2.13. Magtanvendelse m.v.
 - 2.14. Etablering af et takstbaseret modulsystem til afregning af serviceudgifter mellem friplejeboligleverandøren og kommunen
 - 2.15. Lejeforhold m.v.
 - 2.16. Statslige garantiforpligtelser
 - 2.17. Kapitalisering og afhændelse m.v.
 - 2.18. Tilbagebetalte lån til ejendommens finansiering, hvortil der har været ydet statslig ydelsesstøtte
 - 2.19. Regnskab, revision og tilsyn med boliger
 - 2.20. Skattepligt
 - 2.21. Ændringer i anden lovgivning som følge af lovforslaget
 - 2.22. Effekter, lovovervågning m.v.
3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

5. Miljømæssige konsekvenser
6. Administrative konsekvenser for borgerne
7. Forholdet til EU-retten
8. Hørte myndigheder og organisationer
9. Samlet vurdering af konsekvenserne

Almindelige bemærkninger

1. Lovforslagets formål og baggrund

Regeringen ønsker at give borgerne flere valgmuligheder, når det gælder leveringen af sociale ydelser, som det offentlige har ansvaret for. Dette gælder også valget mellem kommunale plejehjem, plejeboliger m.v., selvejende institutioner og private plejehjem. Som det fremgår af regeringsgrundlaget Nye Mål fra februar 2005, er det regeringens mål at skabe mulighed for et frit valg mellem forskellige typer af plejeboliger og dermed udbygge den øgede valgfrihed på plejeboligområdet, som blev gennemført med indførelsen af det frie valg over kommunegrænser pr. 1. juli 2002.

Lovforslagets formål er dels at etablere rammerne for mere valgfrihed for borgeren, dels at give private adgang til at etablere og drive friplejeboliger i konkurrence med de kommunale plejeboligtilbud.

Med forslaget udvides borgerens adgang til at vælge plejebolig. Borgere, der er visiteret til en plejebolig, er ikke længere begrænset af at få tilbudt en plejebolig, der hører under den kommunale boligforsyning. En borger, der opfylder visitationskravene til en plejebolig i sin bopælskommune, får således en ret til at vælge en friplejebolig, der er ejet og drevet af en certificeret privat leverandør, der ikke hører under kommunens boligforsyning. Dette gælder, uanset om friplejeboligen ligger i borgerens opholdskommune eller i en anden kommune.

Målgruppen for friplejeboliger er personer, der har behov for en bolig, hvortil der er knyttet omsorgs- og servicefunktioner med tilhørende personale svarende til de pågældende beboeres behov. Målgruppen er derfor identisk med den, der i dag visiteres til plejeboliger m.v., dvs. ældre, handicappede m.fl., med et in-

tensivt plejebæhov – og deres ægtefæller o.a. Regeringen ønsker med forslaget at styrke denne gruppes valgmuligheder med hensyn til boligform.

Lovforslaget åbner for, at virksomheder, fonde, herunder selvejende institutioner, og andre private kan levere service og udleje plejeboliger uden at have en driftsoverenskomst med kommunen. For at sikre kvalitet og sikkerhed i forhold til borgeren er det kun friplejeboligleverandører, der er certificerede af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service, som kan etablere og drive disse boliger.

2. Hovedpunkter i lovforslaget

2.1. Certificering af friplejeboligleverandører

For at sikre kvalitet i plejetilbuddene foreslås det, at det kun kan være friplejeboligleverandører, der er certificerede af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service, der kan eje og drive friplejeboliger. Med certificeringen opnås, at friplejeboligleverandørerne har forudsætningerne for at levere den nødvendige hjælp til beboerne. Friplejeboligleverandøren skal som minimum være certificeret til at levere personlig og praktisk hjælp efter servicelovens §§ 83 og 87. Socialministeren udarbejder et plejemodulsystem, som modsvarer borgerens behov for personlig og praktisk hjælp m.v., jf. pkt. 2.14. nedenfor. Nogle personer i målgruppen for friplejeboliger har behov for andre tilbud end personlig og praktisk hjælp. Det kan f.eks. være genoptræning. Mennesker med handicap, der visiteres til en plejebolig, vil typisk have behov for tilbud ud over personlig og praktisk hjælp, bl.a. socialpædagogisk bistand til at vedligeholde og udvikle færdigheder og til at opbygge sociale netværk, ledsagelse m.v.

Efter forslaget skabes der derfor mulighed for, at friplejeboligleverandøren udover personlig og praktisk hjælp også kan certificeres til at levere:

- 1) Socialpædagogisk bistand og træning, jf. servicelovens § 85, dvs. hjælp, omsorg eller støtte samt optræning og hjælp til udvikling af færdigheder til personer, der har behov herfor på grund af betydelig nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.
- 2) Genoptræning og vedligeholdelsestræning, jf. servicelovens § 86, stk. 1, dvs. afhjælpning af fysisk funktionsnedsættelse forårsaget af sygdom, der ikke behandles i tilknytning til en sygehusindlæggelse, og § 86, stk. 2, dvs. hjælp til at vedligeholde fysiske eller psykiske færdigheder til personer, som på grund af nedsat fysisk funktionsevne eller særlige sociale problemer har behov herfor.

- 3) Ledsagelse, jf. servicelovens § 97, dvs. 15 timers ledsagelse om måneden til personer under 67 år, der ikke kan færdes alene på grund af betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne.
- 4) Særlig kontaktpersonordning for personer, som er døvblinde, jf. servicelovens 98.
- 5) Tilbud af behandlingsmæssig karakter, jf. servicelovens § 102.

Friplejeboligleverandøren skal levere borgeren de ydelser, der er omfattet af den konkrete afgørelse. Betalingen for disse ydelser foreslås at skulle ske efter takster på grundlag af borgerens behov, opgjort i moduler, som er beskrevet i pkt. 2.14 om etablering af et takstbaseret modulsystem til afregning af serviceudgifter mellem friplejeboligleverandøren og kommunen.

Der henvises til lovforslagets kapitel 3.

2.2. Hvem kan etablere og drive friplejeboliger

For at skabe den bredest mulige leverandørkreds, foreslås det, at friplejeboliger kan etableres og drives af alle fysiske og juridiske personer. Der stilles ikke krav om, at friplejeboliger drives i en bestemt selskabsform. Enkeltpersoner og selvejende institutioner vil derfor også kunne etablere og drive friplejeboliger.

Kun en serviceleverandør, der som minimum er certificeret til at kunne levere personlig og praktisk hjælp, jf. servicelovens §§ 83 og 87, kan få status som friplejeboligleverandør.

Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 6.

2.3. Friplejeboliger i egne eller lejede bygninger

Efter lovforslaget foreslås det, at friplejeboliger kun kan etableres i egne bygninger. Dette gælder, uanset om friplejeboligerne etableres ved nybyggeri, ombygning eller omdannelse. Det vil sige, at det er en forudsætning for at påbegynde en friplejeboligvirksomhed, at friplejeboligleverandøren ejer den ejendom, som virksomheden skal drives i.

Hvis friplejeboligleverandøren skulle være lejer, ville beboerne blive fremlejetagere. Et sådant forhold indebærer en ringere retssikkerhed for beboerne i forhold til et almindeligt lejeforhold, idet beboerne i fremlejeforhold i princippet må fraflytte, hvis lejeren – her friplejeboligleverandøren – misligholder lejeaftalen med ejeren og derfor bliver sagt op. Dette forhold accepteres i "almindelige" fremlejeforhold, hvor beboeren er klar over, at fremlejeforholdet er en midlertidig løsning på boligbehovet, og hvor den pågældende kan bruge fremlejeperioden til at finde en

F. t. l. om friplejeboliger

permanent bolig. For den personkreds, som friplejeboligforslaget retter sig mod, ville det derimod være særdeles uhensigtsmæssigt, hvis beboerne ikke kunne være sikre på at kunne blive boende. Hertil kommer det forhold, at en fremlejemodel forudsætter, at lederen/friplejeboligleverandøren har afståelsesret (ret til at lade en anden lejer overtage lejerforholdet på uændrede lejevilkår), og det ville være problematisk – om overhovedet muligt – at sikre alle friplejeboligleverandører en sådan afståelsesret. Afståelsesretten skulle i givet fald sikre, at en friplejeboligleverandør, som i forbindelse med udbud mister retten til fortsat at levere plejen og omsorgen til beboerne, har ret til at overdrage lejerforholdet til vinderen af udbuddet.

2.4. Indførelse af kvote, som regulerer adgangen til etablering og drift af friplejeboliger

Det foreslås, at der etableres et kvotesystem, som regulerer adgangen til at etablere og drive friplejeboliger. Kvoten vil omfatte i alt 500 boliger årligt, der vil blive fordelt i to delkvoter, på henholdsvis 225 boliger, benævnt kvote A-boliger, og 275 boliger, benævnt kvote B-boliger.

Kvoten administreres af Socialministeriet og fordeles via en årlig ansøgningsrunde. Kvote A omfatter friplejeboliger med statslig ydelsesstøtte til nedbringelse af huslejen til friplejeboliger etableret ved nybyggeri og gennemgribende ombygning. Kvote B omfatter friplejeboliger etableret ved omdannelse af plejehjem, plejeboliger og lignende boliger for personer med plejeboligbehov eller nybyggeri og ombygning uden statslig ydelsesstøtte til nedbringelse af huslejen. Det forudsættes, at kvote B primært vil blive anvendt til omdannelse af eksisterende utidssvarende plejehjem eller tidssvarende almene plejeboliger til friplejeboliger.

Kapitel 9 a i almenboligloven har hidtil haft til formål at yde statslig ydelsesstøtte til selvejende ældreboliginstitutioner med bedre vilkår. Denne mulighed etableres nu ved loven om friplejeboliger, hvorfor der ikke længere er behov for kapitel 9 a i lov om almene boliger m.v. Det foreslås derfor at overføre den gældende kvote i kapitel 9 a i lov om almene boliger m.v. til den nye boligtype, for så vidt angår kvote A-boliger, og samtidig ophæve kapitlet. Ydelsesstøtten til nybyggeri og ombygning under kvote A finansieres inden for en afsat økonomisk ramme, mens fortsættelsen af ydelsesstøtten i friplejeboliger etableret ved omdannelse ikke medfører yderligere udgifter til ydelsesstøtte.

2.5. Statslig ydelsesstøtte til friplejeboliger etableret via kvote A

For at sikre den samme støtteintensitet samt for at sikre ensartede udgifter til statslig ydelsesstøtte til almene boliger, henholdsvis til friplejeboliger, foreslås friplejeboliger med statslig ydelsesstøtte etableret ved nybyggeri og gennemgribende ombygning finansieret efter principper svarende til finansieringen af almene boliger, dog således at friplejeboligleverandøren betaler et kapitalindskud, der træder i stedet for den kommunale grundkapital, jf. § 118, stk. 1, i almenboligloven. Det fremgår af almenboliglovens § 118, stk. 1, at anskaffelsessummen for almene boliger finansieres med 14 pct. kommunal grundkapital, 84 pct. offentlig støttet realkreditlån og 2 pct. beboerindskud. Beboerne betaler et beboerindskud på 2 pct., mens den resterende del af anskaffelsessummen finansieres ved friplejeboligleverandørens kapitalindskud samt optagelse af et realkreditlån, hvortil der ydes statslig ydelsesstøtte.

Den statslige ydelsesstøtte udgør et beløb, som svarer til forskellen mellem de samlede ydelser på lånet, der har finansieret byggeriet, og låntagers betaling. Låntagers betaling beregnes initialt som 3,4 pct. af byggeriets anskaffelsessum. Denne udgift kan friplejeboligleverandøren opkræve hos lejerne via huslejen. Beløbet reguleres en gang årligt med 75 pct. af stigningen i nettoprisindekset eller lønindekset for den private sektor, hvis dette er steget mindre. Ydelsesstøtten udbetales direkte af staten til det långivende realkreditinstitut med henblik på at nedsætte huslejen og udbetales, uanset om friplejeboligerne er udlejet eller ej. De bindende maksimumsbeløb, som gælder for alment byggeri, foreslås tilsvarende at gælde for friplejeboliger.

Det er en målsætning, at friplejeboliger med statslig ydelsesstøtte skal finansieres med realkreditlån, der sikrer så lave langsigtede finansieringsomkostninger som muligt. Derfor er der i § 27 en bemyndigelse til socialministeren om at fastsætte regler om realkreditbelåning.

Hvis friplejeboligleverandøren sælger ejendommen til en ejer, der ikke skal drive boligerne videre som støttede boliger, bortfalder ydelsesstøtten med virkning fra overtagedesdagen, mens støtten fortsætter, hvis en køber driver friplejeboligerne videre som friplejeboliger eller almene boliger. Hvis der sker frasalg eller reduktioner i boligernes antal og kapacitet, skal ydelsesstøtten nedsættes forholdsmæssigt.

Det foreslås, at staten kan garantere for den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 65 pct. af anskaffelses-

summen. For friplejeboliger etableret ved omdannelse af boliger, der er finansieret med statslig ydelsesstøtte, overtager staten den hidtidige kommunale garantiforpligtelse.

2.6. Statsstøtte til servicearealer i tilknytning til friplejeboliger etableret via kvote A

Med henblik på tilskyndelse til etablering af almene plejeboliger, dvs. ældreboliger med tilhørende servicearealer, til borgere med behov for en plejebolig, ydes efter almenboligloven til servicearealer et tilskud på 40.000 kr. pr. tilknyttet bolig dog maksimalt et beløb svarende til 60 pct. af anskaffelsessummen for servicearealet. Det foreslås, at der for boliger etableret efter kvote A ydes et tilsvarende tilskud. Friplejeboligleverandøren finansierer den resterende del af udgiften til etablering af servicearealet.

2.7. Tilsyn med etablering af friplejeboliger via kvote A, herunder tilknyttede servicearealer ved nybyggeri og ombygning

Ved projekter efter kvote A foreslås det, at socialministeren meddeler tilsagn om offentlig støtte på en række nærmere angivne vilkår/betingelser, herunder at

- 1) der ikke kan ydes statslig ydelsesstøtte til den del af anskaffelsessummen, der overstiger den maksimale anskaffelsessum for almene boliger, jf. forslagens § 13, stk. 2,
- 2) de for almene ældreboliger gældende indretningskrav, jf. forslagens § 25, stk. 1, skal være opfyldt,
- 3) de for almene boliger gældende regler om udbud af byggearbejder, pris og tid, ansvar, kvalitetssikring, bygningsdrift og eftersyn m.v. finder anvendelse for tilsagnet,
- 4) friplejeboligleverandøren som bygherre i sit udbudsmateriale vedrørende byggearbejder skal stille krav om, at udførende og eventuelle medvirkende underentreprenører til friplejeboligleverandøren afleverer en række nærmere angivne oplysninger til brug for beregning af nøgletal,
- 5) friplejeboligleverandøren i sine aftaler om teknisk rådgivning og i sine entrepriseaftaler lægger ABR og AB/ABT til grund uden fravigelser,
- 6) tilsagnet bortfalder, hvis gældende lokalplanforhold hindrer byggeriets opførelse, og
- 7) tilsagnet bortfalder, hvis friplejeboligleverandøren ikke senest 9 måneder efter tilsagnsdatoen til kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen har fremsendt de oplysninger, der danner grundlag for kommunalbestyrelsens godkendelse af an-

skaffelsessummen før byggeriets påbegyndelse, jf. nedenfor.

Socialministeriet underretter kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen om det meddelte endelige tilsagn og de tilknyttede vilkår/betingelser (skema 1). Socialministeriet indberetter projektet i ministeriets kombinerede informations- og administrationssystem BOSSINF.

Når friplejeboligleverandøren før byggeriets påbegyndelse sender ansøgning om godkendelse af hovedprojekt (skema 2), påser kommunalbestyrelsen, at

- 1) projektet er i overensstemmelse med det meddelte støttetilsagn fra Socialministeriet,
- 2) de tilknyttede vilkår/betingelser er overholdt,
- 3) ansøgningen er vedlagt dokumentation for udførte totaløkonomiske vurderinger,
- 4) driftsbudgettet er vedlagt ansøgningen, og
- 5) ansøgningen er vedlagt beregninger, der efterviser projektets overholdelse af gældende normer for bærende og stabiliserende konstruktioner.

På grundlag af det under pkt. 5 ovenfor omtalte materiale tager kommunalbestyrelsen særskilt stilling til spørgsmålet, om projektet opfylder kravene i byggeteknisk henseende.

Kommunalbestyrelsen meddeler herefter bygherren godkendelse af byggeriets anskaffelsessum forinden byggeriets påbegyndelse (skema 2). Kommunalbestyrelsen foretager indberetning i BOSSINF.

I forbindelse med meddelelse af byggetilladelse påser kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen, at friplejeboligerne opfylder indretningskravene i forslagens § 24, svarende til indretningskravene i almenboliglovens § 110 til almene ældreboliger. Efter byggeriets afslutning sender friplejeboligleverandøren en ansøgning om godkendelse af det færdige byggeri (skema 3) til kommunalbestyrelsen, der påser, at byggeriet er etableret i overensstemmelse vilkårene/betingelserne i støttetilsagnet fra Socialministeriet. Kommunalbestyrelsen meddeler bygherren godkendelse af det færdige byggeri og foretager indberetning i BOSSINF.

2.8. Friplejeboliger etableret via kvote B ved omdannelse af eksisterende boliger og ved nybyggeri og ombygning

Det foreslås, at kvote B omfatter etablering af friplejeboliger ved omdannelse af f.eks.:

- 1) Plejehjem omfattet af § 192 i lov nr. 573 af 24. juni 2006 om social service, der ejes og drives af private leverandører. De plejehjem, der efter de gældende regler drives efter § 1, stk. 2-7, i bekendtgørelse nr. 1310 af 14. december 2004 om

ændring af bekendtgørelse om plejehjem og beskyttede boliger, vil have mulighed for at kunne omdanne sig til friplejeboliger frem til 1. januar 2010, via del i kvoten.

- 2) Længerevarende botilbud efter § 108 i lov nr. 573 af 24. juni 2006 om social service, der ejes og drives af private leverandører.
- 3) Ustøttede private plejeboliger efter lejelovens § 1, stk. 5, i bekendtgørelse nr. 395 af 2. maj 2006 af lov om leje, der ejes og drives af private leverandører, dvs. plejehjem, der omdannet til udlejningsboliger, i medfør af lov nr. 402 af 6. juni 2002 om overførsel af tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger til boliglovgivningen.
- 4) Boliger og hjem for gamle syge og svagelige, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter § 45, stk. 1, nr. 4, eller § 49, stk. 1, i lov om boligbyggeri, jf. lov nr. 245 af 8. juni 1967 med senere ændringer.
- 5) Boliger og hjem for gamle syge og svagelige, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter § 73, stk. 4, eller § 75, stk. 1, i lov om boligbyggeri, jf. lov nr. 83 af 19. marts 1975 med senere ændringer.
- 6) Boliger for ældre, syge og svagelige (lette kollektivboliger), der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter § 81, stk. 1, i lov om boligbyggeri, jf. lov nr. 532 af 16. november 1983 med senere ændringer.
- 7) Selvejende almene plejeboliger, herunder plejeboliger etableret efter kapitel 9 a i lov om almene boliger m.v.
- 8) Selvejende ældreboliger opført med støtte efter lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lov nr. 378 af 10. juni 1987 med senere ændringer, som ikke er omdannet til selvejende almene plejeboliger.
- 9) Kollektive bofællesskaber, jf. kapitel 12 a, i lov om boligbyggeri, jf. lov nr. 441 af 30. juni 1993. Da målgruppen for kollektive bofællesskaber ikke er fuldt ud sammenfaldende med målgruppen for friplejeboliger, som er plejekrævende borgere, skal en ansøgning om omdannelse af kollektive bofællesskaber ledsages af oplysninger om, hvorvidt bofællesskabets beboere er plejekrævende.

Tilsagn om statslig ydelsesstøtte til boliger nævnt under punkterne 6-9 fortsætter uændret efter omdannelsen og medfører derfor ikke træk på rammen til kvote A-boliger.

I forbindelse med ansøgningen om godkendelse af omdannelse af eksisterende boliger til friplejeboliger skal ansøgeren dokumentere, at der er indgået aftale

med kommunen eller andre indskydere om, at grundkapitalen eller andre kapitalindskud tilbagebetales. Kapitalindskuddene skal tilbagebetales, dels fordi friplejeboligerne etableres uden for den kommunale boligforsyning, dels fordi friplejeboligleverandøren overtager anvisningsretten. Det er endvidere et krav, at de bygninger, der omdannes, er købt fri for kommunernes tilgodehavender, og at de frigøres for eventuelle andre bindinger, der kan hindre en omdannelse til friplejeboliger, f.eks. forkøbsrettigheder. Samtidig må der ikke være gæld, som bevirker, at kapitaludgifterne kommer til at overstige, hvad der plads til i huslejen. Efter forslaget § 27 bemyndiges socialministeren til at fastsætte regler om de anskaffelsessummer, der ligger til grund for beregningen af kapitaludgifterne for friplejeboliger etableret ved omdannelse af plejehjem, jf. servicelovens § 192, og længerevarende botilbud, jf. servicelovens § 108, og lignende boliger, der ikke er opført med statslig ydelsesstøtte.

For friplejeboliger, der etableres ved omdannelse, foreslås det, friplejeboligleverandøren ikke kan opkræve beboerindskud af personer, der boede i ejendommen på omdannelsesstartspunktet. For lejere, der allerede har betalt beboerindskud eller lignende forud for omdannelsen til friplejeboliger, skal friplejeboligleverandøren betale det beløb tilbage til lejeren, der overstiger det i § 14, stk. 2 og 3, nævnte beboerindskud. Det vil f.eks. være aktuelt for friplejeboliger etableret ved omdannelse af lette kollektivboliger, hvor beboerindskuddet udgør op til 10 pct. af anskaffelsessummen. For lejere, der har betalt depositum og forudbetalt leje forud for omdannelsen eller ombygning til friplejeboliger, skal friplejeboligleverandøren kun tilbagebetale depositum og forudbetalt leje, i det omfang beløbene overstiger det i § 14, stk. 2, nævnte beboerindskud.

Plejehjemsbeboere og beboere i længerevarende botilbud efter serviceloven er ikke lejere på omdannelsesstartspunktet. I forbindelse med omdannelsen bliver beboerne lejere, og der skal derfor udarbejdes lejeaftaler mellem dem og friplejeboligleverandøren. For at stille disse beboere på samme måde som beboere i andre friplejeboliger, som var omfattet af den private eller almene lejelovgivning før omdannelsen, skal lejemålets vedligeholdelsesstand i forbindelse med overgangen til friplejebolig fastlægges. Beboerne skal ligesom de beboere, der var lejere før omdannelsen, kun være forpligtet til ved fraflytning at foretage istandsættelse af friplejeboligen i forhold til standen på tidspunktet for etableringen af friplejeboligerne.

For personer, der er lejere på omdannelsesstartspunktet, skal der udarbejdes nye lejeaftaler, fordi regulerin-

gen af deres lejevilkår overgår til et andet regelsæt end det, der var gældende for reguleringen af lejevilkårene forud for omdannelsen.

Der foreslås en ordning, der sikrer, at personer, der bor i en bolig, der omdannes eller ombygges til en friplejebolig uden statslig ydelsesstøtte, på det tidspunkt, hvor boligen omdannes til friplejebolig, ikke oplever en øget beboerbetalning som følge af omdannelsen. For lejere, der forud for omdannelsen var omfattet af kommunal garanti for kontraktmæssige forpligtelser over for ejendommens ejer til at istandsætte lejemålet ved fraflytning, fortsætter garantien efter, at lejemålet er omdannet til friplejebolig.

I lighed med hvad der gælder for almene plejeboliger, betaler beboerne i friplejeboliger etableret ved nybyggeri og ombygning uden offentlig ydelsesstøtte et beboerindskud på 2 pct. af boligernes andel af anskaffelsessummen. For at undgå at lejerne må fravælge friplejeboligen, fordi beboerindskuddet kunne være højere end for de kommunale plejeboliger, beregnes beboerindskuddet dog af den anskaffelsessum, der maksimalt ville kunne godkendes for alment byggeri, hvis anskaffelsessummen ligger over den maksimale anskaffelsessum, jf. § 115, stk. 9, i almenboligloven og kapitel 4 i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

Der kan i forbindelse med overdragelse af bygninger med henblik på omdannelse til friplejeboliger indgås aftale om overdragelse af det løsøre med videre, der ejes af overdrageren.

2.9. Indretningskrav

Friplejeboliger etableret ved nybyggeri eller ombygning skal opfylde almenboliglovens indretningskrav og skal derfor med hensyn til udstyr og udformning være særligt indrettet til brug for ældre og personer med handicap, herunder kørestolsbrugere. Det er bl.a. et ufravigeligt krav, at alle boliger har selvstændigt toilet og bad, og at der fra hver bolig skal kunne tilkaldes hurtig bistand på ethvert tidspunkt af døgnet. Det krav gælder både for friplejeboliger etableret ved nybyggeri og gennemgribende ombygning med statslig ydelsesstøtte og for friplejeboliger etableret ved nybyggeri og ombygning uden statslig ydelsesstøtte. Der henvises til bemærkningerne til § 25, stk. 1.

Friplejeboliger etableret ved omdannelse uden statslig ydelsesstøtte skal ikke opfylde bestemte indretningskrav, men der stilles krav om, at de skal være egnede som friplejeboliger, at der er serviceareal i tilknytning til boligerne, at bygningerne er forsvarligt vedligeholdt, og at brand-, arbejdsmiljø- og veteri-

nærkrav skal være opfyldt. Der henvises til bemærkningerne til § 25, stk. 2.

2.10. Kriterier for tildeling af kvote

I kapitel 5 beskrives de udvælgelseskriterier, der skal sikre gennemsigtighed og konkurrence mellem ansøgerne i forbindelse med kvotetildelingen. Prisen på personlig og praktisk hjælp, jf. servicelovens §§ 83 og 87, er det primære udvælgelseskriterium.

For begge kvoter gælder, at tildelingen af kvote skal ske efter indbyrdes konkurrence mellem certificerede ansøgere inden for den enkelte kvote. Det er den kommende friplejeboligleverandør, som tager initiativet til at ansøge om del i kvoten.

Det foreslås, at socialministeren fastsætter regler om kravene til ansøgningerne og de betingelser, der skal være opfyldt for at få andel i kvoterne, heri indgår også administration. Der vil blive fastsat regler om, at tildeling af kvote sker ved én årlig ansøgningsrunde. Der henvises til bemærkningerne til § 27. Reglerne vil bl.a. stille en række grundlæggende betingelser, som skal være opfyldt hos ansøgeren, for at denne er ansøgningsberettiget. Der vil endvidere blive stillet en række krav til projektet.

2.11. Visitation

Når kommunen visiterer borgeren til en plejebolig eller en lignende boligform omfattet af den kommunale boligforsyning foreslås, at denne, som led sin rådgivnings- og vejledningsforpligtelse, jf. retssikkerhedslovens § 5, skal give borgeren oplysning om muligheden for at vælge mellem en kommunal plejebolig og en friplejebolig. På den måde sikres, at borgeren er informeret om muligheden for at vælge mellem kommunale og private plejeboliger.

Er den friplejeboligleverandør, som borgeren ønsker, ikke fuldt ud certificeret til at levere de ydelser, som opholdskommunen har truffet afgørelse om, skal kommunen træffe afgørelse om, at borgeren ikke kan tilbydes den pågældende friplejebolig. Borgeren vil kunne klage over afgørelsen til det sociale nævn, der tager stilling til, om friplejeboligleverandørens certifikation omfatter alle de tilbud, som borgeren efter afgørelsen har krav på.

En borger, der bor i en ejendom, som omdannes til friplejeboliger, har krav på at modtage den service og pleje fra kommunen, som friplejeboligleverandøren ikke måtte være certificeret til at kunne levere. Den pågældende har således krav på at kunne blive boende. Da der er tale om et privat alternativ til den kommunale plejeboligforsyning, har friplejeboligleverandøren selv anvisningsretten til friplejeboligerne.

2.12. *Opfølgning og tilsyn med service*

Ændrer borgerens tilstand sig efter indgåelsen af lejemålet i friplejeboligen sådan, at borgeren får behov for tilbud, som ikke er omfattet af den oprindelige afgørelse om hjælp, og som friplejeboligleverandøren ikke er certificeret til at levere, f.eks. genoptræning eller socialpædagogisk bistand, har borgeren krav på, at kommunalbestyrelsen leverer denne service. Det foreslås, at beliggenhedskommunen vil få forsyningsforpligtelsen i disse tilfælde, og at den ikke kan stille krav om, at borgeren skal flytte til en anden plejebolig for at modtage den nødvendige hjælp. Hvis friplejeboligen ligger i en anden kommune end den kommune, som visiterede borgeren til en plejebolig, vil beliggenhedskommunen få forsyningsforpligtelsen og kan ikke stille krav om, at borgeren skal flytte til en anden bolig for at få den nødvendige hjælp. Dette svarer til de regler, der gælder i dag for kommunale plejeboliger. Beliggenhedskommunen kan kræve refusion fra den tidligere opholdkommune, jf. reglerne om mellemkommunal refusion. Hvis der opstår uenighed mellem kommunerne om deres forpligtelser, kan sagen indbringes for det sociale nævn.

Borgerens behov kan også ændre sig i boperioden sådan, at borgeren f.eks. får behov for at modtage mere personlig og praktisk hjælp efter servicelovens § 83, end denne var visiteret til ved indflytningen. Der vil derfor være behov for en løbende tilpasning af personlig og praktisk hjælp til borgeren. Det kan nødvendiggøre en revisitation til sikring af, at borgeren modtager den hjælp, som den pågældende efter serviceloven har krav på. Beliggenhedskommunen kan kræve refusion fra den tidligere opholdkommune, jf. reglerne om mellemkommunal refusion.

Beliggenhedskommunen har forsyningsansvaret for de tilbud, der ligger ud over de tilbud, som friplejeboligleverandøren skal levere, jf. § 8, stk. 1, uanset om borgeren har behov for mere personlig og praktisk hjælp eller yderligere tilbud ud over personlig og praktisk hjælp. Er der tale om tilbud, som friplejeboligleverandøren er certificeret til at levere, skal beliggenhedskommunen konvertere denne yderligere hjælp til PR-moduler. Der henvises til pkt. 2.14. om etablering af et takstbaseret modulsystem.

Indflytning i friplejebolig ændrer ikke på borgernes muligheder for at modtage rådgivning, jf. servicelovens § 10, eller gøre brug af kommunens åbne, generelle tilbud, der ikke kræver forudgående visitation.

Med lovforslaget foreslås, at beliggenhedskommunen får ansvaret for at føre tilsyn med, at friplejeboligleverandøren leverer hjælpen i overensstemmelse

med kommunens afgørelser, der ligger til grund for konverteringen af hjælpen.

Beliggenhedskommunen får ligeledes ansvar for at foretage mindst ét anmeldt og ét uanmeldt tilsynsbesøg i friplejeboligerne, jf. forslaget § 101, nr. 2, om ændringer i serviceloven. Tilsynet med friplejeboliger svarer således til tilsynet med de kommunale plejeboliger m.v. Hvis hjælpen ikke leveres i overensstemmelse med afgørelsen, kan kommunalbestyrelsen give friplejeboligleverandøren påbud om, at hjælpen skal leveres i overensstemmelse med afgørelsen. Hvis friplejeboligleverandøren ikke bringer forholdet i orden, skal den foretage indberetning til Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service, der kan tilbagekalde certificationen.

Der henvises til lovforslagets kapitel 6 og 12.

2.13. *Magtanvendelse m.v.*

Det vil være et vilkår for certificeringen som friplejeboligleverandør, at denne leverer hjælpen i overensstemmelse med serviceloven. Det er her et grundvilkår, at hjælpen leveres i overensstemmelse med borgerens selvbestemmelse.

Serviceloven indeholder regler om magtanvendelse og andre indgreb i selvbestemmelsesretten over for voksne. Reglerne er karakteriseret ved: 1) Myndighedernes aktive omsorgspligt, 2) positivt afgrænsende regler for lovlige indgreb i selvbestemmelsesretten og 3) særlige retsgarantier i form af sagsbehandlings- og klageregler, regler om registrering, indberetning samt regler om domstolsprøvelse.

Reglerne om magtanvendelse og andre indgreb i selvbestemmelsesretten planlægges revideret i Folketingsåret 2006-2007. I den forbindelse tages der højde for, at reglerne om magtanvendelse og andre indgreb i selvbestemmelsesretten, skal kunne finde anvendelse i friplejeboliger i nødvendigt omfang.

2.14. *Etablering af et takstbaseret modulsystem til afregning af serviceudgifter mellem friplejeboligleverandøren og kommunen*

Efter de gældende regler leveres servicen til beboere i plejeboliger med udgangspunkt i de driftsaftaler, som kommunalbestyrelsen har indgået med serviceleverandøren på baggrund af serviceniveauet i kommunen, og serviceleverandøren modtager betaling fra kommunen på baggrund deraf. Indførelsen af friplejeboliger uden for den kommunale boligforsyning nødvendiggør en anden afregningsmodel, fordi prisen på service ikke vil være omfattet af en driftsaftale mellem kommunen og serviceleverandøren. Det foreslås derfor, at der etableres et nationalt takstsystem til brug

for placering af de borgere, der vælger at benytte en friplejebolig, i "plejehovsrelaterede moduler" (PR-moduler).

I § 32 lovforslaget foreslås en bemyndigelse til socialministeren til at fastsætte regler om etablering af en afregningsmodel mellem kommunen og friplejeboligleverandøren, der tager højde for, at der ikke er en driftsaftale mellem kommunen og serviceleverandøren. Reglerne skal omfatte oprettelsen og driften af et nationalt takstsystem baseret på PR-moduler, der dels vil afspejle, hvor plejekrævende borgeren er, dvs. plejemængden, dels specialiseringsgraden, dvs. plejear-ten.

Taksterne bliver et udtryk for omkostningerne forbundet med plejen m.v. baseret på nationale takster. Modulsystemet ændrer ikke på, at borgeren skal have den hjælp, der er truffet afgørelse om. Friplejeboligleverandørerne skal derfor levere tilbuddene til borgerne på en sådan måde, at formålet varetages med den hjælp, som kommunalbestyrelsen har truffet afgørelse om. Der påhviler friplejeboligleverandøren samme forpligtelse til at yde borgeren den nødvendige hjælp, som gælder i en kommunal plejebolig.

Taksterne vil blive udtryk for landsgennemsnitsomkostningen forbundet med et givet plejehov korri-geret centralt for strukturelle forhold af betydning for det regionale omkostningsniveau, f.eks. lønniveau. Beliggenhedskommunens eget valg af serviceniveau kan ikke ligge til grund for en takstkorrektio-n. Formålet med takstkorrektio-nen er et led i at sikre lige vilkår for offentlige og private plejeboligleverandører.

Takstfastsættelsen ud fra et landsgennemsnit kan medføre, at taksterne kan afvige fra kommunens udgift i forbindelse med at levere en tilsvarende ydelse på baggrund af kommunens serviceniveau. Denne konsekvens afviger ikke fra konsekvenserne af de gældende regler om frit boligvalg, hvor borgeren kan vælge et dyrere eller billigere tilbud i en anden kom-mune.

Indførelsen af en takstmodel forventes at bidrage til en øget gennemsigtighed af prisfastsættelsen, som kan inspirere kommunerne til at benchmarke serviceydelse for målgruppen. Det forbedrer mulighederne for økonomistyring og ledelse på området, jf. erfaringerne med frit valg på hjemmehjælpsområdet.

Da der ikke forudsættes egenbetaling for servicen for borgerne, medmindre der er hjemmel hertil i lov-givningen, f.eks. betaling for mad og vask, vil friplejeboligleverandøren alene kunne konkurrere på andre faktorer, f.eks. kvalitet, effektivitet, beliggenhed og borgerens mulighed for tilkøbsydelser.

Socialministeren bemyndiges i forslagens § 32, stk. 3, til at fastsætte regler om betaling for mad, vask og linned m.v. i friplejeboliger. Det er ydelser, som bebo-erne er visiteret til af kommunalbestyrelsen.

Det foreslås, at retssikkerhedsloven ændres, sådan at de mellemkommunale refusionsregler i retssikkerhedslovens § 9 c også kommer til at omfatte 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.

Der henvises til kapitel 6 og 12 i lovforslaget.

2.15. Lejeforhold m.v.

Friplejeboliger er private udlejningsboliger. Det foreslås derfor, at lejelovgivningen for privat udlejningsbyggeri med de nødvendige tilpasninger skal gælde for aftaleforholdet mellem friplejeboligle-ve- randøren som udlejer af boligdelen og den enkelte beboer som lejer.

Fordi der skal tages hensyn til en række særlige forhold, når der er tale om friplejeboliger, skønnes det mest hensigtsmæssigt at undtage flere af lejelovens regler. I lovens kapitel 7 foreslås indsat en bestemmelse, hvoraf det fremgår, i hvilket omfang lejelovens regler ikke anvendes i forholdet mellem friplejeboligle-ve- randøren og lejeren. I det omfang lejelovens regler er undtaget, er der i friplejeboligloven i vid udstrækning indsat særlige regler i stedet for.

Det foreslås, at ingen af boligreguleringslovens regler skal anvendes i forholdet mellem friplejeboligle-ve- randør og lejer. Disse regler vedrører primært fastsættelse og regulering af lejen, herunder som følge af gennemførte forbedringer, samt særlige regler om afsætning til vedligeholdelse. Forslaget er begrundet i, at der for friplejeboliger indføres særlige lejefastsæt- telsesregler, regler for at kræve forbedringsforhøjelser og regler om friplejeboligleverandørens vedligeholdelsespligt.

Det foreslås, at de hidtidige lejeforhold skal afvikles i forbindelse med omdannelsen af boliger omfattet af enten den almene eller private lejelov. Det foreslås i denne sammenhæng også, at friplejeboligleverandøren skal være forpligtet til at indgå individuelle lejefat- taler om friplejeboligerne med de hidtidige lejere. I forbindelse med afviklingen af det hidtidige lejeforhold kan lejerne ikke tilpligtes at udføre eller afholde udgifter til istandsættelse som følge af manglende vedligeholdelse eller misligholdelse. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 60.

2.15.1. Lejens størrelse og andre forhold der foreslås reguleret i friplejeboligloven

Da friplejeboliger er en valgmulighed som alternativ til for eksempel en almen plejebolig, er det foreslået, at lejen for boligerne skal fastsættes ud fra et balancелеjeboligloven princip for herved at understøtte, at lejebetalingen i de forskellige former for plejeboliger ikke skal være afgørende for borgernes mulighed for frit at kunne vælge mellem forskellige typer af plejeboliger. Det indebærer, at den samlede leje for friplejeboligbebyggelsens boliger skal fastsættes sådan, at den giver friplejeboligleverandøren mulighed for af sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med driften af boligerne. Udover de løbende driftsudgifter til f.eks. renholdelse, forsikringer og skatter kan friplejeboligleverandøren opkræve kapitaludgifter, herunder til betaling af lån i ejendommen.

Det foreslås i § 27 i lovforslaget, at socialministeren bemyndiges til at fastsætte regler om kapitaludgifter. For friplejeboliger med statslig ydelsesstøtte vil bemyndigelsesbestemmelsen blive anvendt til at fastsætte regler, der ligger tæt op ad reglerne om finansiering af almene boliger.

Baggrunden herfor er at sikre et privat alternativ for borgerne på lejevilkår, der kan sammenlignes med lejevilkårene i de kommunale plejeboliger, sådan at friplejeboligerne kan blive et reelt alternativ for borgerne. Disse regler vil danne grundlag for fastsættelsen af regler om friplejeboligernes finansieringsvilkår i det omfang, der ikke er særlige forhold vedrørende friplejeboliger, der kan begrunde andre regler end de regler, som gælder for almene boliger. For de friplejeboliger, der efter forslaget vil blive finansieret med statslig ydelsesstøtte, vil kapitaludgifterne udgøre 3,4 pct. af anskaffelsessummen. Hvis denne procentsats skal ændres, vil det kræve ændringer af lov om friplejeboliger.

Der er for at sikre ens vilkår mellem de forskellige udbydere af plejebilbud lagt vægt på, at friplejeboligleverandøren som altovervejende hovedregel ikke skal kunne opnå overskud ved selve udlejningen af friplejeboligerne. Det er hensigten, at beboernes lejebetaling kun skal dække de udgifter, der er forbundet med at drive friplejeboligerne, og til betaling af kapitaludgifter. Der foreslås fastsat særlige regler om beregning af kapitaludgifter, for så vidt muligt at opnå ensartede vilkår for lejeafsættelse i henholdsvis almene boliger og friplejeboliger. Lejen fastsættes årligt på baggrund af et budget. Overskud og underskud på udgifter til driften og kapitaludgifter kan reguleres ved varsling af ændring af balancelen. Herved kom-

mer lejeafsættelsen til at svare til lejeafsættelsen i almene plejeboliger.

På grundlag heraf er det foreslået, at lejelovens og boligreguleringslovens regler om lejeafsættelse og regulering efter det lejedes værdi henholdsvis omkostningsbestemt leje ikke skal gælde for friplejeboliger. Heller ikke lejelovens og boligreguleringslovens regler om gennemførelse af forbedringer og lejeforhøjelser herfor og boligreguleringslovens regler om vedligeholdelseshensættelser, kontoføring og binding af hensættelser skal gælde for friplejeboliger. Der foreslås således i friplejeboligloven indsat regler om beregning og varsling af forbedringsforhøjelser.

Der foreslås i friplejeboligloven indsat bestemmelser, der nærmere regulerer friplejeboligleverandørens henlæggelser til tekniske installationer, hovedindsættelse m.v. Det foreslås ligeledes, at det er friplejeboligleverandøren, der skal have hele vedligeholdelsespligten, dvs. pligten til såvel udvendig som indvendig vedligeholdelse, og at den ikke ved aftale kan pålægges lejer. Friplejeboligleverandøren overtager således efter forslaget også den vedligeholdelsespligt, som lejer har vedrørende låse og nøgler, ligesom den indvendige vedligeholdelsespligt for friplejeboligleverandøren ikke vil være begrænset til bestemte beløb. Forslaget hindrer, at det kan aftales, at lejer helt eller delvist overtager friplejeboligleverandørens vedligeholdelsespligt, således som det ellers er muligt efter lejeloven. Ved fraflytning kan lejer således kun komme til at hæfte for misligholdelse af lejemålet. I friplejeboligloven foreslås også indsat regler for beregning og varsling af forbedringsforhøjelser.

Endvidere skal lejelovens regler om depositum ikke gælde, da der i stedet i loven foreslås fastsat regler om beboerindskud. Beboerindskuddet indestår til sikkerhed for lejerens opfyldelse af forpligtelserne over for friplejeboligleverandøren og indgår som del af finansieringen i de friplejeboliger, hvortil der ydes statslig støtte.

Endelig er der i forslaget givet huslejenævnet kompetence til at behandle tvister mellem lejere af friplejeboliger og friplejeboligleverandører om en række forhold, herunder specielt forhold vedrørende lejens størrelse og regulering og betaling for forbrugsydelse vedrørende vand, varme og antennesignaler.

Huslejenævnet kommer herved bl.a. til at tage stilling til, om balancelen størrelse er korrekt, og kommer til - i det omfang lejerne klager over lejens størrelse - at fungere som et supplement til den tilsynsforpligtelse beliggenhedskommunen har til at påse, om friplejeboligleverandøren overholder pligten til at drive boligdelen som en non profit-virksomhed.

Det bemærkes, at lejelovens § 7 om beskyttelse af lejerens rettigheder efter lejeloven, uden tinglysning, efter forslaget også skal gælde for lejere af friplejeboliger i forbindelse med overdragelse af friplejeboligbebyggelsen til en ny ejer. Der foreslås i lovforslagets § 34, stk. 3, indsat en bestemmelse, der præciserer, at lejerens rettigheder efter friplejeboligloven ligeledes er beskyttet over for enhver uden tinglysning. Friplejeboligleverandørens afhændelse af ejendommen til en ny ejer medfører derfor ikke nogen forringelse af lejerens retsstilling, uanset om erhververen vil drive friplejeboligbebyggelsen videre eller anvende ejendommen til andet formål.

2.15.2. Forhold der foreslås reguleret i lejeloven

Beboerne i friplejeboliger er i hovedtræk omfattet af lejelovens almindelige regler bl.a. om indgåelse af lejeaftaler, installationsret, mangler ved det lejede, hvordan og hvornår lejen skal betales, brugen af det lejede, betaling for forbrug af vand, varme og antennesignaler m.v., friplejeboligleverandørens adgang til det lejede og fraflytning m.v.

Som konsekvens af, at beboerne i videst muligt omfang skal sidestilles med andre lejere, er det foreslået, at beboerne skal kunne vælge beboerrepræsentanter til at repræsentere lejerne over for friplejeboligleverandøren. Med forslaget opnår lejerne i vidt omfang samme rettigheder som i andre private udlejnings-ejendomme til at få varetaget deres interesser over for udlejeren efter det særlige regelsæt, der gælder for ejendomme med beboerrepræsentation, f.eks. i forbindelse med varsling af lejeforhøjelser. Det er derfor også foreslået, at lejerne skal kunne indbringe sager vedrørende lejeforholdet for huslejenævnet, f.eks. om lejeforhøjelser, betaling for varme og varmt vand og antennebidrag.

Forhold mellem friplejeboligleverandøren og lejerne, der er reguleret af lejelovens regler, kan indbringes for huslejenævnet i overensstemmelse med lejelovens regler herom.

Det skal særligt understreges, at lejere af friplejeboliger som andre lejere principielt er beskyttede mod opsigelse fra friplejeboligleverandørens side, således at denne kun kan opsiges lejerens, hvor der er udtrykkelig hjemmel i lovgivningen til opsigelse. Det er en betingelse for at blive anvist en friplejebolig, at lejerens samtidig forpligter sig til at aftage de tilbud efter serviceloven, som kommunen har visiteret den pågældende til.

2.15.3. Forhold, der foreslås undtaget fra lejeloven, uden at der indføres særregler i friplejeboligloven

Det er ikke skønnet hensigtsmæssigt af hensyn til friplejeboligleverandørens tilbud efter serviceloven at give lejerne ret til at fremleje eller bytte boligen, da fremlejetagerne ikke nødvendigvis vil have et plejebest. Tilsvarende er der ikke givet lejerne i friplejeboliger råderet. Lejerne har dog som udgangspunkt ret til at foretage sædvanlige installationer i lejemålet og til at sikre sig adgang til radio- og tv-signaler enten via antenne- eller kabelforbindelse i overensstemmelse med lejelovens regler herom.

Udlejerens pligt til at tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis ved afhændelse af ejendommen skal efter forslaget heller ikke gælde for friplejeboliger. Det skønnes ikke at være hensigtsmæssigt, at lejerne eksempelvis skal have en sådan ret i forbindelse med et genudbud af friplejeboligleverandøren.

Endvidere er udlejerens mulighed for at kræve forudbetalt leje undtaget.

Det bemærkes, at omdannelse af eksisterende boliger til friplejeboliger rent teknisk medfører ophør af en tidligere aftale om bovilkår. For at undgå, at der herved udløses en pligt til istandsættelse af det tekniske set, ophørte lejemål, foreslås det i § 60, at lejerne ikke skal gennemføre istandsættelse som ved fraflytning af de boliger, der omdannes, men først i forbindelse med ophør af det omdannede lejemål. Friplejeboligleverandøren kan på det tidspunkt kun kræve istandsættelse i forhold til lejemålets stand på det tidspunkt, hvor den blev overtaget af lejerens som friplejebolig.

I dette lovforslag foretages der kun én ændring i lejeloven, jf. § 106, hvor det foreslås, at lejelovens § 76 udover lejerens fraflytning til plejehjem, beskyttet bolig eller lignende også skal omfatte lejerens fraflytning til en friplejebolig. Bestemmelsen vedrører de tilfælde, hvor lejerens af en beboelseslejlighed i forbindelse med fraflytning på grund af alder eller sygdom giver en anden person i husstanden ret til at fortsætte lejemålet.

2.16. Statslige garantiforpligtelser

Friplejeboliger etableret ved nybyggeri eller ombygning efter de foreslåede bestemmelser i § 10, stk. 1, eller § 11, stk. 1, eller etableret ved omdannelse efter den foreslåede bestemmelse i § 11, stk. 2, indgår ikke i beliggenhedskommunens boligforsyning. Det foreslås derfor, at der for realkreditlån, der optages til finansiering af friplejeboliger etableret ved nybyggeri eller ombygning efter den foreslåede bestemmelse i

F. t. l. om friplejeboliger

§ 10, stk. 1, ydes statslig garanti for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens værdi.

Tilsvarende foreslås det, at staten på uændrede vilkår overtager eksisterende kommunale garantiforpligtelser for indestående realkreditlån optaget i forbindelse med tilsagn om offentlig støtte til etablering af almene plejeboliger efter § 115, stk. 2, eller §§ 143 a eller 143 c i lov om almene boliger m.v., der tilhører selvejende institutioner, ældreboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter lov om boliger for ældre og personer med handicap i tidsrummet fra den 1. juli 1987 til den 31. december 1996, og som tilhører selvejende institutioner, ældreboliger med tilknyttede servicearealer, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter lov om boliger for ældre og personer med handicap i tidsrummet fra den 1. januar 1996 til den 31. december 1996, og som tilhører selvejende institutioner, og boliger for ældre, syge og svagelige (lette kollektivboliger), der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter § 81, stk. 1, i lov om boligbyggeri, jf. lov nr. 532 af 16. november 1983 med senere ændringer, og som tilhører selvejende institutioner, der omdannes til friplejeboliger efter den foreslåede bestemmelse i § 11, stk. 2.

Ligeledes foreslås det, at eksisterende statslige garantiforpligtelser for indestående realkreditlån optaget i forbindelse med tilsagn om offentlig støtte til etablering af boliger og hjem for gamle, syge og svagelige, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter § 45, stk. 1, nr. 4, eller § 49, stk. 1, i lov om boligbyggeri, jf. lov nr. 245 af 8. juni 1967 med senere ændringer, der tilhører selvejende institutioner, boliger og hjem for gamle, syge og svagelige, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter § 73, stk. 1, nr. 4, eller § 75, stk. 1, i lov om boligbyggeri, jf. lov nr. 83 af 19. marts 1975 med senere ændringer, der tilhører selvejende institutioner, og kollektive bofællesskaber efter kapitel 12 a i lov om boligbyggeri, der i tidsrummet fra den 1. januar 1994 til den 31. december 1996 har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter § 86 a, stk. 1, i lov om boligbyggeri, jf. lov nr. 441 af 30. juni 1993, og som tilhører selvejende institutioner, der omdannes til friplejeboliger efter den foreslåede bestemmelse i § 11, stk. 2, opretholdes på uændrede vilkår.

2.17. Kapitalisering og afhændelse m.v.

Retten til at drive friplejeboliger vil være tidsbegrænset som led i det udbudsretlige krav om markedsprøvning. Det foreslås derfor, at der indføres krav om genudbud. Da ejendommens ejer og serviceleverandøren er samme fysiske eller juridiske person, vil et

genudbud indebære, at en friplejeboligleverandør, der taber udbuddet, må sælge friplejeboligerne. Baggrunden for kravet om genudbud er, at en kontrakts længde ifølge de udbudsretlige principper skal fastsættes sådan, at den ikke indskrænker den frie konkurrence mere end nødvendigt for at sikre afskrivningen på investeringerne og et rimeligt afkast af den investerede kapital og den med driften forbundne risiko. Normalt er den maksimale løbetid 5 år for offentlige kontrakter. Løbetiden kan dog udvides, hvis særlige forhold gør sig gældende. Opgaverne i forslaget har en karakter, der begrunder, at kontraktens længde foreslås fastsat til 10 år for at sikre et rimeligt afkast af den investerede kapital.

Som anført må en friplejeboligleverandør, der ikke vinder retten til fortsat at levere pleje og omsorg til lejerne, sælge sin ejendom. I kapitel 9 er der foreslået regler, som regulerer salgsvilkårene.

Ved fastsættelsen af reglerne om salg har udgangspunktet været, at da boligdriften skal foregå på non-profit grundlag, hvorved der som altovervejende hovedregel ikke kan opnås fortjeneste ved selve udlejningen, skal der heller ikke kunne opnås fortjeneste ved at sælge ejendommen. Derved bliver det ikke muligt at kapitalisere den offentlige støtte, der ydes til etableringen. For de omdannede ejendomme, hvortil der ydes eller har været ydet offentlig støtte, bliver det heller ikke muligt at kapitalisere støtten.

Reglerne om priserne ved salg skal i øvrigt sikre, at salget kan ske gnidningsfrit.

Det forhold, at en friplejeboligleverandør ikke skal kunne opnå fortjeneste ved salg af friplejeboligerne efter udbud, indebærer, at der heller ikke skal kunne opnås fortjeneste ved at gå ud af friplejeboligordningen, hvad enten dette sker ved, at friplejeboligleverandøren sælger ejendommen til en anden friplejeboligleverandør ved et frivilligt salg, sælger den til anden anvendelse end friplejeboligejendom eller tager den i brug til anden anvendelse. Derfor er det nødvendigt også at fastsætte regler om prisen i disse situationer.

De omhandlede regler sikrer således, at det først og fremmest er servicen, der bliver afgørende for, hvem der er interesserede i at etablere friplejeboliger, og det sikres ligeledes, at friplejeboligleverandørerne ikke får en konkurrencemæssig fordel på bekostning af de selvejende ældreboliger og de selvejende almene plejeboliger. Salgsprisen kan derfor ses som en slags kompensation, der foreslås fastsat på en sådan måde, at friplejeboligleverandøren, der – som anført ikke opnår en fortjeneste ved salget – får tilbagebetalt de kapitalindskud, som betales ved etableringen, og – for de omdannede ejendomme – får tilbagebetalt de be-

løb, som måtte være betalt ved omdannelsen og eventuelt ved den oprindelige finansiering af anskaffelsessummen. Disse beløb opreguleres til prisniveauet på salgstidspunktet.

Udgangspunktet har også været, at den løbende støtte fortsætter ved fortsat anvendelse som støttede boliger, og at den eventuelle offentlige garanti for realkreditlånet opretholdes. Omvendt foreslås det, at den løbende støtte og den eventuelle garanti bortfalder ved salg, hvor boligerne ikke fremover skal fungere som støttede boliger og ved ibrugtagelse til anden anvendelse.

Ved salg til anden anvendelse vil lejerne kunne blive boende, og deres retsstilling vil ikke blive forringet som følge af salget. Sådanne salg får imidlertid den konsekvens, at beliggenhedskommunen fremover må overtage ansvaret for plejen og omsorgen til lejerne, og det samme vil gælde ved ibrugtagelse til anden anvendelse. For at sikre en uændret boligstøtte til beboere, der fortsat bor i friplejeboligen efter ophøret af status som friplejebolig, foreslås det, at der i disse situationer skal gælde tilsvarende regler for boligstøtte som for friplejeboliger.

Da friplejeboliger kan etableres på flere forskellige måder – ved nybyggeri og ombygning med og uden støtte og ved omdannelse – er der i øvrigt foreslået forskellige regler for de forskellige typer.

For ejendomme med offentlig støtte, hvor der foreligger en godkendt anskaffelsessum, og hvor der er optaget realkreditlån til finansiering af en bestemt del af anskaffelsessummen, er udgangspunktet, at der sker salg til indestående belåning med tillæg af de beløb, som friplejeboligleverandøren selv har bidraget med til etablering af boligerne.

Denne model er ikke anvendelig ved salg af ejendomme uden offentlig støtte, hvor der ikke nødvendigvis er lån i ejendommen. Det foreslås derfor, at prisen fastsættes til ejendomsværdien ved den seneste vurdering. Denne pris er entydig og derfor let administrerbar.

Modellen er i realiteten heller ikke anvendelig i de situationer, hvor der sker salg til anden anvendelse, f.eks. til almindelig privat udlejning. Her findes det rimeligt, at køberen skal betale den samme pris, som skulle være betalt ved køb af en anden tilsvarende ejendom. Prisen foreslås derfor fastsat til ejendomsværdien ved den seneste vurdering, det vil sige til en pris, der afspejler værdien i handel og vandel.

Der er ikke grundlag for at skelne mellem prisen ved salg til anden anvendelse og prisen ved ibrugtagelse til anden anvendelse, hvorfor det foreslås, at prisen for at tage ejendommen i brug til anden anvend-

se også skal være ejendomsværdien ved den seneste vurdering.

Endelig indeholder kapitlet regler om, hvad der skal ske med de tilhørende servicearealer i de forskellige situationer.

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

2.18. Tilbagebetalte lån til ejendommens finansiering, hvortil der har været ydet statslig ydelsesstøtte

For almene plejeboliger modsvares den offentlige støtte af en pligt til at indbetale en del af de likvide midler, der fremkommer, når de lån, der optages til finansiering af byggeriet, er tilbagebetalt helt og fuldt, til en særlig nybyggerifond under Landsbyggefonden. Midlerne vil herfra blive anvendt til støtte af nyt byggeri.

Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er stiftet af almene boligorganisationer og oprettet i henhold til den tidligere lov om boligbyggeri. Landsbyggefonden er omfattet af almenboligloven og har til formål at fremme det almene byggeris selvfinansiering. Med virkning fra den 1. januar 2000 har en andel af indbetalingerne til de almene boligorganisationers dispositionsfonde i forbindelse med udamortisation af lån vedrørende almene boligafdelingens oprindelige finansiering skullet indbetales til landsdispositionsfonden under Landsbyggefonden. Denne indbetalingspligt omfatter tillige almene ældreboliger ejet af kommuner, regioner og selvejende institutioner.

Herudover er der med virkning fra den 1. januar 1999, med henblik på styrkelse af den almene sektors selvfinansiering, blevet etableret en nybyggerifond under Landsbyggefonden, der skal yde støtte til ydelser på lån optaget til finansiering af nyt alment boligbyggeri. I nybyggerifonden indgår den del af beboerbetalingen til dækning af kapitaludgifterne, der måtte overstige ydelserne på lånet, inden det udamortiseres, samt hele beboerbetalingen vedrørende kapitaludgifterne efter lånet er udamortiseret og frem til det 35 år. Herefter indgår 1/3 af den nævnte beboerbetalning til fonden. Kun nye almene byggerier med tilsagn efter

den 31. december 1998 er omfattet af reglerne om bidrag til nybyggerifonden.

Det foreslås, at der for friplejeboliger etableret efter den foreslåede kvote A etableres et tilsvarende system. Herved sikres ensartede konkurrencevilkår for friplejeboliger og almene plejeboliger mv., hvor beboerbetalingen ikke nedsættes i forbindelse med udamortisation.

Med det foreslåede kapitel 8 tages der højde herfor, idet det foreslås, at beboerbetalingen i friplejeboliger etableret efter kvote A fastfryses efter udamortisation, og at de likvide midler, der fremkommer i den forbindelse, anvendes på samme måde, som det er tilfældet med almene plejeboliger ejet af selvejende institutioner, dvs. at 1/3 af beboerbetalingen anvendes til formål, der svarer til dispositionsfondenes formål, mens 2/3 af beboerbetalingen tilgår Landsbyggefonden.

Eksisterende almene plejeboliger, ældreboliger med tilknyttede servicearealer etableret med offentlig støtte efter tidligere love om boliger for ældre og personer med handicap, boliger og hjem for gamle, syge og svagelige, lette kollektivboliger og kollektive bofællesskaber etableret med offentlig støtte efter tidligere love om boligbyggeri tilhørende selvejende institutioner vil efter den foreslåede kvote B kunne omdannes til friplejeboliger uden ombygning. Disse boliger vil på omdannelses tidspunktet allerede være omfattet af regler om anvendelse af likvide midler, der fremkommer i forbindelse med udamortisation, jf. §§ 30 a, 80 c og 80 d i lov om almene boliger m.v. og § 10 i bekendtgørelse nr. 918 af 10. december 1999 om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger. Det foreslås, at disse boliger efter omdannelse til friplejeboliger fortsat skal være omfattet af disse regler. Det foreslås således ikke for disse boliger nogen ændring i de vilkår, der blev givet i forbindelse med det oprindelige støttetilsagn.

2.19. Regnskab, revision og tilsyn med boligerne

Da boligerne etableres og drives uden for den kommunale boligforsyning og samtidig huser borgere med et omfattende plejebæhov, foreslås fastsat regler om regnskab og revision, sådan at beboerne sikres kontrol med, at ejendommens regnskaber vedrørende boligerne er i orden. Der skønnes ikke at være tilsvarende behov for regler herom fsv. angår service, fordi friplejeboligleverandøren afregner disse udgifter direkte med kommunen som myndighed. Det foreslås derfor, at friplejeboligleverandøren for boligerne hvert år skal udarbejde et årsregnskab, der skal give et retvisende billede af aktiver og passiver samt resultatet, der skal revideres af en statsautoriseret eller en registreret re-

visor. Årsregnskabet skal sendes til kommunalbestyrelsen til kritisk gennemgang. Kommunalbestyrelsen kan kræve yderligere oplysninger af friplejeboligleverandøren. 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.

Efterkommer friplejeboligleverandøren ikke kommunalbestyrelsens påbud, kan Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service meddele friplejeboligleverandøren påbud om at bringe forholdet i orden. Bringes forholdet ikke i orden, kan styrelsen tilbagekalde friplejeboligleverandørens certifikation.

2.20. Skattepligt

2.20.1. De gældende skatteregler

Efter lovforslaget om friplejeboliger skal private kunne drive friplejeboliger. Skattepligten for friplejeboligleverandører følger skattelovgivningens almindelige regler. Det betyder eksempelvis, at selskaber beskattes efter selskabsskatteloven. Erhvervsdrivende fonde, beskattes efter de særlige regler i fondsbeskatningsloven. Tilsvarende beskattes fonde, der er omfattet af lov om fonde og visse foreninger, efter fondsbeskatningsloven. Fonde, der ikke er omfattet af lov om fonde og visse foreninger, beskattes efter selskabsskatteloven. Selvstændigt erhvervsdrivende, der driver erhverv i personligt regi, og som leverer bolig og pleje efter de foreslåede regler om friplejeboliger, er skattepligtige efter de samme regler, som gælder for andre erhvervsdrivende, der driver erhverv i personligt regi.

Skattepligten betyder, at indtægter fra husleje og eventuelle offentlige tilskud indgår i opgørelsen af leverandørens skattepligtige indkomst. Tilsvarende er der adgang til at fradrage udgifter efter skattelovgivningens almindelige regler. Af særlig relevans for friplejeboligleverandører kan nævnes følgende skatte-regler:

Efter skattelovgivningen kan der afskrives på bygninger, som anvendes til døgninstitutioner. Der kan også afskrives på bygninger, der er omfattet af lov om social service, og som udsættes for et tilsvarende slid som døgninstitutioner. Det betyder, at en leverandør vil kunne afskrive på friplejeboligerne og det tilhørende serviceareal. Afskrivningerne kan fradrages. Afskrivningerne beregnes med indtil 5 pct. årligt af anskaffelsessummen for bygningerne. Fradragene for

afskrivningerne kan bruges til at nedbringe skatten af overskuddet fra levering af serviceydelserne.

Udgifter til vedligeholdelse af bygningerne kan fradrages, når udgifterne er afholdt. Tilsvarende kan udgifter til ombygninger og forbedringer af afskrivningsberettigede bygninger fradrages straks. Det er en betingelse, at årets samlede udgifter til vedligeholdelse, ombygninger og forbedringer ikke overstiger 5 pct. af afskrivningsgrundlaget for året før. Hvis udgifterne udgør mere end 5 pct., kan de første 5 pct. fradrages straks, mens restbeløbet skal aktiveres og afskrives på normal vis.

Ved salg af fast ejendom opgøres genvundne afskrivninger. Genvundne afskrivninger opstår, hvis ejendommen skattemæssigt er nedskrevet til et lavere beløb end salgssummen. En eventuel gevinst eller tab indgår i opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Det er foreslået, at ved afhændelse af friplejeboliger skal køberen overtage de uforbrugte henlæggelser til hovedstandsættelse, vedligeholdelse m.v., der er knyttet til bebyggelsen. Henlæggelserne er foretaget af huslejeindtægter m.v., der er indgået ved opgørelsen af friplejeboligleverandørens skattepligtige indkomst. Det betyder, at ved salg af friplejeboligbebyggelsen skal sælgeren aflevere et beskattet beløb til køberen. Sælgeren vil ikke kunne fradrage beløbet i sin skattepligtige indkomst i salgsåret, og køberen vil ikke skulle medregne beløbet til sin skattepligtige indkomst.

Den skattemæssigt relevante fortjeneste ved salg af fast ejendom opgøres som forskellen mellem anskaffelsessummen og afståelsessummen. I forslaget til lov om friplejeboliger er det reguleret, hvilken pris en friplejeboligbebyggelse og et serviceareal skal afhændes til. Sælgers afståelsessum er denne pris fratrukket de uforbrugte henlæggelser, som overgår til køberen i forbindelse med salget. Hermed reduceres fortjenesten og dermed avanceskatten, hvilket modsvarer beskatningen af de uforbrugte henlæggelser, der overgår til køberen. Denne skattemæssige behandling af uforbrugte henlæggelser svarer til praksis om den skattemæssige behandling af beløb, der indestår på en udlejningsejendoms vedligeholdelseskonti, og som ved salg af ejendommen bliver godskrevet køberen.

Sælgers afståelsessum er købers anskaffelsessum og afskrivningsgrundlag. Når køberen senere afholder udgifter af de henlagte midler, kan han fradrage udgifterne i den skattepligtige indkomst, hvis der er tale om driftsomkostninger. Benyttes henlagte midler til ombygning eller forbedring, kan udgifterne hertil fradrages straks, hvis de samlede udgifter til vedligehold-

se, ombygning og forbedring højst udgør 5 pct. af afskrivningsgrundlaget for året før.

2.20.2. Forslag til ændring af skattereglerne

Efter de foreslåede regler om friplejeboliger skal beboerne fortsat betale kapitaludgifter, efter at realkreditlånet på bygningerne er tilbagebetalt. Det overskud, som fremkommer ved, at huslejebetalingen overstiger udgifterne til lån og drift af bygningerne, skal leverandøren indbetale til Landsbyggefonden.

Efter de gældende skatteregler er der ikke fradrag for betalinger til Landsbyggefonden. Det betyder, at leverandøren skal betale skat af et overskud, som han ikke får lov til at beholde. Det foreslås derfor at give fradrag for beløb, som en friplejeboligleverandør betaler til Landsbyggefonden efter bestemmelserne herom i lov om friplejeboliger. Herved neutraliseres beskatningen af det overskud, som leverandøren ikke får lov til at beholde.

Forslaget til lov om friplejeboliger indeholder også regler om betalinger til og fra Landsbyggefonden i forbindelse med salg af ejendommen og i forbindelse med, at ejendommen tages i brug til anden anvendelse. Reglerne går ud på, at et overskud eller et tab opgjort efter reglerne i lov om friplejeboliger skal afregnes til Landsbyggefonden.

Ved salg og ibrugtagelse til anden anvendelse opgøres værdien af ejendommen til værdien ifølge den seneste offentlige ejendomsvurdering. Fra denne værdi trækkes restgælden i ejendommen og leverandørens opskrevne indskud i ejendommen. Hvis opgørelsen viser et overskud skal beløbet indbetales til Landsbyggefonden. Tanken er, at leverandøren ikke må få mere ud af transaktionen, end hvis ejendommen var overdraget til en ny leverandør. Hvis opgørelsen viser et tab, dækker Landsbyggefonden tabet.

Den skattemæssige opgørelse af fortjenesten ved salg af fast ejendom følger et helt andet system. Den skattemæssigt relevante fortjeneste opgøres som forskellen mellem anskaffelsessummen og afståelsessummen. Herved beskattes genvundne afskrivninger og en eventuel gevinst eller tab ved salget af ejendommen. Ved ændret brug af ejendommen sker der ingen skatteopgørelse.

Ved et salg af ejendommen til den seneste offentlige vurdering vil denne pris (fratrasket eventuelle uforbrugte henlæggelser) være afståelsessummen. Ved opgørelsen af fortjenesten og dermed avanceskatten vil der således ikke blive taget hensyn til, at en del af fortjenesten skal indbetales til Landsbyggefonden. Offentlig støtte og tilskud, der er blevet beskattet,

bliver ikke godskrevet ved opgørelsen af avanceskat-ten på ejendommen.

Efter de gældende skatteregler vil friplejeboligle-
verandørerne ikke kunne få fradrag for indbetalinger til
Landsbyggefonden. Betalingerne til og fra Landsbyg-
gefonden er begrundet i et ønske om at tilbageføre
værdien af tilskuddene, når bygningerne ikke længere
skal bruges til det formål, som støtten er ydet til. Den-
ne støtte er beskattet. For leverandøren betyder plig-
ten til at indbetale til Landsbyggefonden, at han er be-
skattet af tilskud, som i sidste ende skal indbetales til
Landsbyggefonden uden fradrag for indbetalingen.
Leverandøren er med andre ord pålagt at betale skat af
et beløb, som han ikke oppebærer, fordi det skal afle-
veres til Landsbyggefonden.

For at rette op på dette forhold foreslås det at give
et fradrag i den skattepligtige indkomst for indbetalin-
ger til Landsbyggefonden. Modtager leverandøren et
beløb fra Landsbyggefonden, vil beløbet være skatte-
pligtigt på samme måde som andre tilskud. Det følger
allerede af de gældende regler i statskatteloven.

2.21. *Ændringer i anden lovgivning som følge af lov- forslaget*

2.21.1. *Serviceoven*

Det fremgår af § 92 i serviceoven, at det frie leve-
randørvalg af personlig og praktisk hjælp ikke omfat-
ter lejere i plejeboligbebyggelser, der er omfattet af al-
menboligloven, og lejere i tilsvarende boligenheder.
Baggrunden herfor er, at disse beboere har plejebø-
hov, der bedst varetages ved en samlet og koordineret
indsats. Da der gør sig tilsvarende hensyn gældende
for lejere i friplejeboliger, foreslås det, at det frie leve-
randørvalg af personlig og praktisk hjælp ikke skal
gælde for lejere i friplejeboliger. Forslaget skal ses i
sammenhæng med, at lejere i friplejeboliger forpligter
sig til at modtage tilbud af friplejeboligleverandøren
efter serviceoven. Der henvises til § 35, stk. 2, i lov-
forslaget.

Forslagene om beliggenhedskommunens tilsynsop-
gaver i § 101, nr. 2, skal dels sikre, at kommunalbesty-
relsen har samme myndighedsansvar for at føre tilsyn
med de kommunale opgaver i friplejeboliger, som den
har i kommunale plejeboliger dels sikre, at friplejeboli-
gleverandøren leverer hjælpen i overensstemmelse
med afgørelsen og certifikationen.

2.21.2. *Boligstøtteleven*

Ved § 102 foreslås, at friplejeboliger i relation til
individuel boligstøtte ligestilles med andre former for
plejeboliger. Det gælder f.eks. i forhold til krav til bo-

ligen, maksimum for boligens areal, leje og boligud-
gift, der kan ydes boligstøtte til, samt i forhold til reg-
lerne om ret til og forfald af boligydelseslån. Herud-
over foreslås det, at hvis en friplejebolig ophører med
at have status som friplejebolig, kan beboeren bevare
de hidtidige rettigheder i relation til boligstøtteleven
ved fortsat bopæl i samme bolig.

2.21.3. *Almenboligloven*

Lovforslaget indebærer en række foreslåede æn-
dringer af lov om almene boliger m.v. (almenboliglo-
ven).

Det fremgår således af lovforslagets almindelige
bemærkninger i pkt. 2.4., at indførelse af kvote, som
regulerer adgangen til etablering og drift af friplejeboli-
ger bl.a., at den til almenboliglovens kapitel 9 a hø-
rende årlige bevillingskvote på 225 boliger foreslås
overført til den foreslåede kvote A, ligesom det fore-
slås samtidig at ophæve almenboliglovens kapitel 9 a.

Herudover foreslås det, at friplejeboliger tilveje-
bragt ved nybyggeri eller ombygning efter den fore-
slåede kvote A eller ved omdannelse af almene pleje-
boliger efter den foreslåede kvote B ved udamortisa-
tion af offentlig støttede realkreditlån foretager indbe-
taling til Landsbyggefonden. Samtidig foreslås det,
at der skabes adgang for Landsbyggefonden til at
dække underskud i forbindelse med afhændelse af fri-
plejeboliger med tilhørende servicearealer til anden
anvendelse, herunder til anvendelse som almene æl-
dreboliger.

Endvidere foreslås det, at friplejeboliger tilveje-
bragt efter den foreslåede kvote A omfattes af Bygge-
skadefonden, ligesom det foreslås, at friplejeboliger
tilvejebragt ved omdannelse, og som på omdannelses-
tidspunktet var omfattet af Byggeskadefonden, fortsat
omfattes af Byggeskadefonden.

2.21.4. *Retssikkerhedsloven*

Den hjælp, borgeren har krav på i friplejeboligerne,
er omfattet af serviceovens bestemmelser. Lovforsla-
get bygger derfor på en forudsætning om, at service-
loven normerer indhold og omfang af den hjælp, bor-
geren har krav på.

Indførelse af friplejeboliger indebærer alene en
valgmulighed for borgeren. Valgmuligheden ændrer
ikke på borgerens krav på at kunne modtage tilbud
omfattet af den kommunale boligforsyning, herunder
en plejebolig efter almenboligloven eller et længere-
varende botilbud, jf. serviceovens § 108.

§ 1 i bekendtgørelse nr. 638 af 15. juni 2006 om
retssikkerhed og administration på det sociale område
vil derfor blive ændret, sådan at retssikkerhedsloven

og bekendtgørelsen også kommer til at omfatte kommunernes sagsbehandling og afgørelser i borgernes sager, når de vælger en bolig oprettet efter lov om friplejeboliger. Samtidig ændres retssikkerhedsloven, således at det præciseres, at bestemmelsen om anvendelse af reglerne i forvaltningsloven og offentlighedsloven om f.eks. tavshedspligt og videregivelse af oplysninger også gælder, når en borger flytter til en friplejebolig. Der henvises herom til bemærkningerne til § 104. Sagsbehandlingen i og afgørelser truffet af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service sker efter reglerne i forvaltningsloven og offentlighedsloven, da retssikkerhedsloven ikke gælder ved styrelsens behandling af sager om certificering af friplejeboligleverandører. Endvidere kan nævnes, at alle former for behandling af personoplysninger i henhold til friplejeboligloven, vil være omfattet af reglerne i persondataloven, når databehandlingen foretages helt eller delvis ved hjælp af elektronisk databehandling, eller når der er tale om ikke-elektronisk behandling af personoplysninger, der er eller vil blive indeholdt i et register.

2.21.5. Realkreditloven

De foreslåede ændringer i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. er nødvendige for at muliggøre realkreditbelåning af friplejeboliger. Friplejeboliger indsættes derfor som en ny ejendomskategori i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Lånegrænsen er som for almene boliger 80 pct. af ejendommens værdi. Såfremt der opnås de garantier, som lov om almene boliger m.v. og lov om friplejeboliger hjemler, kan den godkendte anskaffelsessum anvendes ved værdiansættelsen af ejendommen. Garantistillelsen skal som for almene boliger dække den del af et realkreditlån, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantessikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens værdi.

2.21.6. Lejeloven

Det foreslås at ændre lejeloven, så en ægtefælle eller en anden person, som en ugift lejer har haft husstandsfællesskab med i 2 år umiddelbart forud for lejerens fraflytning, skal have samme ret til at fortsætte lejerforholdet ved lejerens flytning til en friplejebolig, som ved lejerens fraflytning til andre former for plejeboliger m.v.

2.21.7. Ejerlejlighedsloven

Det fremgår af lovforslagets § 1, at friplejeboliger pr. definition skal have knyttet servicearealer til bebyggelsen.

Det fremgår endvidere af lovforslagets § 10, stk. 4, at friplejeboligleverandøren som udgangspunkt selv afgør, om boligerne og servicearealet skal ligge i samme ejendom, eller om de skal være adskilt, f.eks. gennem en ejerlejlighedsopdeling. I friplejeboliger etableret med offentlig støtte er der dog stillet krav om, at boligerne m.v. skal være adskilt fra den del af bebyggelsen, som indeholder servicearealerne.

Også i forhold til realkreditfinansieringen af friplejeboliger kan det være hensigtsmæssigt at kunne adskille friplejeboligerne m.v. fra servicearealerne, da der i praksis kan være stor forskel på den kreditmæssige vurdering, alt efter om det drejer sig om belåning af boligbebyggelsen eller servicearealerne.

For i alle tilfælde at muliggøre en adskillelse af de nævnte arealer, er det nødvendigt at foretage nogle rent tekniske ændringer af ejerlejlighedsloven.

Med forslaget sikres således dels, at de ejendoms-mæssige krav, der stilles i forslaget til lov om friplejeboliger kan opfyldes, dels at der kan ske særskilt belåning af henholdsvis boligbebyggelsen og servicearealerne.

Forslaget udvider ikke de eksisterende muligheder for at kunne opdele ejendomme i ejerlejligheder, så enkeltlejligheder kan frasælges.

2.22. Effekter, lovovervågning m.v.

Lovforslaget skaber nye rammer for borgerens valg af plejeboliger med tilhørende service uden for den kommunale boligforsyning. Det foreslås derfor, at effekterne af loven belyses inden for flere temaer. Emnerne vil bl.a. omfatte borgerens anvendelse af det frie valg mellem kommunale plejehjem, plejeboliger m.v., selvejende institutioner og private plejehjem, mulighederne for at selvejende institutioner og andre private kan levere service og udleje plejeboliger, kapacitetstilpasning, udvikling i de kommunale serviceudgifter samt administration af loven.

Lovforslaget er omfattet af lovovervågning. Lovovervågningen vil fokusere på effekterne af loven om friplejeboliger. Dette vil bl.a. ske med udgangspunkt i omfanget af dels meddelte certifikationer til friplejeboligleverandører af service og pleje, dels omfanget af tilsagn om etablering af friplejeboliger efter kvote A og B. Effekterne vil blive belyst, når der er gået 3 år fra lovens ikrafttræden. Socialministeren vil udarbejde en redegørelse til Folketinget herom.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

I lovforslaget forudsættes friplejeboliger oprettet ud af en årlig kvote på 500 boliger, fordelt på 225 boliger,

der er berettiget til offentlig støtte til nybyggeri og gennemgribende ombygning (kvote A), og ca. 275 boliger, der ikke er berettiget til statslig ydelsesstøtte efter denne lov (kvote B).

Ydelsesstøtten til nybyggeri og ombygning under kvote A finansieres inden for en afsat økonomisk ramme, mens fortsættelsen af ydelsesstøtten i friplejeboliger etableret ved omdannelse ikke medfører yderligere udgifter til ydelsesstøtte og dermed heller ikke træk på rammen.

Den gældende kvote i kapitel 9 a i almenboligloven overføres til den nye boligtype, og samtidig ophæves kapitel 9 a. Den overførte kvote omfatter 225 boliger om året, svarende til en udgiftsramme til ydelsesstøtte på 65,1 mio. kr. ifølge seneste skøn.

Udgifterne for det offentlige til etablering og løbende evaluering af ordningen skønnes til at udgøre 5,2 mio. kr. i 2007, 2,3 mio. kr. i 2008, 2,6 mio. kr. i 2009 og 2,3 mio. kr. i 2010. Herefter vil udgifterne udgøre i størrelsesordenen 0,3 mio. kr. årligt. Etableringsudgifterne omfatter bl.a. udgifter til etablering og udvikling af takstsystemet og etablering af en certificeringsordning for friplejeboligleverandører.

Udgifterne for det offentlige forbundet med den løbende administration af ordningen omfatter løbende indsamling af data til takstfastsættelse, indplacering i PR-systemet af visiterede borgere, der vælger en friplejebolig, information til borgerne om ordningen og tilsynet med friplejeboligernes drift og service. Udgifterne til tilretning af BOSSINF-systemet skønnes at andrage 900.000 kr. i 2007. Disse omkostninger afholdes inden for Socialministeriets eksisterende bevilninger. De årlige driftsudgifter forbundet med friplejeboliger i BOSSINF udgør 90.000 kr., og disse afholdes inden for lovforslagets ramme. De samlede udgifter forbundet med løbende administration skønnes at udgøre 2,8 mio. kr. i 2007, 2,6 mio. kr. i 2008, 2,1 mio. kr. i 2009, 2,2 mio. kr. i 2010, og herefter 2,2 mio. kr. årligt.

De offentlige udgifter til andre boligrelaterede udgifter forbundet med ordningen skønnes at udgøre 2,5 mio. kr. i 2007, 6,2 mio. kr. i 2008, 7,5 mio. kr. i 2009 og 6,1 mio. kr. i 2010. Efterfølgende vil udgifterne udgøre 4,4 mio. kr. årligt. Disse udgifter omfatter udgifter til beboerindskudslån og kompensation for huslejestigning i forbindelse med lovforslagets overgangsbestemmelse samt individuel boligstøtte m.v.

Da huslejen i nyetablerede friplejeboliger under kvote A ikke ventes at være anderledes end huslejen i

boliger etableret efter det gældende kapitel 9 a i almenboligloven, vil overførslen af kvoten til friplejeboliger som udgangspunkt være uden boligstøttømæssige konsekvenser. Dog vil den forudsatte udnyttelse af kvote A i årene 2007 og 2008 medføre statslige og kommunale mindreudgifter til individuel boligstøtte. Disse mindreudgifter ventes at indtræffe fra 2009.

Omdannelse af selvejende almene ældreboliger til friplejeboliger under kvote B ventes at være uden konsekvenser for huslejen og for de offentlige udgifter til individuel boligstøtte.

Omdannelse af kommunale botilbud til friplejeboliger under kvote B vil medføre kommunale mindreudgifter til driften af boligdelen samt kommunale mindreindtægter fra beboerbetalingen. Kommuner vil kunne høste en kapitalgevinst ved deres afhændelse af bygningerne. Der vil være kommunale og statslige merudgifter til individuel boligstøtte, idet beboerne efter omdannelsen er boligstøtteberettigede lejere.

De samlede udgifter, jf. ovenstående, vil i 2011 stabilisere sig på 6,9 mio. kr. årligt. Hertil kommer den årlige udgift i forbindelse med kvoteordningen. Som led i ordningens indfasning forudsættes, at der i 2007 gives tilsagn til 125 kvote A-boliger og 375 kvote B-boliger. I 2008 forudsættes tilsagn til 150 kvote A-boliger og 350 kvote B-boliger. Herefter forudsættes ordningen fuldt indfaset med en årlig fordeling på 225 kvote A-boliger og 275 kvote B-boliger. Den årlige udgift hertil er 36,1 mio. kr. i 2007, 43,5 mio. kr. i 2008, og efterfølgende 65,1 mio. kr. årligt.

Med forslaget til lov om friplejeboliger indføres en ny måde at drive plejeboliger på. Der er således ingen, der i dag driver plejeboliger på de vilkår, som følger af forslaget til lov om friplejeboliger. Forslaget om, at friplejeboligleverandører i den skattepligtige indkomst kan fratække beløb, der indbetalt til Landsbyggefonden, medfører derfor ikke et provenutab.

Da det må forudsættes, at det foreslåede fradrag for indbetalinger til Landsbyggefonden, vil skulle anvendes i beskeden omfang, skønnes forslaget om fradrag ikke at medføre nævneværdige administrative konsekvenser for told- og skatteforvaltningens ligningsarbejde.

De samlede offentlige udgifter, herunder fordeling på stat og kommuner fremgår af tabel 1.

Tabel 1.

De samlede offentlige udgifter fordelt på stat og kommuner, mio. kr. (afrundet), 2007-PL.

	2007	2008	2009	2010	2011
Etablering	5,2	2,3	2,6	2,3	0,3
Administration	2,8	2,6	2,1	2,2	2,2
Boligrelaterede udgifter	2,5	6,2	7,5	6,1	4,4
Støtte til kvoteordning A	36,1	43,5	65,1	65,1	65,1
Offentlige udgifter i alt	46,6	54,6	77,3	75,7	72,0
Heraf:					
Kommunale udgifter i alt	2,1	2,9	3,3	3,1	2,6
Statslige udgifter i alt	44,4	51,7	74,0	72,6	69,4

De årlige puljemidler til det gældende kapitel 9 a i almenboligloven på fremover 65,1 mio. kr. anvendes til finansiering af den foreslåede friplejeboligordning. Frem til 2011 finansieres de offentlige udgifter til friplejeordningen ved en løbende videreførelse på finansloven af ubrugte midler fra ansøgningspuljen i ordningens første år.

Den større gennemsigthed, som systemet vil give anledning til, vil give kommunerne mulighed for at benchmarke deres arbejdstilrettelæggelse op ad friplejeboligerne, hvilket på længere sigt vil give mulighed for effektivisering af kommunal pleje i plejeboliger og lignende boformer. Dette vil give en langsigtet besparelse på de offentlige udgifter.

De økonomiske konsekvenser af lovforslaget skal forhandles med kommunerne.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Det foreslås, at friplejeboligleverandører i den skattepligtige indkomst kan fratække beløb, der indbetalt til Landsbyggefonden efter reglerne i den foreslåede lov om friplejeboliger. Fradraget modsvarer, at indbetalingen sker med beskattede midler. Forslaget har derfor ingen nævneværdige økonomiske konsekvenser for erhvervslivet.

Leverandøren skal selvangive det fradragsberettigede beløb. Det er en følge af de foreslåede regler i lov om friplejeboliger, at leverandøren skal opgøre det beløb, leverandøren skal indbetale til Landsbyggefonden.

Forslaget om, at friplejeboligleverandører i den skattepligtige indkomst kan fratække beløb, der er indbetalt til Landsbyggefonden, har derfor ikke i sig selv nævneværdige administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Forslaget har været sendt til Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering

med henblik på en vurdering af, om forslaget skal forelægges Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspanel. Styrelsen vurderer ikke, at forslaget indeholder administrative konsekvenser for erhvervslivet i et omfang, der berettiger, at det bliver forelagt virksomhedspanelet. Forslaget bør derfor ikke forelægges Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspanel.

5. Miljømæssige konsekvenser

Forslaget skønnes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

7. Forholdet til EU-retten

Regeringen vurderer, at der ikke er grundlag for anmeldelse af ordningen til EU-Kommissionen efter reglerne om statsstøtte. Det skyldes forslagets karakter af en social ordning. Ordningen er universel med et socialt sigte, som omfatter alle borgere.

8. Hørte myndigheder og organisationer

Lovforslaget har været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Administratorforeningen, Advokatrådet, Alzheimerforeningen, Amtsrådsforeningen, Ankestyrelsen, Arbejdsdirektoratet, Arbejdsmarkedets Tillægspension, Arbejdsmarkedsstyrelsen, Beredskabsstyrelsen, Beskæftigelsesministeriet, Boligselskabernes Landsforening, Bosam, Byggesocietetet, Center for Ligebehandling af Handicappede, Center for Små Handicap-grupper, Civilstyrelsen, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Arbejdsgiverforening, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk ErhvervsFremme,

F. t. I. om friplejeboliger

Dansk Handel og Service, Dansk Industri, Dansk Socialrådgiverforening, Dansk Sygeplejeråd, Danske Entreprenører, Datatilsynet, De Samvirkende Invalideorganisationer, Den Danske Dommerforening, Den Danske Pårørendeforening af 1998, Den Sociale Sikringsstyrelse, Den Uvildige Konsulentordning på Handicapområdet, Det Centrale Handicapråd, Det Kommunale Kartel, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, Finansministeriet, Finansrådet, Finanstilsynet, FOA, Foreningen af Firmapensionskasser, Foreningen af Socialchefer i Danmark, Foreningen af Statsmænd, Foreningen af Statsamtsjurister, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen Registrerede Revisorer, Forsikring & Pension, Funktionærernes og Tjenestemændenes Fællesråd (FTF), Grundejernes Investeringsfond, Huslejenævnsforeningen, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, InvesteringsForeningsRådet, Justitsministeriet, Jyske Grundejerforeninger, KL, Kommunale Tjenestemænd og Overenskomstansatte (KTO), Konkurrencestyrelsen, Kontaktudvalget for Mindre Sygdoms- og Handicapforeninger, Kontaktudvalget for offentlig revision, Landsbyggefonden, Landsforeningen SIND, Landsforenin-

gen for Socialpædagoger, Landsforeningen Ældre Sagen, Landsorganisationen i Danmark LO, Lejernes Landsorganisation, Lønmodtagernes Dyrtidsfond, Miljøministeriet, Ministeriet for Familie- og Forbrugersanliggender, Ministeriet for Flygtninge, Indvandrere og Integration, Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri, OK-Fonden, Organisationen af Selvejende Institutioner, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Pårørendegruppen for Svage Ældre, Rigsrevisionen, Rådet for Frivilligt Socialt Arbejde, Rådet for Socialt Udsatte, Sammenlutningen af Ældreråd, Skattechefforeningen, Skatteministeriet, Skatterevisorforeningen, Socialpædagogernes Landsforbund, Told/Skat, Transport og Serviceerhvervene, Udviklings- og Formidlingscentret på Handicapområdet, Videncenter for Autisme, Videncenter for Bevægelsehandicap, Videncenter for Døvblindblevne, Videncenter for Epilepsi, Videncenter for Hjernesker, Videncenter for Socialpsykiatri, Videncenter for Synshandicap, Videncenter om Kommunikation og Multiple Funktionsned sættelser hos Børn og Unge uden et Talesprog, Videncenter på Ældreområdet, Ældreboligrådet, Ældremobiliseringen og Økonomi- og Erhvervsministeriet.

9. Samlet vurdering af konsekvenserne

	Positive konsekvenser/ Mindreudgifter	Negative konsekvenser merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Forslaget forventes at medføre udgifter for 7,7 mio. kr. i 2007 fordelt på udgifter til etablering og boligrelaterede udgifter 8,5 mio. kr. i 2008, 10,1 mio. kr. i 2009 og 8,4 mio. kr. i 2010. Herefter forventes udgifterne at udgøre 4,7 mio. kr. årligt. Hertil kommer ydelsesstøtte på 36,1 mio. kr. i 2007, 43,5 mio. kr. i 2008, og herefter 65,1 mio. kr. årligt. Den finansieres ved den samtidige ophævelse af almenboliglovens kapitel 9 a til 2011.
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Forslaget forventes at medføre administrative udgifter for 2,8 mio. kr. i 2007, 2,6 mio. kr. i 2008, 2,1 mio. kr. i 2009 og 2,2 mio. kr. i 2010. Herefter forventes udgifterne at udgøre 2,2 mio. kr. årligt.

Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Regeringen vurderer, at der ikke er grundlag for anmeldelse af ordningen til EU-Kommissionen efter reglerne om statsstøtte. Det skyldes forslaget karakter af en social ordning. Ordningen er universel med et socialt sigte, som omfatter alle borgere.	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til kapitel 1

Definition m.v.

Til § 1

Bestemmelsen fastslår, at friplejeboliger er et privat alternativ for borgeren til de eksisterende plejehjem, plejeboliger m.v. efter serviceloven, ældreboligloven og almenboligloven, hvor kommunen har anvisningsretten. Friplejeboliger står uden for den kommunale boligforsyning og er dermed ikke omfattet af reglerne om dobbeltvisitation ved flytning over kommunegrænser, jf. reglerne om frit valg af ældreboliger, jf. § 58 a i almenboligloven, § 17, stk. 5, i ældreboligloven og § 108, stk. 2, i serviceloven. Denne dobbeltvisitation indebærer, at såvel opholdskommune som tilflytningskommune vurderer, at ansøgeren har behov for en plejebolig eller lignende. Med forslaget skal borgeren alene opfylde visitationskriterierne for plejeboliger eller lignende i opholdskommunen.

Det foreslås, at friplejeboliger er udlejningsboliger, hvor der til den samlede bebyggelse hører servicearealer. Disse arealer anvendes til funktioner, som normalt ikke foregår i en bolig. Serviceareal kan f.eks. være kontorer til administration af pleje og omsorg, mødelokaler, vagtstue, personalelokaler, cafeteria, centralkøkken, lokaler til genoptræning, lokaler til frisør og fodpleje, kiosk, rengørings- og depotrum vedrørende service og gangarealer, der forbinder serviceaktiviteterne. Servicearealer er ikke boligarealer og indgår derfor ikke i grundlaget for lejefastsættelsen for lejerne af friplejeboligerne. En del af boligernes areal kan være fælles boligareal for bebyggelsens beboere. Det fælles boligareal indgår i lejeberegningen for bebyggelsens beboere.

Loven regulerer ikke ældreboliger eller plejehjem, der drives på baggrund af individuelle aftaler med forskellige kommuner.

Loven regulerer ikke friplejeboligleverandørernes anvendelse af underleverandører. Hvis friplejeboligleverandøren udlejer servicearealer, f.eks. til en underleverandør eller til kommunalbestyrelsen, vil dette lejeforhold være omfattet lov om leje af erhvervslokaler m.v. (erhvervslejeloven).

Til § 2

Til stk. 1

Med bestemmelsen foreslås det, at det er samme juridiske person, der dels står for levering af service og pleje efter serviceloven dels er ejer af boligerne og servicearealerne. Formålet er at sikre, at ejeren af friplejeboligerne også kan levere service og pleje i friplejeboligerne.

Det fremgår endvidere af bestemmelsen, at friplejeboliger kun kan ejes og drives af certificerede friplejeboligleverandører. Friplejeboliger etableres uden for den kommunale boligforsyning uden driftsaftale med kommunen. Kvaliteten af service og pleje i friplejeboliger kan derfor ikke sikres via en driftsaftale med kommunen. Certifikationskravet er begrundet i hensynet til at sikre kvalitet i de tilbud, som friplejeboligleverandøren yder borgeren efter serviceloven. Med certificering opnås, at friplejeboligleverandøren har forudsætningerne for at levere den nødvendige hjælp. Herudover fører kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen tilsyn med friplejeboligerne. Der henvises til bemærkningerne til § 101, nr. 2.

Til stk. 2

Det foreslås, at en friplejeboligbygning kun må indeholde selve friplejeboligerne med fællesfaciliteter og tilhørende servicearealer. Der er intet til hinder for, at en friplejeboligleverandør udøver anden form for virksomhed, f.eks. almindelig privat udlejningsvirksomhed. Boligerne i en sådan virksomhed skal imidlertid ligge i en selvstændig ejendom – enten i en ejen-

dom, der har sit eget matr.nr., eller i en ejerlejlighed. En virksomhed eller en person, der vil drive både friplejeboligvirksomhed og almindelig privat udlejningsvirksomhed, kan således opføre boligerne i samme bygningskompleks, hvis blot de to slags virksomhed ikke foregår i samme ejendom.

Til kapitel 2

Borgerens adgang til friplejeboliger

Til § 3

Til stk. 1

Det foreslås, at målgruppen for friplejeboliger er ældre, sindslidende, personer med handicap og andre, der har behov for en plejebolig eller en lignende boligform, jf. næste afsnit. Bestemmelsen sikrer, at alle personer, der er visiteret til en plejebolig eller en lignende boligform, kan vælge at blive lejer i en friplejebolig frem for at tage ophold i en plejebolig, der er kommunal anvisningsret til.

En visitation til en lignende boligform, som giver borgeren ret til frit at vælge at indgå lejeaftale med en friplejeboligleverandør i stedet for at vælge kommunens tilbud, er ældreboliger, jf. § 17 i lov om boliger for ældre og personer med handicap, med tilhørende servicearealer, ustøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje, længerevarende botilbud, jf. § 108 i lov om social service, plejehjemsboliger, jf. § 192 i lov om social service og andre tilsvarende boliger målrettet personer med behov for en plejebolig.

Visitationen til en plejebolig eller en lignende boligform giver ikke borgeren et retskrav på at flytte i en friplejebolig. Adgangen til at indgå en lejeaftale med en friplejeboligleverandør kan blive begrænset af, at denne ikke er certificeret til at levere den hjælp efter serviceloven, som kommunen truffet afgørelse om, at borgeren skal tilbydes eller af, at friplejeboligleverandøren ikke har ledige friplejeboliger. Da der er tale om private boliger uden kommunal anvisningsret, er der ingen særlige bindinger på friplejeboligleverandøren med hensyn til, hvem der skal udlejes til i forhold til andre lejere udover, at ansøgeren skal være visiteret til en plejebolig i opholdskommunen.

Til stk. 2

Det foreslås, at retten til frit at vælge at indgå lejeaftale med en friplejeboligleverandør gælder uanset friplejeboligernes beliggenhed. Dette indebærer, at borgeren kan vælge mellem friplejeboliger i opholdskommunen og i andre kommuner. Borgeren skal kun opfylde visitationskravene til en plejebolig eller en lignende boligform i opholdskommunen og ikke i be-

liggenhedskommunen, hvis denne er en anden kommune end borgerens opholdskommune.

Til stk. 3

I lighed med hvad der gælder for plejeboliger omfattet af den kommunale boligforsyning, foreslås det, at det er kommunalbestyrelsen, der vurderer, om borgeren opfylder betingelserne for at blive visiteret til en plejebolig. Hvis borgeren opfylder disse betingelser, kan den pågældende gøre brug af retten til at vælge at indgå lejeaftale med en friplejeboligleverandør, jf. § 3, stk. 1.

Det foreslås, at retten til at vælge en bestemt friplejebolig betinges af, at friplejeboligleverandøren er certificeret til at levere alle de tilbud, som er nævnt i § 5, stk. 2 og 3, som opholdskommunen har truffet afgørelse om, at borgeren skal tilbydes.

Der kan være tilfælde, hvor borgeren har behov for en specialiseret indsats. Kommunen skal vurdere, om den friplejeboligleverandør, som borgeren ønsker, er certificeret til at levere de specialiserede tilbud, som borgeren har behov for.

Kommunens vurdering af, om friplejeboligleverandøren kan levere de tilbud, som borgeren har behov for, skal bedømmes ud fra borgerens situation på indflytningstidspunktet. Personer med progredierende lidelser har derfor de samme muligheder for at vælge en friplejebolig som andre.

Borgeren skal derfor oplyse kommunen om, hvilken friplejeboligleverandør den pågældende ønsker at blive anvist en bolig af.

Reglen omfatter borgere, der visiteres til plejeboliger eller lignende boligformer, og som ønsker at flytte i friplejeboliger. Reglen omfatter således ikke hidtidige beboere, der allerede bor i eksisterende ejendomme, hvor socialministeren meddeler godkendelse af omdannelse til friplejeboliger, jf. § 11, stk. 2. Hvis de hidtidige beboere har behov for tilbud, som friplejeboligleverandøren ikke er certificeret til at levere, har beliggenhedskommunen forsyningsforpligtelsen for disse tilbud.

Til § 4

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen skal påse, om friplejeboligleverandøren er certificeret til at levere de tilbud, som borgeren er visiteret til, og som er nævnt i § 5, stk. 2 og 3. Kommunalbestyrelsen kan ikke træffe afgørelse om, at betingelsen i § 3, stk. 3, ikke er opfyldt, hvis borgeren har behov for tilbud, der ikke er nævnt i § 5, stk. 3, f.eks. beskyttet beskæftigelse, jf. servicelovens § 103, eller hjælpemidler, jf. servicelo-

vens § 112. Det er en kommunal opgave at sikre, at disse tilbud leveres.

Af hensyn til retssikkerheden skal en person have mulighed for at påklage en kommunal afgørelse om, at den pågældende ikke kan vælge den ønskede friplejeboligleverandør, fordi denne ikke kan levere den visiterede hjælp og pleje. Det vil være tilfældet, hvis friplejeboligleverandøren ikke er certificeret til at levere de ydelser, som er omfattet af kommunens afgørelse.

Klageadgangen er begrænset til de tilfælde, hvor det alene er den kommunale afgørelse, der står i vejen for at tage ophold i en friplejebolig. For at klagen kan realitetsbehandles, er det en betingelse, at personen er visiteret til en plejebolig. Det sociale nævn skal vurdere, om friplejeboligleverandøren er certificeret til at levere den visiterede hjælp og pleje.

Friplejeboligerne er etableret uden for den kommunale boligforsyning som private udlejningsboliger med tilknyttet service og pleje, hvor ejeren har anvisningsretten. Da ejeren har anvisningsretten, kan lejeren ikke klage til det sociale nævn over ejerens brug af denne ret. Ejerens anvisningsret er en følge af, at ejeren har ejendomsretten til boligerne. Tildeling af boliger skal ske med respekt for, at der ikke sker diskrimination efter de gældende regler herom.

Afregning af udgiften til service og pleje, omfattet af kommunens afgørelse, er et anliggende mellem kommunen og friplejeboligleverandøren.

Til kapitel 3

Certificering som friplejeboligleverandør og friplejeboligleverandørens pligter

Til § 5

Til stk. 1

Med bestemmelsen foreslås det, at Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service skal behandle ansøgninger og træffe afgørelse om certifikation af friplejeboligleverandører til levering af service og pleje i friplejeboliger.

Certifikationen skal foreligge, før ansøgeren kan søge om at blive omfattet af kvoterne, jf. kapitel 4. Ansøgningerne behandles løbende. Der er således ikke tale om en årlig ansøgningsrunde. Styrelsen behandler ansøgningerne om certificering i overensstemmelse med de regler, som socialministeren foreslås bemyndiget til at udstede, jf. § 9.

Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service skal forud for udstedelsen af en certifikation f.eks. sikre sig dokumentation for, at friplejeboligleverandøren opfylder alle relevante krav. Det kan både være krav fastsat med hjemmel i friplejeboligloven og krav fastsat i anden lovgivning. Til sidstnævnte kan et krav

f.eks. være, at friplejeboligleverandøren overholder den gældende lovgivning om personalets sikkerhed og sundhed og veterinærkravene.

Til stk. 2

Det foreslås, at en certifikation som minimum skal omfatte tilbud efter § 83 i serviceloven, dvs. personlig hjælp og pleje samt hjælp eller støtte til nødvendige praktiske opgaver i hjemmet. Det indebærer, at ansøgeren skal være i stand til at varetage personlig og praktisk hjælp, dvs. rengøring, madservice, bad, toiletbesøg, pleje etc. Dette minimumskrav gælder, uanset om friplejeboligerne etableres ved nybyggeri, ombygning eller omdannelse af eksisterende boliger for målgruppen.

Hjælpen skal kunne leveres døgnet rundt, jf. § 87 i serviceloven.

Til stk. 3

Da nogle borgere har behov for andre tilbud end personlig og praktisk hjælp, foreslås det, at friplejeboligleverandøren kan søge Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service om at blive certificeret til at levere enkelte eller alle de andre ydelser, der er nævnt i stk. 3, dvs. socialpædagogisk bistand, jf. § 85 i serviceloven, genoptræning m.v., jf. § 86 i serviceloven, ledsagelse, jf. § 97 i serviceloven, særlig kontaktpersonordning, jf. § 98 i serviceloven, og behandlingsmæssige tilbud, jf. § 102 i serviceloven.

Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service har ikke kompetence til at certificere friplejeboligleverandører til at levere andre ydelser end de ydelser, som er nævnt i stk. 2 og 3.

Til stk. 4

Med bestemmelsen foreslås det, at Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service kan udstede påbud til den certificerede leverandør.

Påbud efter stk. 4, kan gå ud på at bringe et bestemt forhold i overensstemmelse med grundlaget for certifikationen. Det kan f.eks. være, at personalets faglige profil ikke lever op til grundlaget for certifikationen. I dette tilfælde kan påbudet gå ud på at påbyde leverandøren at sørge for, at personalets faglige profil bliver i overensstemmelse med grundlaget for certifikationen. Et påbud til leverandøren kan også meddeles om, at personlig og praktisk hjælp skal være til rådighed døgnet rundt.

Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service skal ikke tage stilling til, om leverandøren fortsat opfylder krav i anden lovgivning. Den vurdering skal foretages af den myndighed, som de enkelte vilkår hø-

rer under: Oplysninger om, at friplejeboligleverandøren ikke opfylder kravene i anden lovgivning kan føre til, at styrelsen meddeler påbud om, at friplejeboligleverandøren bringer forholdene i overensstemmelse med grundlaget for certificationen.

Certifikationen kan også indeholde et vilkår om en pligt for leverandøren til at tilvejebringe det fornødne grundlag for beliggenhedskommunens tilsyn og eventuelle re-visitation af personer i friplejeboliger. En sådan pligt vil blive fastsat i de regler, som socialministerens bemyndiges til at fastsætte efter § 9.

Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service skal give friplejeboligleverandøren en rimelig frist til at bringe forholdene i orden. Efterkommer denne ikke påbuddet inden for den frist, som styrelsen har fastsat, kan denne tilbagekalde certificationen efter § 93, stk. 1 og 2.

Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service kan meddele leverandøren vilkår, som de pågældende skal overholde for fremtiden. Det kan f.eks. være vilkår som følge af ændret lovgivning eller vilkår til sikring af grundlaget for beliggenhedskommunens tilsyn og eventuelle re-visitation af personer i friplejeboliger.

Til § 6

Det foreslås, at certification kan meddeles til fysiske og juridiske personer. Certificationen kan således meddeles til enkeltmandsvirksomheder og til fonde, herunder selvejende institutioner, aktieselskaber, le-gater, stiftelser m.v.

Juridiske personer registreret i andre EU-lande eller EØS-lande vil kunne certificeres, hvis de øvrige be-tingelser i loven er opfyldt. Udenlandske friplejeboligleverandører kan dog kun certificeres til at levere service og pleje i friplejeboliger, der ligger i Danmark.

Certifikationen giver friplejeboligleverandøren en landsdækkende mulighed for at levere service og pleje i friplejeboliger. Certificationen giver ikke friplejeboligleverandøren mulighed for at levere service og pleje i andre boliger eller boligformer.

Til § 7

Til stk. 1

For at sikre kvaliteten af service og pleje i friplejeboligerne foreslås det i stk. 1, at ansøgeren skal sandsynliggøre, at denne er i stand til at øve friplejeboligvirksomhed forsvarligt og i overensstemmelse med kravene om friplejeboligvirksomhed. Ansøgeren skal derfor bl.a. sandsynliggøre, at personalets faglige profil matcher de tilbud, som friplejeboligleverandøren ønsker at blive certificeret til. Ansøgeren skal herudover bl.a. sandsynliggøre at være i besiddelse af en

økonomisk soliditet, der som minimum modsvarer opgaven.

Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service kan til brug for behandlingen af en ansøgning om certification bede ansøgeren om at redegøre for, hvilke pædagogiske principper og generelle tryghedsskabende initiativer den pågældende og dennes personale vil anvende i friplejeboligerne for at minimere behovet for magtanvendelse. Disse oplysninger kan indgå i en vurdering af, om ansøgeren vil være i stand til på forsvarlig vis at kunne håndtere dilemmaer og træffe kvalificerede valg, hvis den pågældende senere får behov for at blive bemyndiget til at anvende metoder eller midler til indskrænkninger i den personlige frihed.

Til stk. 2

Det foreslås, at Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service kan fastsætte de vilkår for certificationen, som er nødvendige for at sikre, at friplejeboligleverandøren kan drive friplejeboligerne forsvarligt og levere de tilbud, nævnt i § 5, stk. 2 og 3, som den pågældende ønsker at blive certificeret til.

Til § 8

Til stk. 1

For at sikre at borgerne modtager de ydelser, som kommunalbestyrelsen har truffet afgørelse om, foreslås det i § 8, stk. 1, at friplejeboligleverandøren skal levere de tilbud, som kommunalbestyrelsen har truffet afgørelse om. Leverandøren skal endvidere varetage formålet med den konkrete hjælp, kommunalbestyrelsen har truffet afgørelse om efter serviceloven. Har kommunalbestyrelsen truffet afgørelse om, at borgeren skal have socialpædagogisk bistand til afhjælpning af specifikke problemer, skal den socialpædagogiske bistand leveres i overensstemmelse hermed.

Det er et standardvilkår for alle friplejeboligleverandører, at de skal levere ydelser i overensstemmelse med serviceloven. Heri ligger dels, at friplejeboligleverandøren skal udføre opgaven med at levere personlig og praktisk hjælp og anden hjælp, som kommunalbestyrelsen har truffet afgørelse om, dels at hjælpen skal leveres i overensstemmelse med serviceloven i øvrigt, herunder dens formål. Det indebærer, at friplejeboligleverandøren skal tilrettelægge hjælpen i samarbejde med den enkelte.

Til stk. 2

For at give kommunerne gode muligheder for at kunne varetage sine myndighedsopgaver over for beboerne, herunder for løbende at re-visitere beboerne, skal friplejeboligleverandøren informere kommunal-

bestyrelsen om forhold, som har betydning for kommunalbestyrelsens myndighedsopgaver. Det kan f.eks. være informationer om ændringer i beboernes helbredstilstand.

Til stk. 3

For at sikre, at de krav, der stilles til friplejeboligleverandørerne for at kunne opnå en certifikation vedrørende de tilbud, den omfatter, også opfyldes af nye medlemmer i en bestyrelse eller direktion, foreslås det, at friplejeboligleverandøren får en underretningspligt om udskiftninger i bestyrelse og direktion. Friplejeboligleverandøren skal meddele oplysninger herom til Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service inden 7 dage efter, at nye medlemmer er indtrådt i bestyrelse eller direktion.

Styrelsen skal vurdere, om de krav, der stilles til bestyrelse og direktion efter de regler, der fastsættes i en bekendtgørelse, jf. § 9, også opfyldes af de nye medlemmer i en bestyrelse eller direktion. Styrelsen afgør på det grundlag, om certifikationen kan opretholdes. Leverandøren kan påklage styrelsens afgørelse til Ankestyrelsen eller indbringe afgørelsen for domstolene, jf. kapitel 11.

Til § 9

Det foreslås, at socialministeren bemyndiges til at fastsætte regler om certificering af friplejeboligleverandører, herunder om fremgangsmåden ved ansøgning om og meddelelse af certifikation.

Der vil blive fastsat krav om, at ansøgeren opfylder kriterierne for at levere de tilbud, jf. § 5, stk. 2 og 3, som den pågældende ønsker at blive certificeret til, herunder som minimum personlig og praktisk hjælp efter serviceloven. Der vil være tale om faglige krav i forbindelse med levering af de ydelser, som er omfattet af certifikationen. Kravene fastsættes svarende til de krav, som kommunerne normalt stiller i forbindelse med indgåelse af driftsaftaler med private leverandører af de service- og plejeydelser i plejeboliger og lignende, som ansøgeren ønsker at blive certificeret til. Der vil f.eks. blive fastsat retningslinier for (kommande) medarbejdere om bl.a. deres faglige profil, herunder uddannelsesmæssige baggrund (social- og sundhedsassistent, sygeplejerske og lignende). Der vil også blive fastsat krav om, at virksomheden har systematiserede kontrolsystemer og opfylder krav om registrering, journalføring m.v. af hensyn til borgernes retssikkerhed og sikring af grundlaget for det kommunale tilsyn med hjælpen og adgangen til at vurdere hjælpen omfang på ny. Desuden vil der være tale om

krav om stamdata, dvs. virksomhedens adresse, CVR-nummer m.v.

Det vil endvidere være krav om, at ansøgeren godtgør, at betingelser efter anden lovgivning er opfyldt. Det kan f.eks. for ansøgere, der er fonde eller selskaber, være et vilkår om, at fonden eller selskabet er stiftet lovligt, at vedtægterne er i overensstemmelse med lovgivningen, og at der er udpeget en bestyrelse.

Herudover vil det være krav, at ansøgeren lever op til krav om økonomisk soliditet, herunder om forsikringsforhold, at ansøgeren ikke er under betalingsstandsning eller konkurs og ikke har gæld til det offentlige.

Det vil yderligere være et krav, at ansøgeren, herunder en direktør eller et bestyrelsesmedlem, ikke er dømt for strafbare forhold, der underbygger, at den pågældende er uegnet til at være direktør eller bestyrelsesmedlem i forbindelse med friplejeboliger.

For at sikre kontinuitet for beboerne i tilfælde af bortfald eller tilbagekaldelse af friplejeboligleverandørens certifikation i de situationer, hvor ejerskab og drift varetages af én person med bestemmende indflydelse, vil der endelig blive stillet krav om, at ansøgeren, med virkning fra ejendommens ibrugtagning, udpeger en person, som vil kunne fungere som daglig leder og forretningsfører, i en eventuel overgangsperiode indtil en afhændelse af friplejeboligerne. Det kan f.eks. være i en overgangsperiode efter friplejeboligleverandørens død, og indtil ejendommen afhændes.

Certifikationens gyldighed gøres betinget af, at den anvendes til etablering/omdannelse af friplejeboliger inden for en rimelig frist.

Det vil være et vilkår for certificeringen som friplejeboligleverandør, at denne leverer hjælpen i overensstemmelse med serviceloven, herunder at hjælpen leveres i overensstemmelse med borgerens selvbestemmelse. Det fremgår af pkt. 2.13. i de almindelige bemærkninger, at reglerne om magtanvendelse og andre indgreb i selvbestemmelsesretten planlægges revideret i Folketingsåret 2006-2007, og at der i den forbindelse tages højde for, at reglerne om magtanvendelse og andre indgreb i selvbestemmelsesretten skal kunne finde anvendelse i friplejeboliger.

Det følger af certifikationens karakter, at den ikke kan overdrages til andre, fordi afgørelsen herom er knyttet til den konkrete ansøger.

Reglerne i forvaltningsloven og offentlighedsloven finder anvendelse på sagsbehandlingen i Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service.

Der er fastsat regler om leverandørens klageadgang i kapitel 11, herunder regler om let adgang for friplejeboligleverandøren til domstolsprøvelse.

*Til kapitel 4**Etablering af friplejeboliger m.v.**Tilsagn om støtte (kvote A)**Til § 10**Til stk. 1*

Det foreslås, at socialministeren kan meddele tilsagn om ydelsesstøtte til nybyggeri af friplejeboliger og til etablering af friplejeboliger ved gennemgribende ombygning af eksisterende ejendomme, der ikke er opført med offentlig støtte. Tilsagn kan meddeles til de i § 6 nævnte fysiske og juridiske personer.

Endvidere foreslås, at der kun kan gives offentlig støtte til ombygningsprojekter, der indebærer en gennemgribende ombygning, idet mindre ombygninger bør kunne finansieres uden offentlig støtte. Reglen svarer til § 32 i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. om støtte til ældreboliger etableret ved ombygning. Der henvises til bemærkningerne til § 27 om kravene til ansøgerne m.v.

Til stk. 2

Med bestemmelsen foreslås, at tilsagn om støtte til nybyggeri af friplejeboliger og til etablering af friplejeboliger ved gennemgribende ombygning efter § 10, stk. 1, kan gives inden for en årlig bevillingskvote på 225 boliger. I forbindelse med administration af puljen vil kvoten blive betegnet med et A. Kvoten svarer til kapitel 9 a i lov om almene boliger m.v. om selvejende ældreboliginstitutioner med bedre vilkår, som foreslås ophævet med dette lovforslag, fordi muligheden nu videreføres med dette lovforslag. Der henvises til § 103, nr. 10.

Til stk. 3

Med henvisningen til almenboliglovens § 141 om tilskud til servicearealer til almene ældreboliger foreslås det, at socialministeren meddeler tilsagn om tilskud til servicearealer til friplejeboliger etableret efter § 10. Tilskuddet udgør 40.000 kr. pr. bolig, dog maksimalt 60 pct. af anskaffelsessummen for servicearealet. Tilskuddet ydes som et éngangstilskud, der udbetales, når anskaffelsessummen er endeligt godkendt for såvel servicearealer som for de boliger, servicearealerne etableres i tilknytning til. Tilsagn om tilskud kan kun bevilges, hvis de arbejder, hvortil der ønskes støtte, ikke er påbegyndt.

Til stk. 4

Friplejeboligleverandøren afgør som udgangspunkt

selv, om boligerne og servicearealet skal ligge i samme ejendom.

Det foreslås dog, at de friplejeboliger, som etableres med offentlig støtte efter forslaget § 10, stk. 1, skal ligge i en ejendom – eller i flere ejendomme – der er adskilt fra den del af bebyggelsen, som indeholder servicearealerne. Begrundelsen herfor er, at det er afgørende, at den offentlige støtte gives til ”den rigtige anskaffelsessum”, hvorfor denne anskaffelsessum kun må omfatte boligerne. På samme måde gives servicearealtilskuddet i forhold til en bestemt anskaffelsessum, som også skal være let at identificere. Hertil kommer, at det er vigtigt for realkreditinstitutterne, at der ikke sker en samlet belåning af friplejeboligbebyggelsen, men at de to dele af bebyggelsen belånes hver for sig, idet særskilt belåning vil gøre det lettere at håndtere delvis afhændelse af friplejeboligbebyggelsen.

Konsekvensen af kravet om adskillelse mellem boliger og serviceareal er således, at boligerne skal ligge i en udmatrikuleret ejendom, i flere udmatrikulerede ejendomme, i en ejerlejlighed eller i flere ejerlejligheder. Det samme gælder for det tilhørende serviceareal.

Der foretages ændringer i ejerlejlighedsloven, jf. forslaget § 107, således at det bliver muligt at etablere friplejeboliger, hvori eventuel anden virksomhed ikke indgår, ligesom det bliver muligt – for alle friplejeboligtipers vedkommende – at indrette/organisere ejendommen på en sådan måde, at friplejeboligerne og servicearealerne ikke kommer til at ligge i samme ejendom – det vil sige i samme ejerlejlighed. Der fastsættes dog regler for den måde, hvorpå ejendommen kan opdeles i ejerlejligheder, således at det ikke bliver muligt i alle opdelingssituationer at opdele en ejendom med f.eks. 20 lejligheder i 20 ejerlejligheder. Det er nemlig ikke meningen, at ejendomme, som ikke i dag kan opdeles, skal kunne opdeles på en sådan måde, at der kan ske frasalg af enkeltlejligheder.

Hvis der skal optages realkreditlån til etableringen, f.eks. til boliger, der opføres uden støtte, jf. § 11, stk. 1, er det muligt, at det pågældende realkreditinstitut vil stille krav om, at boligerne og servicearealet ikke ligger i samme ejendom. I så fald må friplejeboligleverandøren imødekomme dette krav enten via en udmatrikulering eller en ejerlejlighedsopdeling.

Hvis boligerne og servicearealet etableres i samme ejendom, må der ved udarbejdelse af årsregnskabet efter § 91 ske en forholdsmæssig fordeling af de fælles udgifter, f.eks. udgifter til forsikring og renholdelse, da regnskabet kun skal indeholde de udgifter, der vedrører boligerne.

*Godkendelse (kvote B)**Til § 11**Til stk. 1*

I bestemmelsen foreslås det, at socialministeren kan meddele godkendelse til etablering af friplejeboliger ved nybyggeri og ombygning uden statslig ydelsesstøtte. Der kan ikke gives støtte til ombygning af eksisterende ejendomme, der er opført med offentlig støtte. Det indebærer, at f.eks. ældreboliger, der er etableret med statslig ydelsesstøtte efter ældreboligloven, ikke kan modtage tilsagn om ny støtte efter lov om friplejeboliger. Der henvises til pkt. 2.8. i de almindelige bemærkninger.

Til stk. 2

Socialministeren kan meddele godkendelse af omdannelse af eksisterende ejendomme til friplejeboliger. Der kan meddeles godkendelse af omdannelse af plejehjem omfattet af servicelovens § 192 og længerevarende botilbud omfattet af servicelovens § 108 ejt og drevet af private, almene plejeboliger ejet af selvejende almene institutioner etableret efter almenboligloven, ældreboliger ejet af selvejende institutioner opført efter ældreboligloven, lette kollektivboliger og boliger og hjem for gamle, syge og svagelige omfattet af bekendtgørelse nr. 918 af 10. december 1999 om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger og lignende boliger målrettet personer med plejeboligbehov.

Til stk. 3

Det fremgår af forslaget § 1, at friplejeboliger pr. definition skal have tilknyttede servicearealer til den samlede bebyggelse. De boliger, der kan omdannes til friplejeboliger efter § 11, stk. 2, vil oftest allerede have tilknyttede servicearealer, men der kan være boliger, der kan omdannes til friplejeboliger efter denne bestemmelse, der ikke allerede har tilknyttede servicearealer. Hvis det blev krævet, at der allerede skulle være tilknyttede servicearealer til de boliger, der kan omdannes efter § 11, stk. 2, på ansøgningstidspunktet kunne det have en u hensigtsmæssig begrænsende effekt på antallet af ansøgere. Det foreslås derfor, at det er tilstrækkeligt i forbindelse med godkendelsen, jf. § 11, stk. 2, at ansøgeren dokumenterer, at der etableres serviceareal i tilknytning til boligerne i forbindelse med omdannelsen. Tilskuddet til servicearealer, jf. § 10, stk. 3, omfatter ikke friplejeboliger etableret efter § 11.

Det følger af forslaget § 1, at friplejeboliger er målrettet personer med behov for omfattende service

og pleje. Bestemmelsen sikrer, at de boliger, der dannes efter § 11, stk. 2, udlejes til personer med behov for omfattende service og pleje. Heri regnes husstandsmedlemmer, der bor sammen med lejerer, ikke med.

Til stk. 4

Det foreslås, at socialministeren meddeler godkendelse efter § 11, stk. 1 og 2, inden for en årlig kvote på i alt 275 boliger. I forbindelse med administration af kvoten vil tilsagn efter § 11 blive betegnet med et B. Den samlede årlige kvote udgør 500 boliger, fordelt med 225 boliger efter § 10, stk. 2 (kvote A) og 275 boliger efter § 11, stk. 4, (kvote B). Hvis kvote A ikke udnyttes fuldt ud, overføres den uudnyttede del til kvote B samme år.

*Finansiering, beboerindskud og kompensation m.v.**Til § 12**Til stk. 1*

Det foreslås, at den del af boligernes anskaffelses-sum, der ikke overstiger den maksimale anskaffelses-sum for almene boliger, skal finansieres efter principper svarende til finansieringen af almene boliger, dog således at friplejeboligleverandøren yder et kapitalindskud, der træder i stedet for den i § 118, stk. 1, i almenboligloven nævnte kommunale grundkapital.

Beboerindskud er et éngangsbeløb, som lejerne betaler i forbindelse med indgåelsen af lejeaftalen. Hvis førstegangsudlejningen sker inden byggeregnskabs afslutning, skal beboerindskuddet først fastsættes endeligt efter byggeregnskabs afslutning. Beboerindskuddet fordeles på boligerne efter deres indbyrdes brugsværdi.

Til stk. 2

Det foreslås i § 12, stk. 1, at anskaffessummen for friplejeboliger, som modtager tilsagn om statslig ydelsesstøtte til etableringen af friplejeboliger efter kvote A, finansieres efter de regler, der i § 118, stk. 1, i almenboligloven er fastsat for finansiering af almene boliger, dog således, at det kommunale grundkapitalindskud i stedet betales af friplejeboligleverandøren. I § 12, stk. 2, foreslås, at friplejeboligleverandørens betaling på dette lån skal være den samme, som betales på realkreditlån optaget til finansiering af almene boliger, det vil sige 3,4 pct. af anskaffessummen. Dette beløb foreslås også reguleret på samme måde som efter de almene regler, jf. henvisningen til § 129, stk. 1, i almenboligloven. Heri ligger, at beløbet vil blive reguleret én gang årligt med 75 pct. af udviklingen i

F. t. l. om friplejeboliger

det laveste af enten pris- eller lønindekset til og med det 35. år efter låneoptagelsen.

Da lejerne i friplejeboliger skal betale balanceleje, jf. de almindelige bemærkninger under pkt. 2.15. om lejeforhold m.v., er det de i § 12, stk. 2 og 3, omhandlede udgifter, som friplejeboligleverandøren kan opkræve i kapitaludgifter, jf. § 42, stk. 2, og § 43.

Til stk. 3

I stk. 3 foreslås, at friplejeboligleverandøren herudover skal betale løbende bidrag på det optagne realkreditlån, ligesom almene ejere betaler bidrag på realkreditlån optaget til finansiering af almene boliger.

Da lejerne i friplejeboliger skal betale balanceleje, jf. de almindelige bemærkninger under pkt. 2.15. om lejeforhold m.v., er det de i § 12, stk. 2 og 3, omhandlede udgifter, som friplejeboligleverandøren kan opkræve i kapitaludgifter, jf. § 42, stk. 2, og § 43.

*Til § 13**Til stk. 1*

Det foreslås, at ydelsesstøtten skal beregnes i forhold til den anskaffelsessum, som kommunalbestyrelsen godkender efter byggeriet afslutning. Det foreslås endvidere, at ydelsesstøtten i lighed med, hvad der gælder efter almenboligloven, skal udgøre forskellen mellem de samlede ydelser på realkreditlånet og det beløb, som friplejeboligleverandøren skal betale efter § 12, stk. 2. Det foreslås, at friplejeboliger etableret under kvote A får samme statslige støtte som boliger opført efter det gældende kapitel 9 a i almenboligloven. Friplejeboligleverandøren bliver ikke involveret i betalingen af ydelsesstøtten, idet støtten bliver udbetalt direkte fra staten til det långivende realkreditinstitut.

Til stk. 2

Det foreslås, at der ikke skal kunne ydes ydelsesstøtte til den del af byggeriets anskaffelsessum, der overstiger den maksimale anskaffelsessum for almene boliger. Ved byggeriets anskaffelsessum forstås summen af samtlige udgifter til byggeriets opførelse, herunder udgifter til erhvervelse af ejendommen, håndværkerudgifter samt omkosninger.

*Til § 14**Til stk. 1*

For friplejeboliger etableret ved nybyggeri og ombygning efter § 11, stk. 1, fastsættes beboerindskuddet som 2 pct. af anskaffelsessummen. For at sikre at beboerindskuddet svarer til beboerindskuddet for an-

dre tilsvarende plejeboliger, foreslås det, at beboerindskuddet ikke kan overstige 2 pct. af det bindende maksimumsbeløb, jf. § 115, stk. 9, i almenboligloven og kapitel 4 i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

Til stk. 2

For friplejeboliger etableret ved omdannelse af boliger, hvortil der ikke ydes statslig ydelsesstøtte, f.eks. friplejeboliger etableret ved omdannelse af plejehjem omfattet af § 192 i serviceloven, foreslås, at beboerindskuddet fastsættes som 2 pct. af boligens andel af ejendomsværdien ved seneste vurdering på omdannelsesstartspunktet. Beboerindskuddet kan dog ikke overstige 2 pct. af boligens andel af en anskaffelsessum svarende til det bindende maksimumsbeløb på omdannelsesstartspunktet, jf. § 115, stk. 9, i almenboligloven og kapitel 4 i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

Til stk. 3

For friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, af boliger, hvortil der ydes statslig ydelsesstøtte, f.eks. friplejeboliger etableret ved omdannelse af selvejende plejeboliger, foreslås, at beboerindskuddet fastsættes som 2 pct. af boligernes andel af anskaffelsessummen.

*Til § 15**Til stk. 1*

Af § 36 fremgår, at friplejeboligleverandøren opkræver et beboerindskud i forbindelse med lejemålets indgåelse. Der foreslås i stk. 1, at personer, der bor i boligerne på det tidspunkt, hvor boligerne omdannes til friplejeboliger, ikke skal betale beboerindskud, så de ikke oplever en pludselig éngangsudgift som følge af omdannelsen.

Til stk. 2

Det foreslås i § 60, at der i forbindelse med omdannelsen skal laves nye lejeaftaler med lejerne. I friplejeboliger etableret ved omdannelse af hidtidige udlejningsboliger vil der være lejere, der allerede har betalt beboerindskud. Bestemmelsen sikrer, at de lejere, der har betalt et beboerindskud, der overstiger 2 pct. af anskaffelsessummen, får den andel tilbage, der overstiger 2 pct. af anskaffelsessummen i forbindelse med indgåelsen af den nye lejeaftale. Hvis lejeren har modtaget lån efter lov om individuel boligstøtte til betaling af beboerindskuddet, udbetales beløbet dog til långiver. I friplejeboliger etableret ved omdannelse af hidtidige udlejningsboliger uden statslig ydelsesstøt-

te, vil der være lejere, der har indbetalt depositum m.v. Bestemmelsen sikrer, at de lejere, der har betalt depositum m.v., der i alt overstiger 2 pct. af anskaffelsessummen, får den andel tilbage, der overstiger 2 pct. af boligens andel af anskaffelsessummen i forbindelse med indgåelsen af den nye lejeaftale. Hvis lejeren har modtaget lån efter lov om individuel boligstøtte til betaling af depositum m.v., udbetales beløbet dog til långiver.

Til § 16

Til stk. 1

Det foreslås, at der til personer, der bor i en bolig, der omdannes til en friplejebolig uden statslig ydelsesstøtte, ydes en kompensation udover den almindelige boligstøtte, hvis der ved omdannelsen for den enkelte beboer sker en forøgelse af nettoboligudgiften pr. måned i forhold til den hidtidige nettoboligudgift pr. måned. Ved nettoboligudgift forstås boligudgiften efter fradrag af boligstøtte.

Kompensationen udbetales også i tilfælde, hvor boligen ophører med at være friplejebolig. Det kan f.eks. forekomme, hvor friplejeboligen skal sælges eller afvikles i forbindelse med en friplejeboligleverandørs betalingsstandsning eller konkurs eller ved bortfald af certifikation til at drive friplejebolig. Herved undgås, at kompensationsbeløbets størrelse forringes for lejeren som følge af forhold, der kan henføres til friplejeboligleverandøren.

Til stk. 2

Det foreslås, at kompensationsbeløbet opgøres som differencen mellem den sidste måneds nettoboligudgift før omdannelsen og den første måneds husleje efter omdannelsen efter fradrag af den individuelle boligstøtte, der ydes i den første måned efter omdannelsen. Individuel boligstøtte ydes efter ansøgning. Kompensationsbeløbet kommer til udbetaling samtidig med, at der første gang udbetales boligstøtte til lejeren. Det bemærkes i den forbindelse, at kommunerne har en vejledningspligt over for beboerne.

Kompensationsbeløbet reguleres ikke. Det samme månedlige beløb ydes som kompensation, så længe den pågældende bor i den omdannede bolig.

Til stk. 3

Bestemmelsen fastslår, i hvilket omfang, det foreslås, at staten yder refusion til kompensation efter stk. 1.

Til § 17

Efter den gældende boligstøttelovs § 14 og § 23 fraviges lovens maksimum for leje og boligstøtte for bo-

ligydelsesmodtagere, der er anvist en ældrebolig, en almen bolig eller en understøttet privat plejebolig af kommunen.

For friplejeboliger foreslås – i lighed med understøttede plejeboliger – at fravigelse af maksimum skal gælde uanset anvisningstidspunktet, det vil sige uanset om beboeren er anvist til boligen før omdannelsen, og uanset om anvisningen er sket før eller efter nærværende lovforslags ikrafttræden den 1. januar 2007.

Til § 18

For at sikre at lejere ikke får forringede vilkår i forbindelse med omdannelse til friplejeboliger, foreslås det, at almenboliglovens § 54, stk. 4, og ældreboliglovens § 17, stk. 3, om kommunens garanti for lejerens kontraktmæssige forpligtelser over for ejendommens ejer til at istandsætte boligen ved fraflytning, fortsætter efter, at lejemålet er omdannet til friplejebolig. Bestemmelsen omfatter lejere, der forud for omdannelsen var omfattet af almenboliglovens § 54, stk. 4, og ældreboliglovens § 17, stk. 3. Dermed sikres uændrede vilkår for denne gruppe af lejere.

Til § 19

Til stk. 1

Bor lejeren i forvejen i en udlejningsejendom, der ombygges til friplejeboliger, kan kommunalbestyrelsen i stedet for at yde et lån efter § 54, stk. 4, i lov om individuel boligstøtte som affattet ved denne lov, yde et beløb til dækning af beboerindskuddet, jf. § 12, stk. 2, og § 14 i lov om friplejeboliger. Bestemmelsen svarer til § 74, stk. 1, i almenboligloven og § 16, stk. 3, i ældreboligloven. Tilskuddet svarer til den fulde udgift til beboerindskuddet.

Til stk. 2

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen skal yde et beløb til dækning af beboerindskud, jf. stk. 1, til beboere på plejehjem eller i en beskyttet bolig, der nedlægges eller ombygges til friplejeboliger og beboere, der visiteres fra plejehjem eller beskyttet bolig til almene ældreboliger, men som i stedet vælger en friplejebolig. Bestemmelsen svarer til § 74, stk. 2, i almenboligloven samt § 16, stk. 4, i ældreboligloven. Tilskuddet svarer til den fulde udgift til beboerindskuddet, jf. § 12, stk. 2, og § 14.

Statslige garantiforpligtelser

Til § 20

Det foreslås, at der for realkreditlån efter den forelåede § 12, stk. 1, der optages til finansiering af fri-

plejeboliger, der etableres med tilsagn efter den foreslåede § 10, stk. 1, kan ydes statslig garanti for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens værdi. Garantien omfatter til enhver tid så stor en del af lånets restgæld og eventuelt forfaldne terminsydelser, som det oprindelige garantibeløb udgjorde af hovedstolen. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien, har panteret forud for den garanterede del af restgælden. Den foreslåede bestemmelse svarer indholdsmæssigt til bestemmelsen i § 143 f i almenboligloven.

Til § 21

Til stk. 1

Det foreslås, at staten på i øvrigt uændrede vilkår overtager eksisterende kommunale garantiforpligtelser efter § 127 i almenboligloven for indestående realkreditlån optaget i forbindelse med tilsagn om offentlig støtte til etablering af almene plejeboliger efter § 115, stk. 2, eller §§ 143 a eller 143 c i almenboligloven, der tilhører selvejende institutioner, og som omdannes til friplejeboliger efter den foreslåede bestemmelse i § 11, stk. 2.

Til stk. 2

Det foreslås, at eksisterende statslige garantiforpligtelser efter § 143 f i almenboligloven for realkreditlån optaget i forbindelse med tilsagn om offentlig støtte efter §§ 143 b eller 143 d i almenboligloven til etablering af almene plejeboliger, der omdannes til friplejeboliger efter den foreslåede bestemmelse i § 11, stk. 2, opretholdes på uændrede vilkår.

Til § 22

Til stk. 1

Det foreslås, at staten på i øvrigt uændrede vilkår overtager eksisterende kommunale garantiforpligtelser efter § 6, jf. § 10, i ældreboligloven, jf. lovbestemt ændring nr. 378 af 10. juni 1987 med senere ændringer, for indestående realkreditlån optaget i forbindelse med tilsagn i tidsrummet fra den 1. juli 1987 til den 31. december 1996 om offentlig støtte efter § 6 i ældreboligloven til etablering af ældreboliger, der tilhører selvejende institutioner, og som omdannes til friplejeboliger efter den foreslåede bestemmelse i § 11, stk. 2.

Til stk. 2

Det foreslås, at staten på i øvrigt uændrede vilkår overtager eksisterende kommunale garantiforpligtel-

ser efter § 6, jf. § 10, i ældreboligloven, jf. lovbestemt ændring nr. 378 af 10. juni 1987 med senere ændringer, for indestående realkreditlån optaget i forbindelse med tilsagn i tidsrummet fra den 1. januar 1996 til den 31. december 1996 om offentlig støtte efter § 6 i ældreboligloven til etablering af ældreboliger med tilknyttede servicearealer, der tilhører selvejende institutioner, og som omdannes til friplejeboliger efter den foreslåede bestemmelse i § 11, stk. 2.

Til § 23

Til stk. 1

Det foreslås, at eksisterende statslige garantiforpligtelser efter § 46, stk. 1, i boligbyggeriloven, jf. lov nr. 245 af 8. juni 1967, for indestående realkreditlån optaget i forbindelse med tilsagn om offentlig støtte efter § 45, stk. 1, nr. 4, eller § 49, stk. 1, i boligbyggeriloven til etablering af boliger og hjem for gamle, syge og svagelige, der tilhører selvejende institutioner, og som omdannes til friplejeboliger efter den foreslåede bestemmelse i § 11, stk. 2, opretholdes på uændrede vilkår.

Til stk. 2

Det foreslås, at eksisterende statslige garantiforpligtelser efter § 74, stk. 1, efter boligbyggeriloven, jf. lov nr. 83 af 19. marts 1975 med senere ændringer, for indestående realkreditlån optaget i forbindelse med tilsagn om offentlig støtte efter § 73, stk. 1, nr. 4, eller § 75, stk. 1, i boligbyggeriloven til etablering af boliger og hjem for gamle, syge og svagelige, der tilhører selvejende institutioner, og som omdannes til friplejeboliger efter den foreslåede bestemmelse i § 11, stk. 2, opretholdes på uændrede vilkår.

Til stk. 3

Det foreslås, at staten på i øvrigt uændrede vilkår overtager eksisterende kommunale garantiforpligtelser efter § 85 i boligbyggeriloven, jf. lov nr. 532 af 16. november 1983 med senere ændringer for indestående realkreditlån optaget i forbindelse med tilsagn om offentlig støtte efter § 81, stk. 1, i boligbyggeriloven til etablering af boliger for ældre, syge og svagelige (lette kollektivboliger), der tilhører selvejende institutioner, og som omdannes til friplejeboliger efter den foreslåede bestemmelse i § 11, stk. 2.

Til § 24

Det foreslås, at eksisterende statslige garantiforpligtelser efter § 86 d i boligbyggeriloven, jf. lov nr. 441 af 30. juni 1993, for indestående realkreditlån optaget i forbindelse med tilsagn om offentlig støtte i

tidsrummet fra den 1. januar 1994 til den 31. december 1996 efter § 86 a, stk. 1, i boligbyggeriloven til etablering af kollektive bofællesskaber, der tilhører selvejende institutioner, og som omdannes til friplejeboliger efter den foreslåede bestemmelse i § 11, stk. 2, opretholdes på uændrede vilkår.

Krav til friplejeboligernes kvalitet og indretning

Til § 25

Til stk. 1

Friplejeboliger etableret ved nybyggeri eller ombygning efter §§ 10 og 11 foreslås at skulle opfylde kravene til udstyr og udformning gældende for almene ældreboliger, jf. § 110 i lov om almene boliger m.v. Det indebærer, at disse friplejeboliger med hensyn til udstyr og udformning skal være særligt indrettet til brug for ældre og personer med handicap, herunder kørestolsbrugere. Hver friplejebolig skal være forsynet med selvstændigt toilet, bad og køkken med indlagt vand og forsvarligt afløb for spildevand. Mens kommunalbestyrelsen i forbindelse med tilsagnsgivningen til almene ældreboliger i særlige tilfælde kan beslutte, at friplejeboligerne ikke forsynes med selvstændigt køkken, vil det for friplejeboliger være Socialministeriet som tilsagnsgiver/godkendende myndighed, der i særlige tilfælde kan beslutte, at boligerne ikke forsynes med selvstændigt køkken. Fra hver bolig skal der kunne tilkaldes hurtig bistand på ethvert tidspunkt af døgnet. Boligens adgangsforhold skal være egnede for gangbesværede. Mens kommunalbestyrelsen i forbindelse med tilsagnsgivningen til almene ældreboliger, der tilvejebringes ved indretning af eksisterende beboelsesejendomme, i særlige tilfælde, hvor ejendommens indretning gør det nødvendigt, kan tillade, at der ikke installeres elevator, vil det for friplejeboliger være Socialministeriet som tilsagnsgiver/godkendende myndighed, der i særlige tilfælde, hvor ejendommens indretning gør det nødvendigt, kan tillade, at der ikke installeres elevator. Der henvises til vejledningen "Indretning af ældreboliger for fysisk plejekrævende m.fl." (1997), som er udarbejdet i et samarbejde mellem det daværende Boligministerium, Socialministeriet, Arbejdstilsynet, KL, Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune, og som derfor er udtryk for fælles accepterede standarder.

Til stk. 2

Det foreslås, at alle friplejeboliger etableret ved omdannelse skal være egnede som friplejeboliger. Det indebærer, at boligerne skal være særligt indrettet for ældre og handicappede, herunder kørestolsbrugere.

Da friplejeboliger er udlejningsboliger henledes opmærksomheden på lejelovens § 9, hvorefter udlejeren skal stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand fra det aftalte tidspunkt for lejeforholdets begyndelse og i hele lejeperioden. På overtageles-tidspunktet skal det lejede være rengjort, ruderne skal være hele, og alle udvendige døre skal være forsynet med brugelige låse og nøgler.

Alle friplejeboliger skal være forsvarligt vedligeholdt, og brand-, arbejdsmiljø-, og veterinærkrav skal være overholdt. Kravene indebærer, at kun ejendomme, der opfylder samtlige af disse betingelser, kan omdannes til friplejeboliger. Dermed sikres beboerne mod, at huslejen hæves alene som følge af udbedring af disse forhold, efter lejemålet er indgået.

Til stk. 3

Det foreslås, at der skal gælde forskellige krav til friplejeboligerne afhængig af, om der er tale om friplejeboliger, som etableres ved nybyggeri, ombygning eller ved omdannelse. Forslaget er begrundet i et ønske om ikke at begrænse antallet af ansøgere unødvendigt. Friplejeboliger tilhørende den første kategori vil skulle opfylde de gældende krav i almenboliglovens § 110 til indretning og udformning af almene ældreboliger, mens friplejeboliger tilhørende den anden kategori ikke behøver at opfylde de samme krav. De skal dog være egnede som friplejeboliger. Det indebærer, at boligerne skal være særligt indrettet for ældre og handicappede, herunder kørestolsbrugere.

Friplejeboliger er lejeboliger, hvilket medfører, at adgangsdoorne til de enkelte lejemål skal forsynes med brugelige låse og nøgler.

Det foreslås at bemyndige socialministeren til at fastsætte nærmere regler om krav til friplejeboligers kvalitet og indretning.

Til § 26

Til stk. 1

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at der til dækning af statens administrationsudgifter hos friplejeboligleverandører, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter den foreslåede bestemmelse i § 10, stk. 1, til nybyggeri af friplejeboliger eller til etablering af friplejeboliger ved gennemgribende ombygning af eksisterende ejendomme, opkræves et gebyr på 2 promille af den inden byggeriets påbegyndelse godkendte anskaffelsessum for boligerne eksklusive gebyr.

Den foreslåede bestemmelse indebærer tillige, at der til dækning af statens administrationsudgifter hos friplejeboligleverandører, der har modtaget tilsagn

om tilskud efter den foreslåede bestemmelse i § 10, stk. 3, til etablering af servicearealer til friplejeboliger, opkræves et gebyr på 2 promille af den inden byggeriets påbegyndelse godkendte anskaffelsessum for servicearealet eksklusivt gebyr.

Den foreslåede bestemmelse svarer i øvrigt til bestemmelsen i § 107, 1. pkt., i almenboligloven.

Til stk. 2

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at beliggenhedskommunen kan pålægge friplejeboligleverandører, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte/tilskud efter de foreslåede bestemmelser i § 10, stk. 1, og § 10, stk. 3, at betale et gebyr maksimalt svarende til kommunens faktiske udgifter i forbindelse med støttesagsbehandlingen.

Den foreslåede bestemmelse svarer i øvrigt til bestemmelsen i § 107, 2. pkt., i almenboligloven.

Til § 27

Det foreslås i § 27, at socialministeren kan fastsætte regler om bl.a. kravene til ansøgningerne, ansøgningsprocedurer, tilsagn og de betingelser, der skal være opfyldt, for at få andel i kvoterne efter kapitlerne 4 og 5, herunder fastsættelse af regler om overdragelse af tilsagn, omdannelse af eksisterende ejendomme til friplejeboliger, kapitaludgifter, maksimale anskaffelsessummer, realkreditbelåning og statslig ydelsesstøtte for boligerne m.v. Heri indgår også administration.

Det er den kommende friplejeboligleverandør, som tager initiativet til at ansøge om del i kvoten. For begge kvoter gælder, at tildelingen skal ske efter objektive kriterier, dvs. at ansøgere, der opfylder lovens krav, konkurrerer på prisen på service mellem ansøgerne inden for den enkelte kvote.

Ansøgeren skal være berettiget til at etablere friplejeboliger og skal derfor være certificeret til at kunne levere service og pleje i friplejeboliger. Der henvises til bemærkningerne til kapitel 3. Der vil blive fastsat regler om, at ansøgningerne om støtte efter kvote A, jf. § 10, eller godkendelse om andel i kvote B, jf. § 11, stk. 1, for så vidt angår nybyggeri og ombygning skal indsendes til Socialministeriet. Der vil herunder blive lagt vægt på, at ansøgningerne skal indeholde bl.a. følgende oplysninger og dokumentation:

Ad kvote A eller nybyggeri og ombygning under kvote B:

Ad krav til ansøgeren:

1) Dokumentation for, at ansøger er certificeret til at levere personlig og praktisk hjælp, jf. servicelovens §§ 83 og 87, inden for de moduler, som omfatter denne hjælp.

- 2) Hvis ansøgeren ud over den under nr. 1) nævnte hjælp, også ønsker at levere anden hjælp, omfattet af § 5, stk. 3, herunder socialpædagogisk bistand, jf. servicelovens § 85, og genoptræning m.v., jf. servicelovens § 86, dokumentation for tillige at være certificeret til at yde denne hjælp.
- 3) En revisorerklæring som sikkerhed for, at ansøgeren økonomisk og finansielt er i stand til at gennemføre projektet. Erklæringen skal give en moderat grad af sikkerhed.
- 4) Er ansøger en fond, herunder en selvejende institution, eller et selskab, skal ansøger dokumentere, at fonden eller selskabet er stiftet, at fondens eller selskabets vedtægter opfylder lovgivningens krav samt dokumentation for, at der er udpeget en bestyrelse.

Ad krav til projektet:

- 5) En beskrivelse af projektet, herunder oplysning om grundens/ejendommens beliggenhed, antal boliger og m²-prisen.
- 6) Oplysning om, at der vil blive knyttet serviceareal til boligerne.

Det foreslås, at ansøgeren i første omgang modtager et betinget tilsagn. Ansøgeren får herefter en frist på 6 uger til at sende supplerende oplysninger om projektet, herunder dokumentation vedrørende grund og projektmateriale. Det undgås på denne måde, at ansøgere skal afholde større udgifter uden at have vished for, om de kan opnå tilsagn om andel i kvoten. Socialministeriet meddeler herefter endeligt tilsagn til de ansøgere, som inden fristens udløb har indsendt det pågældende materiale.

Ansøgere, der får afslag på en kvote A-ansøgning, fordi denne ikke kommer i betragtning i konkurrencen, kan vælge at søge kvote B, dog uden at der følger statslig ydelsesstøtte med. Boliger, der før omdannelsen er finansieret med statslig ydelsesstøtte, bevarer dog denne efter omdannelsen.

Der vil blive fastsat regler om, at ansøgningerne om godkendelse af omdannelse efter kvote B, jf. § 11, stk. 2, skal indsendes til Socialministeriet. Der vil herunder blive lagt vægt på, at ansøgningerne bl.a. skal indeholde følgende oplysninger og dokumentation:

Ad krav til ansøgeren:

- 1) Dokumentation for at være certificeret til at levere personlig og praktisk hjælp, jf. servicelovens §§ 83 og 87, inden for de moduler, som omfatter denne hjælp.
- 2) Hvis ansøgeren ud over den under nr. 1) nævnte hjælp, også ønsker at levere anden hjælp omfattet af § 5, stk. 3, herunder socialpædagogisk bistand,

jf. servicelovens § 85, og genoptræning m.v., jf. servicelovens § 86, dokumentation for tillige at være certificeret til at yde denne hjælp.

- 3) Oplysninger om ansøgeren af betydning for projektet, f.eks. økonomiske oplysninger.
- 4) Er ansøger en fond, herunder en selvejende institution, eller et selskab, skal ansøger dokumentere, at fonden eller selskabet er stiftet, at fondens eller selskabets vedtægter opfylder lovgivningens krav samt dokumentation for, at der er udpeget en bestyrelse.

Ad krav til projektet:

- 5) Erklæring om, at ejendommen ikke er belånt i et sådant omfang, at kapitaludgifterne kommer til at overstige de kapitaludgifter, der kan indgå i lejen, jf. § 42, stk. 2.
- 6) For ejendomme opført med statslig ydelsesstøtte til realkreditlånet en erklæring fra det længivende realkreditinstitut om, at det vil godkende, at ansøgeren overtager eksisterende lån, hvortil der er knyttet statslig ydelsesstøtte.
- 7) En beskrivelse af ejendommen, herunder oplysning om beliggenhed, vedligeholdelsestilstand og antal boliger samt oplysning om, at der hører serviceareal til boligerne, eller dokumentation for at dette vil blive etableret i forbindelse med omdannelsen.
- 8) Erklæring om, at de beboere, der skal være lejere i friplejeboligbebyggelsen, er omfattet af målgruppen for friplejeboliger.
- 9) Erklæring om, at der vil blive foretaget en gennemgang af de enkelte boligers vedligeholdelsestilstand for så vidt angår boliger, der ikke er lejeboliger.
- 10) Erklæring om, at de enkelte lejemål er eller vil blive forsynet med brugelige låse og nøgler i forbindelse med omdannelsen.

Der foreslås at skulle gælde de samme udvælgelseskriterier som nævnt ovenfor under nybyggeri og ombygning. Da det ikke forekommer relevant med betingede tilsagn, vil de tilsagn, der meddeles efter kvote B, være endelige.

Ved socialministerens tilsagn efter den foreslåede bestemmelse i § 10, stk. 1, til friplejeboliger under kvote A vil det være et vilkår, at friplejeboligleverandøren foretager udbud af byggearbejderne efter de regler, der gælder herom. Friplejeboligleverandøren skal til brug for udvælgelsen, herunder prækvalifikation af tilbudsgivere til udførelse af byggeopgaver i sit udbudsmateriale, bl.a. forlange, at tilbudsgivere afleverer nøgletal vedrørende tidligere udførte byggeopgaver.

I anskaffelsessummen for friplejeboliger under kvote A skal indgå samtlige udgifter i nybyggeri- eller ombygningssagen, herunder udgifter til gennemførelse af støttesagen m.v. Anskaffelsessummens enkelte udgiftsposter skal hver især være rimelige i forhold til projektets eller byggeriets udformning og indhold. Boligdelens anskaffelsessum skal kunne holdes inden for de bindende maksimumsbeløb, der gælder på det almene område. Anskaffelsessummen opgøres inklusive moms, bidrag til Byggeskade-fonden, promillegebyr til kommunen, ekspeditionsgebyr til Økonomistyrelsen, stiftelsesprovision til realkreditinstituttet til optagelse af lån og gebyr til staten i henhold til § 107 i lov om almene boliger m.v. Anskaffelsessummen fordeles på boligdel og på servicearealer efter antal kvadratmeter. Anskaffelsessummen opgøres i mio. kr. med 3 decimaler, og afrunding foretages efter sædvanlige afrundingsregler.

Kommunalbestyrelsen godkender anskaffelsessummen for boligdel og servicearealer forud for arbejderne påbegyndelse. Arbejderne må ikke påbegyndes, før godkendelsen foreligger. Kommunalbestyrelsen meddeler godkendelsen af anskaffelsessummen skriftligt til bygherren og indberetter den til Socialministeriets elektroniske informations- og forvaltningssystem BOSSINF. Den godkendte anskaffelsessum danner grundlag for udbetaling af realkreditlån. Den ved påbegyndelsen godkendte anskaffelsessum for projektet er bindende. Kommunalbestyrelsen kan dog godkende merudgifter. Kommunalbestyrelsens adgang til at stille supplerende krav i forbindelse med godkendelse af byggeriets anskaffelsessum forinden påbegyndelse vil blive fastsat i en bekendtgørelse, jf. bemærkningerne til den foreslåede § 89, stk. 3. Byggeregnskabet for opførelse af byggeriet opgøres pr. skæringsdag, dvs. sidste boligs færdiggørelse tillagt indtil 2 måneder til færdiggørelse af udenomsarealerne. Byggeregnskabet indsendes senest 6 måneder efter skæringsdagen. I byggeregnskabet medtages samtlige udgifter, herunder stiftelsesprovisionen vedrørende realkreditbelåningen af boligdelen frem til skæringsdagen. Eventuelle indtægter vedrørende boligdelen, herunder lejeindtægt, fratrækkes den del af anskaffelsessummen, hvortil der ydes ydelsesstøtte. Kommunalbestyrelsen meddeler bygherren en skriftlig godkendelse af den endelige anskaffelsessum for boligdel og servicearealer. Der henvises til bemærkningerne til § 89.

Friplejeboliger med statslig ydelsesstøtte skal finansieres med realkreditlån, der sikrer så lave langsigtede finansieringsomkostninger som muligt. Valget af konkret låneform vil afhænge af udviklingen i rente-

niveauet og rentestrukturen. Det foreslås, at socialministeren fastsætter nærmere regler for hvilke lån, der kan optages til finansiering af friplejeboliger på samme måde, som det er tilfældet for almene boliger. Lånetypen vil normalt blive udmeldt for et år ad gangen. Der vil være mulighed for hurtigt justering i tilfælde af kraftige ændringer i markedsforholdene. Lånetypen vil blive offentliggjort i Statstidende.

Ydelsesstøtten til friplejeboliger beregnes på grundlag af den endeligt godkendte anskaffelsessum for boligdelen. Der ydes ikke ydelsesstøtte til udgifter til servicearealer, garager og carporte. Den statslige lånegaranti skal dog også omfatte den del af realkreditbelåningen, der vedrører servicearealer, garager og carporte. Ydelsesstøtte til friplejeboliger udbetales med virkning fra hjemtagelsen af de enkelte lån på grundlag af de af realkreditinstituttet indberettede låne- og terminsoplysninger til BOSSINF. Udbetalingen sker bagud i tilknytning til de i pantebrevene fastsatte terminer.

I friplejeboliger etableret ved omdannelse af institutioner uden støtte foreslås det, at anskaffelsessummen i forbindelse med beregningen af beboerindskud for nye beboere defineres som ejendomsværdien ved den seneste vurdering forud for omdannelsen. Beløbet fordeles på boligarealet og på servicearealet efter areal.

Socialministeriet orienterer beliggenhedskommunen om støttetilsagnet henholdsvis godkendelsen med henblik på kommunalbestyrelsens tilsyn, jf. § 89.

Til kapitel 5

Kriterier for tildeling af kvote

Til § 28

Til stk. 1

Stk. 1 vedrører fordelingen af ansøgninger vedrørende kvote A, dvs. de ansøgninger, der vedrører såvel andel i bevillingskvoten som ydelsesstøtte til nybyggeri og gennemgribende ombygning med henblik på etablering af friplejeboliger.

Det foreslås, at det første tildelingskriterium ved fordelingen af bevillingskvote A skal være prisen på personlig og praktisk hjælp efter servicelovens §§ 83 og 87, som ansøgeren er certificeret til. Efter forslaget meddeles der først tilsagn til det projekt, hvor prisen på servicen er lavest, og som kan rummes inden for den kvote, der er til rådighed.

De ansøgere, som er berettiget til tilsagn efter stk. 1 og hvis projekter, der er kvoteplads til, får endeligt tilsagn til det antal friplejeboliger, de har søgt. Der er i § 25, stk. 3, foreslået indsat en bemyndigelsesbestem-

melse til at fastsætte regler om, hvilke minimumskrav friplejeboligerne skal overholde med hensyn til kvalitet og indretning. I forbindelse med at der meddeles endelige tilsagn, vil det af tilsagnet komme til at fremgå, at det færdige byggeri skal overholde de fastsatte minimumsnormer.

Ved afgørelsen efter stk. 1 af, hvilken ansøger der tilbyder at levere personlig og praktisk hjælp efter servicelovens §§ 83 og 87 til den laveste pris, foreslås det, at priserne skal vægtes i forhold til det nationale takstsystem for plejebenhovsrelaterede moduler. Der fastsættes regler om takstfastsættelsen i en bekendtgørelse, herunder om vægtningen af priserne med henblik på at sikre en lige konkurrence mellem ansøgere, uanset hvor i landet der ansøges. Det er begrundet i, at taksterne i de enkelte moduler vil kunne variere i nominal størrelse, da de fastlægges korrigeret for strukturelle forhold af betydning for det regionale omkostningsniveau.

Det foreslås i § 31, at socialministeren fastsætter regler om den pris, der skal være afgørende for kvotetildelingen. Det er hensigten, at prisen bliver et gennemsnit af prisen for personlig og praktisk hjælp opgjort i moduler afhængig af plejetyngden.

Til stk. 2

Det kan ikke udelukkes, at 2 eller flere bygherrer vil levere personlig og praktisk hjælp til den samme pris. Derfor er der behov for et tydeligere tildelingskriterium, hvis der ikke er kvotekapacitet til at imødekomme alle de ligestillede ansøgninger. Det foreslås, at kriteriet bliver beliggenheden, således at der tildeles kvote til det projekt, som ønskes placeret i den kommune, der har det laveste antal friplejeboliger pr. indbygger. Projekter, som tidligere - også i samme ansøgningsrunde - har fået meddelt kvote, men som endnu ikke er opført/ombygget, medregnes.

Til stk. 3

Projekter med samme pris på personlig og praktisk hjælp kan ønskes placeret i den samme kommune, ligesom flere kommuner, hvor der er ligestillede ansøgninger, kan have det samme antal friplejeboliger. Der er derfor behov for et 3. udvælgelseskriterium. Dette kriterium foreslås at skulle være lodtrækning.

Lodtrækningen vil blive foretaget af notaren.

Til § 29

Til stk. 1

Det foreslås, at de ansøgere, som er berettiget til tilsagn efter § 28, stk. 1, og hvis projekter, der er kvote-

plads til, får et betinget tilsagn til det antal friplejeboliger, de har søgt.

Det betingede tilsagn kan først blive endeligt, når ansøgerne afgiver de af bestemmelsen nævnte oplysninger. Oplysningskravene bidrager til at sikre en effektiv udnyttelse af kvoten, herunder en højere grad af vished for, at de projekter, der har fået betinget tilsagn, realiseres. Tilsagnsmottageren skal dokumentere at være ejer af grunden, hvor friplejeboligerne skal etableres, eller at være ejer af den bygning, der skal ombygges til friplejeboliger. Hvis tilsagnsmottageren ikke er ejer af grund eller bygning, skal det i stedet dokumenteres, at der er indgået aftale om køb af grund eller ejendom. Endelig er det foreslået, at tilsagnsmottageren skal indsende et projektmateriale vedrørende etableringen af friplejeboligerne, uanset om de etableres ved nybyggeri eller ved ombygning af en eksisterende bygning. Projektmateriale skal for at kunne godkendes som dokumentation svare til et dispositionsforslag, der består af en skriftlig redegørelse for projektet og tegninger heraf. Det skal bl.a. fremgå af materialet, at friplejeboligerne vil opfylde de gældende krav til arbejdsmiljø, brandkrav og krav vedrørende veterinære forhold. Kravene til projektmaterialet fastlægges i en bekendtgørelse.

Til stk. 2

For at undgå, at en ansøger køber en grund eller en ejendom med det formål at etablere friplejeboliger, får et tab, hvis denne ikke får del i kvoten foreslås, at der ikke stilles krav om, at ansøgeren har købt grunden eller ejendommen på ansøgningstidspunktet, men kun at der er indgået en aftale om køb af den grund eller ejendom, hvor friplejeboligerne skal etableres. Da der samtidig er hensyn at tage til en effektiv udnyttelse af kvoten, er det nødvendigt, at der er sikkerhed for, at projektet kan realiseres, herunder at ansøgeren har en grund eller ejendom, hvor friplejeboligerne kan etableres. Bestemmelsen skal sikre vished for, at projektet ikke bortfalder, fordi købet ikke blev til noget alligevel. En aftale om køb af en grund eller ejendom til etablering af friplejeboligerne må kun være betinget af, at der opnås tilsagn om andel i bevillingskvoten efter kvote A eller B, og at købesummen betales.

Til stk. 3

Det foreslås, at socialministeren meddeler endeligt tilsagn til de ansøgere, som inden 6 ugers fristens udløb, har indsendt de oplysninger, der fremgår af stk. 2, til Socialministeriet. Der er i § 25, stk. 3, foreslået indsat en bemyndigelsesbestemmelse til at fastsætte regler om, hvilke minimumskrav friplejeboligerne skal overholde med hensyn til kvalitet og indretning. I for-

bindelse med at der meddeles endelige tilsagn, vil det af tilsagnet komme til at fremgå, at det færdige byggeri skal overholde de fastsatte minimumsnormer.

Til § 30

Til stk. 1

§ 30 vedrører fordelingen af ansøgninger vedrørende kvote B, dvs. de ansøgninger, der kun vedrører andel i bevillingskvoten med henblik på etablering af friplejeboliger enten ved nybyggeri, ombygning uden støtte eller omdannelse. Ansøgere konkurrerer således indbyrdes inden for kvote B, uanset om ansøgeren vil etablere nye boliger ved nybyggeri eller ombygning af eksisterende bygninger uden støtte, eller ved at omdanne de boliger, der er omfattet af forslaget § 11.

Der foreslås at skulle gælde de samme udvælgelses-kriterier som nævnt ovenfor under kvote A vedrørende nybyggeri og ombygning. Det er ikke relevant for kvote B at operere med betingede tilsagn.

Da der ikke ydes offentlig støtte til etableringen af disse friplejeboliger, er der ikke fastsat samme bestemmelser om, at der meddeles betingede tilsagn, og at der kun meddeles endeligt tilsagn, hvis kravene om dokumentation af ejerskab til eller aftale om at kunne erhverve grund eller ejendom, hvor friplejeboligerne skal etableres, er opfyldt, og projektmateriale indsendt. Til ansøgninger vedrørende kvote B foreslås det således, at de tilsagn, der meddeles, er endelige.

Ved afgørelsen efter stk. 1 af, hvilken ansøger, der tilbyder at levere personlig og praktisk hjælp efter servicelovens §§ 83 og 87 til den laveste pris, skal priserne vægtes i forhold til de laveste takster i det nationale takstsystem for plejebenhovsrelaterede moduler. Der fastsættes regler om takstfastsættelsen i en bekendtgørelse, herunder om vægtingen af priserne med henblik på at sikre en lige konkurrence mellem ansøgere, uanset hvor i landet der ansøges. Det er begrundet i, at taksterne i de enkelte moduler vil kunne variere i nominal størrelse, da de fastlægges korrigeret for strukturelle forhold af betydning for det regionale omkostningsniveau.

Det foreslås i § 31, at socialministeren fastsætter regler om beregning af laveste pris og om fremgangsmåden ved meddelelse af tilsagn. Det er i denne forbindelse hensigten at fastsætte regler om, at den pris, der skal være afgørende for kvotetil fordelingen, bliver et gennemsnit af prisen for personlig og praktisk hjælp opgjort i moduler afhængig af plejetyngden. Der vil også blive fastsat regler om, at de priser, som der meddeles bevillingskvote på grundlag af, reguleres efter den almindelige pris- og lønudvikling, idet der kan gå

F. t. I. om friplejeboliger

flere år, før projektet er realiseret, og priserne skal træde i kraft.

Tildelingskriterierne kan medføre, at en ansøgning ikke kommer i betragtning, fordi der er givet tilsagn til andre ansøgninger med en billigere pris på personlig og praktisk hjælp. Tilsagnet kan medføre, at der ikke er tilstrækkelig bevillingskvote til rådighed til at imødekomme den herefter billigste ansøgning. Konsekvensen vil være, at den ansøgning, der gives tilsagn til, vil have en højere pris på personlig og praktisk hjælp, end den ansøgning, der bliver sprunget over.

Til stk. 2

Det kan ikke udelukkes, at 2 eller flere bygherrer vil levere personlig og praktisk hjælp til den samme pris. Derfor er der behov for et yderligere tildelingskriterium, hvis der ikke er kvotekapacitet til at imødekomme alle de ligestillede ansøgninger. Det foreslås, at kriteriet bliver beliggenheden, således at der tildeles kvote til det projekt, som ønskes placeret i den kommune, der har det laveste antal friplejeboliger pr. indbygger. Projekter, som tidligere - også i samme ansøgningsrunde - har fået meddelt kvote, men som endnu ikke er opført/ombygget, medregnes.

Til stk. 3

Projekter med samme pris på personlig og praktisk hjælp kan ønskes placeret i den samme kommune, ligesom flere kommuner, hvor der er ligestillede ansøgninger, kan have det samme antal friplejeboliger. Der er derfor behov for et 3. udvælgelseskriterium. Dette kriterium foreslås at skulle være lodtrækning.

Lodtrækningen vil blive foretaget af notaren.

Til § 31

Det foreslås i § 31, at socialministeren fastsætter regler om beregningen af laveste pris og om fremgangsmåden ved meddelelsen af tilsagn. Der skal fastsættes regler om, at den pris, der skal være afgørende for kvotetildelingen, bliver et gennemsnit af prisen for 3 moduler vedrørende personlig og praktisk hjælp, jf. bemærkningerne til § 32, herunder om vægtningen af de tilbudte priser. Der vil blive fastsat regler om, at der ikke kan meddeles godkendelse af projekter, hvis pris på service og pleje overstiger gennemsnitsprisen på de 3 moduler.

Der vil også blive fastsat regler om, at de priser, der meddeles bevillingskvote på grundlag af, reguleres efter den almindelige pris- og lønudvikling, idet der kan gå flere år, før projektet er realiseret, og priserne skal træde i kraft.

*Til kapitel 6**Afregning m.v.**Til § 32**Til stk. 1*

Det foreslås, at socialministeren udarbejder et landsdækkende plejebehovsrelateret modulsystem til brug for konvertering af kommunalbestyrelsens afgørelser om service og pleje. Formålet med modulsystemet er primært at tilvejebringe et fagligt grundlag for kommunens service- og plejefafregning til friplejeboligleverandøren. Derfor skal de landsdækkende plejebehovsrelaterede moduler (PR-moduler) også ses i nær sammenhæng med bestemmelserne om nationale takster.

I § 5, stk. 2 og 3, afgrænses hvilke tilbud efter serviceloven, som friplejeboligleverandøren kan certificeres til at levere. PR-modulerne vil derfor komme til at omfatte ydelser efter servicelovens §§ 83 og 87, socialpædagogisk bistand, jf. servicelovens § 85, genoptræning m.v., jf. servicelovens § 86, ledsagelse, jf. servicelovens § 97, særlige kontaktpersoner for personer, som er døvblinde, jf. servicelovens § 98 og behandlingsmæssige tilbud, jf. servicelovens § 102.

Alle beboere i friplejeboliger får konverteret afgørelsen til moduler. Det sker af hensyn til afregning mellem opholdskommune og friplejeboligleverandør. Modulsystemet vil ikke have nogen retsvirkning i forhold til personer i friplejeboliger. Hjælpen i friplejeboliger skal således fortsat gives i forhold til den afgørelse, kommunen har truffet. Det betyder, at eventuelle uenigheder mellem en friplejeboligleverandør og kommunalbestyrelsen om konverteringen til modulsystemet ikke kan få betydning for den tildelte service og pleje til borgeren. Modulsystemet erstatter således ikke afgørelser om hjælp.

Det foreslås, at udgangspunktet for PR-modulerne bliver moduler for personlig og praktisk hjælp, da det er et krav, at alle friplejeboligleverandører er i stand til at levere personlig og praktisk hjælp i overensstemmelse med den afgørelse, der er truffet. Grundmodulerne for personlig og praktisk hjælp tager udgangspunkt i en vurdering af borgerens funktionsevne og er generelt beskrevet nedenfor:

Modul A er til de borgere, hvis funktionsevne på den ene side er nedsat i en sådan grad, at de pågældende opfylder betingelserne for at blive visiteret til en plejebolig og lignende, men hvis funktionsevne på den anden side, i sammenligning med andre beboere i plejeboliger, er mindst nedsat. Modulet er udtryk for

et gennemsnitligt grundlæggende behov for personlig og praktisk hjælp.

Modul B er til de borgere, hvis funktionsevne er yderligere nedsat, og hvor der er behov for at afsætte mere tid til personlig og praktisk hjælp end ved modul A. Modulet tildeles beboere, der eksempelvis ikke er selvhjulpne kørestolsbrugere.

Modul C er til de borgere, hvis funktionsevne er betydeligt nedsat. Modulet tildeles beboere, der er svært plejekrævende, f.eks. beboere med fremskreden demens eller beboerne med handicap, som har et massivt behov for personlig og praktisk hjælp, og hvor tidsforbruget til hjælpen er meget omfattende.

Derudover vil der blive behov for at fastsætte yderligere moduler og tillægsmoduler for tilbud, jf. § 5, stk. 3. Mennesker med handicap, der visiteres til en plejebolig, vil typisk have behov tilbud omfattet af § 5, stk. 3, herunder socialpædagogisk bistand til at vedligeholde og udvikle færdigheder og til at opbygge sociale netværk.

Til stk. 2

I stk. 2 foreslås, at socialministeren bemyndiges til at fastsætte regler om PR-modulets indhold og anvendelse samt grundlaget for taksterne. Taksterne vil blive reguleret en gang om året og fastsættes uden moms. Taksterne vil af hensyn til den momsmæssige ligestilling mellem kommunale plejeboliger m.v. og friplejeboligleverandører afspejle, at kommunale friplejeboligleverandører leverer både momspligtige ydelser og momsfratagne ydelser. Det modsvarer, at friplejeboligleverandører har fradragsret for moms af indkøb i relation til momspligtige ydelser, men ingen fradragsret for moms af indkøb til momsfri ydelser.

Bemyndigelsesbestemmelsen vil også blive anvendt til at fastsætte regler om principperne for afregningen mellem kommuner og friplejeboligleverandører.

Modulsystemet bliver landsdækkende og omfatter moduler og tillægsmoduler. Socialministeren fastsætter nationale takster for PR-moduler ud fra landsgennemsnitsomkostningen for kommunerne ved et givent plejebestand. Taksterne vil blive korrigeret centralt for strukturelle forhold af betydning for det regionale omkostningsniveau, f.eks. løn. Desuden indgår betaling for servicearealernes bygningsdrift.

For at sikre lige konkurrencevilkår mellem kommunale plejehjem, plejeboliger m.v. og friplejeboliger er udgangspunktet for taksterne kommunernes faktiske omkostninger ved at levere den pågældende service og pleje. Socialministeriet vil i foråret 2007 tage initiativ til en stikprøveundersøgelse blandt et repræsenta-

tivt antal kommuner med henblik på at udvikle PR-modulsystemet og fastsætte takster, jf. §§ 82 og 84 i retssikkerhedsloven. På sigt bør alle landets kommuner indgå i dataindsamlingen for at få en mere præcis beskrivelse af indholdet i modulerne og de tilknyttede omkostninger til brug for fastsættelsen af en landsdækkende takst korrigeret for strukturelle forhold.

De nationale takster danner maksimum for afregningsbeløbet mellem kommunalbestyrelsen og friplejeboligleverandøren. Hvis friplejeboligleverandøren har fået tilsagn af Socialministeriet til at etablere friplejeboliger efter kvoterne i § 10, stk. 2, og § 11, stk. 4, på baggrund af en lavere pris end de nationale takster, danner denne lavere pris maksimum for friplejeboligleverandøren.

Der vil blive fastsat regler i en bekendtgørelse om, at kommunalbestyrelsen skal afregne serviceudgifter ud fra PR-modulsystemet med friplejeboligleverandøren fra det tidspunkt, hvor lejemålet påbegyndes, og indtil det ophører. Beliggenhedskommunens krav på refusion for yderligere udgifter er reguleret i § 9 c, stk. 4 og 9, i retssikkerhedsloven. Der henvises til bemærkningerne til § 104, nr. 1.

Til stk. 3

Da der vil være behov for at udarbejde særlige regler for de områder, hvor personer efter serviceloven kan pålægges egenbetaling foreslås det i stk. 3, at socialministeren bemyndiges til at fastsætte regler om betaling efter servicelovens kapitel 16 for beboere i friplejeboliger. Dette skal sikre grundlaget for, at socialministeren kan fastsætte regler om bl.a. beboernes betaling for mad, vask og linnedpakke. Bestemmelsen svarer til servicelovens § 161, der hviler på en forudsætning om, at det kommunale serviceniveau er styrende for egenbetalingsandelen. I friplejeboliger vil egenbetalingen også kunne blive fastsat ud fra et princip om ensartede takster i friplejeboligerne.

Takster for tilsynet med friplejeboliger

Til § 33

Det foreslås i § 101, nr. 2, at der indsættes bestemmelser i serviceloven om, at kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor friplejeboligerne ligger, får ansvaret for at føre det særlige tilsyn med indsatsen over for beboerne i friplejeboligbebyggelsen. Det foreslås, at socialministeren bemyndiges til at fastsætte regler om den tidligere opholdskommunes betaling for tilsyn med service til den kommune, hvor friplejeboligbebyggelsen ligger. Det er hensigten, at reglerne baseres på en afregningsmodel mellem beliggenhedskommunen og borgerens tidligere opholdskommune, der har

truffet afgørelse om service og pleje, og som er konverteret til PR-moduler.

Til kapitel 7

Lejeforhold m.v.

Lejeaftalen, betaling af leje og indskud, installationsret, henlæggelser og vedligeholdelse

Til § 34

Til stk. 1

Det fremgår af bestemmelsens stk. 1, at lov om leje som udgangspunkt finder anvendelse på den del af forholdet mellem ejeren af friplejeboligen og lejerne, som vedrører boligen. Hvis friplejeboligleverandøren udlejer servicearealet, vil lejeforholdet være omfattet af lov om leje af erhvervslokaler m.v. De af lejelovens regler, der gælder for friplejeboliger, kan ved aftale fraviges i det omfang, det er beskrevet i lejelovens enkelte kapitler. Følgende af lejelovens regler finder således anvendelse på lejeforhold vedrørende friplejeboliger:

- Kapitel II om lejeaftalen undtagen § 4, stk. 4-7. Heraf følger bl.a., at lejelovens regler om skriftlighed, indgåelse af aftaler, digital kommunikation, anvendelse af blanketter, forbud mod dusør, samt beskyttelse af lejers rettigheder i forhold til udlejers kreditorer. Det bemærkes, at den af socialministeren med hjemmel i lejeloven autoriserede typeformular kan anvendes i forbindelse med indgåelse af lejeaftaler om friplejeboliger. Det bemærkes endvidere, at lejelovens dusørregel ikke er til hinder for, at friplejeboligleverandøren i forbindelse med lejeaftalens indgåelse stiller krav om, at lejerer forpligter sig til at aftage friplejeboligleverandørens serviceydelser. Endelig bemærkes, at f.eks. § 4 a ikke er relevant for friplejeboliger.
- Kapitel III om mangler ved det lejede. Heraf følger bl.a., at friplejeboligleverandøren skal stille boligerne til rådighed for lejerer i overensstemmelse lejelovens krav, ligesom der er mulighed for at afholde indflytningssyn med deltagelse af beboerrepræsentanter. Over for udlejerens oprindelige og efterfølgende mangler kan lejerer efter omstændighederne reagere med krav om naturalopfyldelse, forholdsmæssigt afslag, ophævelse og erstatning. I forhold til oprindelige mangler skal lejerer reagere inden for den foreskrevne frist.
- Kapitel V om lejerens brug af det lejede. Heraf følger bl.a., at lejerer og husstanden skal behandle det lejede forsvarligt og overholde almindelige ordens-

regler, og at boligen kun må anvendes til beboelse. Udlejer skal påse overholdelse af god skik og orden i ejendommen. Lejerer må ikke uden at have fået lov af udlejerer foretage forandringer af lejemålet eller anbringe indretninger, med mindre den pågældende foranstaltning er omfattet af lejerens installationsret. Som beskrevet nedenfor er der i friplejeboligloven indsat en mulighed for udlejerer til at begrænse lejerens installationsret, som ikke gælder i lejeloven. Det bemærkes, at f.eks. § 30 ikke er relevant for friplejeboliger.

- Kapitel VI om betaling af leje undtagen § 33, stk. 4, og § 34. Heraf følger bl.a., at lejelovens regler om betalingssted og -tid finder anvendelse. For friplejeboliger gælder dog ikke reglen om, at lejen kan kræves betalt for op til tre måneder ad gangen. Der indsættes i friplejeboligloven en bestemmelse om, at lejen ikke kan kræves betalt for mere end en måned ad gangen. Beboerindskud opkræves efter friplejeboliglovens regler herom, og der er ikke mulighed for at kræve forudbetalt leje.
- Kapitel VII om varmebetaling m.v. undtagen § 37, stk. 4. Heraf følger bl.a., at udlejerer kan kræve sine udgifter til levering af varme og varmt vand refunderet af lejerer. Lejerens betaling herfor kan ikke indgå i lejen. Fordelingen af udlejerers udgifter mellem lejerer sker enten efter fordelingsmålere eller alternative sædvanlige beregningsregler. Til brug for opkrævningen skal udlejer fremsende et forbrugsregnskab inden for de forskrevne frister. Lejerer og beboerrepræsentanterne kan gøre indsigelse mod forbrugsregnskabet med mulighed for indbringelse for huslejenævnet. Kommunen har i særlige tilfælde pligt til at sikre ejendommens forsyning med varme og varmt vand, hvis udlejerer selv forsømmer dette. Der indsættes i friplejeboligloven en bestemmelse om beregning af forbedringer som følge af ændret varmefordeling. Endvidere indsættes en bestemmelse om, at der ikke i legeberegningen er mulighed for at indregne udlejerens udgifter til varme og varmt vand, som på grund af udlejerens forsømmelse ikke kan opkræves via forbrugsregnskabet. Det bemærkes, at § 45 om udlejerens levering af el og gas må antages at have begrænset relevans for friplejeboliger.
- Kapitel VII A om lejerens betaling for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester undtagen § 46 c, stk. 2. Heraf følger bl.a., at udlejerer, hvis der leveres radio, fjernsyn eller elektroniske kommunikationstjenester via et fællesantennelanlæg, programforsyning udefra eller bredbånd, kan opkræve nødvendige og rimelige udgifter

- til etablering, drift og forbedring heraf, hvis der med lejereren er truffet aftale herom. Der indsættes i friplejeboligloven en bestemmelse om, at det er udlejerens faktiske og rimelige udgifter til etablering, drift og forbedring, der kan kræves betalt af lejerne.
- Kapitel VII B om udgifter til vand m.v. undtagen § 46 j, stk. 3. Heraf følger bl.a., at lejernes betaling for vand ikke kan indgå i lejen, hvis betalingen er beregnet på baggrund af forbrugsmålere. Når lejernes betaling for vand ikke kan indeholdes i lejen, skal opkrævningen ske på baggrund af et forbrugsregnskab. Lejerne og beboerrepræsentanterne kan gøre indsigelse mod forbrugsregnskabet med mulighed for indbringelse for huslejenævnet. Kommunen har i særlige tilfælde pligt at sikre ejendommens forsyning med vand, hvis udlejereren selv forsømmer dette. Der indsættes i friplejeboligloven en bestemmelse om beregning af forbedringer som følge af ændret vandfordeling. Endvidere indsættes en bestemmelse om, at der ikke i lejeværdien er mulighed for at indregne udlejerens udgifter til vand, som på grund af udlejerens forsømmelse ikke kan opkræves via forbrugsregnskabet.
 - Kapitel IX om udlejerens adgang til det lejede. Heraf følger bl.a., at udlejereren i nærmere bestemte situationer har mulighed for at skaffe sig adgang til det lejede med et nærmere bestemt varsel. Det bemærkes, at disse regler regulerer friplejeboligleverandørens adgang til et lejede i sin egenskab af udlejer af boliger. Friplejeboligleverandørens adgang til det lejede som led i dennes varetagelse af de til friplejeboligen hørende servicefunktioner reguleres ikke i lejelovgivningen.
 - Lejelovens § 62. Heraf følger, at udlejereren i en nærmere bestemt udstrækning med 6 ugers varsel kan råde over lofts- og kælderrum i forbindelse med installation af varmeanlæg i ejendommen.
 - Kapitel XI om beboerrepræsentation undtagen § 66, stk. 1, litra a. Heraf følger bl.a., at lejerne i de ejendomme, hvor lejelovens betingelser er opfyldt, kan oprette en beboerrepræsentation. Beboerrepræsentationen i friplejeboliger har de samme beføjelser som beboerrepræsentanter i øvrigt, når der bortses fra de lejelovsbestemmelser vedrørende beboerrepræsentationer, der direkte er undtaget fra at gælde i friplejeboliger. Efter reglerne i kapitlet har beboerrepræsentanterne således f.eks. ret til indsigt med udlejerens budget og regnskab samt udlejerens gennemførelse af nærmere bestemte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, ligesom der kan være mulighed for beboerrepræsentanterne til at fastsætte en husorden for friplejeboligbebyggelsen. Endvidere skal beboerrepræsentanterne én gang om året indkaldes til en gennemgang af ejendommens bygninger og have mulighed for at medvirke til fastlæggelse af en vedligeholdelsesplan for ejendommen. Af lejelovens øvrige regler følger f.eks., at det kan være relevant at indkalde beboerrepræsentanterne i forbindelse med ind- og fraflytningssyn, ligesom beboerrepræsentanterne har mulighed for at klage over forbrugsregnskaber vedrørende vand, varmt vand og varme.
 - Kapitel XII om brugsrettens overgang til andre undtagen §§ 69-74 a. Der indsættes i friplejeboligloven en særlig bestemmelse om, at udlejer i forbindelse med lejerens død kan opsiges lejeforholdet med en måneds varsel. Friplejeboliger sidestilles således i denne henseende med andre plejeboliger.
 - Kapitel XII A om behandling af sager ved huslejenævnene om lejerens tilsidesættelse af god skik og orden. Heraf følger bl.a., at udlejer har mulighed for at lade huslejenævnet behandle sager om lejerens tilsidesættelse af god skik og orden. Huslejenævnet kan f.eks. gøre lejeforholdet betinget eller meddele en advarsel.
 - Kapitel XIII om opsigelse. Heraf følger bl.a., at lejeaftaler kan indgås tidsbegrænset og tidsubegrænset. Tidsubegrænset lejeaftaler kan som udgangspunkt opsiges med 3 måneders varsel, når nærmere bestemte formelle betingelser er overholdt. Opsigelse fra udlejers side kræver en opsigelsesgrund. Der indsættes i friplejeboligloven en særlig bestemmelse om, at en lejer af en friplejebolig kun kan opsiges, når samtidig anvises en anden passende bolig. Friplejeboliger sidestilles således i denne henseende med andre plejeboliger. Det bemærkes, at f.eks. § 82, § 83, stk. 1, litra a, c, d, og stk. 2, § 84, §§ 88-91, ikke er relevant for friplejeboliger.
 - Kapitel XIV om udlejerens ret til at ophæve lejeaftalen. Heraf følger bl.a., at udlejer kan hæve lejeaftalen, når lejereren har misligholdt lejeaftalen, når nærmere bestemte betingelser er opfyldt. Der indsættes i friplejeboligloven en særlig bestemmelse om, at lejeaftalen om en friplejebolig kun kan ophæves, når udlejereren samtidig anviser en anden passende bolig. Det bemærkes, at f.eks. § 93, stk. 1, litra i, j og k, og stk. 3, ikke er relevant for friplejeboliger.
 - Kapitel XV om lejerens fraflytning. Heraf følger bl.a., at lejer skal give udlejer adgang til at bese det lejede, når lejemålet er opsagt. Der indsættes i friplejeboligloven en særlig bestemmelse om, at lejer af en friplejebolig i forbindelse med fraflytning kun kan komme til at hæfte for misligholdelse af leje-

målet. Bestemmelsen regulerer herudover den nærmere fremgangsmåde i forbindelse med fraflytning af lejemålet, herunder i hvilket omfang der skal ske retablering af lejerens forbedringer af lejemålet.

- Kapitel XVIII om huslejenævn og boligret. Heraf følger bl.a., at alle de tvister, der udspringer af lejelovens regler, og som ikke kan indbringes for huslejenævnet eller i Københavns Kommune for Ankenævnet, kan indbringes for boligretten. Der indsættes i friplejeboligloven en særlig bestemmelse om, hvilke tvister mellem friplejeboligleverandøren og lejeren, der kan behandles af huslejenævnet.

Dog er en række af lejelovens regler undtaget:

- Kapitel I om lovens anvendelsesområde.
- § 4, stk. 4-7, der indfører det lejedes værdi, hvis ikke andet er aftalt, oplysningspligt ved særlig lejefastsættelse efter boligreguleringsloven og oplysningspligt ved leje af blandede lejemål.
- Kapitel IV om vedligeholdelse. Der indsættes i friplejeboligloven en bestemmelse om, at udlejer har både den indvendige og udvendige vedligeholdelsesforpligtigelse, herunder også vedrørende låse og nøgler. Der er ingen konti, der begrænser omfanget af hverken den indvendige eller udvendige vedligeholdelsespligt. Der indsættes også en bestemmelse om, at lejeren kun kan komme til at hæfte for misligholdelser i forbindelse med fraflytning.
- § 33, stk. 4, om at leje ikke kan kræves betalt for mere end 3 måneder ad gangen.
- § 34 om depositum og forudbetalt leje. Der bliver i friplejeboligloven fastsat regler om beboerindskud. Der indsættes ikke hjemmel til at opkræve forudbetalt husleje.
- § 37, stk. 4, udgifter som følge af ændret varmfordeling betragtes som en forbedring, der beregnes efter lejelovens forbedringsregler. Der indsættes i friplejeboligloven en bestemmelse om beregning af forbedringer for ændret varmfordeling.
- § 46 c, stk. 2, om beregning af de beløb, som udlejer kan opkræve af lejerne i tilknytning til etablering og forbedring af fællesantenneanlæg. Der indsættes i friplejeboligloven en bestemmelse om beregning af etablering og forbedringer af fællesantenneanlæg.
- § 46 j, stk. 3, udgifter som følge af overgang til betaling for vand efter forbrugsmålere betragtes som forbedringer, der beregnes efter lejelovens forbedringsregler. Der indsættes i friplejeboligloven en bestemmelse om beregning af forbedringer for ændret vandfordeling.
- Kapitel VIII om ændring af lejevilkår. Reglerne vedrører lejeregulering efter det lejedes værdi, leje-

regulering som følge af forhøjede skatter og afgifter og de særlige regler om fri husleje.

Reglerne undtages, da der i friplejeboligloven fastsættes nærmere regler om husleje for friplejeboliger.

- Kapitel VIII A om lejefastsættelse for indeksreguleret boligbyggeri. Samme begrundelse som ovenfor under kapitel VIII.
- Kapitel 58-61 om forbedringer m.v. Lejelovens regler om beregning og varsling af forbedringsforhøjelser gælder ikke. Der indsættes i friplejeboligloven bestemmelser om varsling og gennemførelse af forbedringer, herunder forbedringsforhøjelser, hvor der tages hensyn til, at boligdelen skal drives på non profit-basis.
- § 62 a om råderet. Det vurderes, at ordningen under alle omstændigheder kun ville blive anvendt i meget begrænset omfang.
- Kapitel X A om konto for forbedringer i Grundejernes Investeringsfond.
- § 66, stk. 1, litra a, høring af beboerrepræsentation i forbindelse med varsling af lejeforhøjelser efter det lejedes værdi. Der indsættes ikke i friplejeboligloven en tilsvarende bestemmelse om, at beboerrepræsentationen i friplejeboliger skal høres forud for varsling af huslejestigninger. Der er lagt vægt på, at der er tale om en beregnet leje, hvor der ikke ses at være samme særlige behov for indsigt for beboerrepræsentanterne.
- §§ 69-74 a om hel eller delvis fremleje og bytte. Af hensyn til det økonomiske grundlag for udlejerens drift af friplejeboligerne, herunder ikke mindst levering af plejeydelserne, skønnes det ikke hensigtsmæssigt at lade reglerne om hel eller delvis fremleje samt bytteretten gælde for friplejeboliger. Der indsættes i friplejeboligloven regler, som giver mulighed for opsigelse med forkortet varsel ved død.
- § 98, stk. 1 og 2, om lejers fraflytning og istandsættelse i forbindelse hermed. Der indsættes i friplejeboligloven en bestemmelse om lejerens fraflytning og istandsættelse ved fraflytning.
- Kapitel XVI om tilbudspligt. Det vil ikke være hensigtsmæssigt, at ejendommen skal tilbydes beboerne i friplejeboligerne på andelsbasis, hvis ejendommen afhændes.
- § 106 om huslejenævn. Lejelovens § 106 henviser til en række tvister mellem udlejer og lejere, som er knyttet op på bl.a. lejefastsættelsen og -reguleringen i lejeloven, og er derfor ikke umiddelbart anvendelig i friplejeboligloven. Der indsættes i friplejeboligloven regler om nævnets kompetence.

Til stk. 2

Det er i stk. 2 foreslået, at friplejeboligleverandør og lejer ikke skal kunne aftale at fravige lovens bestemmelser til skade for lejeren. Det gælder også for de bestemmelser i lejeloven, der foreslås at skulle gælde for leje af friplejeboliger.

Til stk. 3

I stk. 3 foreslås det præciseret, at lejerens rettigheder efter friplejeboligloven er beskyttet mod enhver uden tinglysning, ligesom den samme lejers rettigheder, der udledes af lejeloven, er beskyttet mod enhver uden tinglysning, jf. lejelovens § 7. Det antages, at de af en lejers rettigheder, der støttes på friplejeboligloven, også uden den foreslåede præcisering ville være omfattede af den omsætningsbeskyttelse, som lejelovens § 7, yder lejerne. Den beskrevne præcisering er dog medtaget af hensyn til at undgå retsikkerhed om den omsætningsbeskyttelse, der gælder for lejerens rettigheder efter friplejeboligloven.

Det bemærkes, at lejerens pligt til og krav på henholdsvis betaling og tilbagebetaling af beboerindskud støttes direkte på friplejeboligloven. Hvis en friplejeboligbebyggelse overdrages til en anden ejer, vil den foreslåede bestemmelse således uden krav om tinglysning beskytte lejernes krav på tilbagebetaling af beboerindskud i forbindelse med fraflytning over for den ny ejer.

Præciseringen ændrer ikke ved, at de øvrige i lejelovens § 7 indeholdte rettigheder og pligter gælder direkte i forholdet mellem lejer og friplejeboligleverandør i tilknytning til friplejeboliger. Hvis en lejer og friplejeboligleverandør således for eksempel ved aftale giver lejeren videregående rettigheder end de i friplejeboligloven indeholdte, har lejeren mulighed for at få tinglyst de pågældende aftalevilkår med henblik på at opnå omsætningsbeskyttelse over for senere erhververe af ejendommen efter lejelovens § 7.

*Til § 35**Til stk. 1*

Det er i stk. 1 foreslået, at friplejeboliger kun kan udlejes til personer, der af deres opholdskommune er visiteret til en plejebolig el. lign. Ved visitationen er der taget stilling til, hvilket plejebæhov de pågældende har.

Med forslaget sikres det, at friplejeboliger kun anvendes til de persongrupper, de er indrettet til, således at driften af såvel servicedelen som boligdelen af byggeriet herved kan tilrettelægges på den mest hensigtsmæssige måde.

Til stk. 2

Det er i forslaget § 34 bl.a. foreslået, at lejelovens § 6 om forbud mod at modtage eller kræve dusør ved indgåelse af lejeaftaler også skal gælde for lejeaftaler om friplejeboliger. Efter lejelovens § 6 er det ved udlejning til beboelse, ved formidling af sådanne leje forhold eller ved bytning af beboelseslejligheder ikke tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejeren eller betinge sig, at lejeren indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen. For at sikre overensstemmelse med kravet i stk. 1 om, at boligerne kun må udlejes til personer, der har behov for service omfattet af serviceloven, er det derfor i stk. 2 foreslået, at det ikke skal være i strid med lejelovens § 6, at en lejer i forbindelse med indgåelse af en lejeaftale om en friplejebolig forpligter sig til at modtage serviceydelser fra friplejeboligleverandøren.

Til § 36

Det foreslås, at friplejeboligleverandøren skal opkræve et beboerindskud i friplejeboliger ved lejemålets indgåelse. Størrelsen af beboerindskuddet opgøres efter bestemmelserne i § 12, stk. 1, og § 14.

Det er en konsekvens heraf, at friplejeboligleverandøren ikke kan opkræve depositum, der indestår til sikkerhed for opfyldelsen af alle lejerens forpligtelser i leje forholdet.

Til § 37

Det foreslås, at friplejeboligleverandøren ikke kan kræve forudbetalt leje. Ved forudbetalt leje forstås et beløb, der umiddelbart inden de aftalte betalingssterminer henstår som indbetalt hos lejeren.

Til § 38

Af den foreslåede bestemmelse følger, at lejen ikke kan kræves betalt for mere end én måned ad gangen. Friplejeboliger er således ligestillet med ustøttede private plejeboliger omfattet af lejeloven.

Til § 39

Af den foreslåede bestemmelse følger, at friplejeboligleverandøren har mulighed for at modsætte sig lejerens ønske om at udnytte sin installationsret jf. lejelovens § 29, i de tilfælde, hvor installationen vil gøre boligen uegnet til den aftalte brug. Det er hensigten med lovforslaget, at boligerne skal anvendes af mennesker, der er plejekrævende. Der kan derfor være behov for at anvende forskellige pladskrævende hjælpemidler for at løse plejeopgaven, hvilket vil kunne kollidere med en ubetinget installationsret for lejeren. Friplejeboligleverandøren kan således modsætte sig lejerens ønske om at gennemføre en installation, hvis

installationen konkret vil kunne være til hinder for, at friplejeboligleverandøren kan levere den pleje, som beboeren er visiteret til, på en hensigtsmæssig måde. Bestemmelsen vil for eksempel kunne anvendes, hvis lejerens ønsker at installere hårde hvidevarer, der skal placeres på en måde, som hindrer eller hæmmer personalets brug af nødvendige hjælpemidler til brug for pleje af lejerens. Det er derimod ikke hensigten med den foreslåede bestemmelse, at lejerens ret til at installere hjælpemidler efter servicelovens § 116 skal begrænses.

Til § 40.

Til stk. 1

Det foreslås i stk. 1, at friplejeboligleverandøren af lejen skal sørge for at henlægge midler i et sådant omfang, at der er mulighed for at afholde fornødne udgifter til fornyelse af tekniske installationer, hovedstandsættelse, tab ved lejeledighed og fraflytninger. Det foreslås samtidig, at friplejeboligleverandøren skal hensætte disse midler på en særlig henlæggelseskonto, så midlerne kan adskilles fra den øvrige del af lejeindtægterne.

Til stk. 2

I stk. 2 foreslås, at der højst kan henlægges 2 pct. af ejendommen samlede driftsudgifter til tab ved lejeledighed og fraflytninger. Reglen foreslås for at motivere ejeren til at bestræbe sig på, at ejendommen er fuldt udlejet. Reglen har den konsekvens, at underskud, som følger af, at de faktiske udgifter er større end henlæggelserne, ikke kan indregnes i lejen. Ejeren må derfor selv bære et sådant tab. De 2 pct. er fastsat under hensyn til størrelsen af de tilsvarende henlæggelser i det almene byggeri. Heraf følger, at for eksempel tab som friplejeboligleverandøren får i forbindelse med lejeledighed og fraflytninger, ikke kan indgå i legeberegningen som en driftsudgift.

Som det fremgår af lovforslagets § 18, løber den kommunale garanti for lejerens kontraktmæssige forpligtelse til at istandsætte boligen ved fraflytning videre for visse lejeres vedkommende.

Til § 41

Til stk. 1

I § 34, stk. 1, foreslås det bl.a., at lejelovens kapitel IV om vedligeholdelse ikke skal gælde i forholdet mellem friplejeboligleverandøren og lejerens. Der foreslås i stedet indsat bestemmelser om, at friplejeboligleverandøren har hele vedligeholdelsespligten i tilknytning til det lejede, dvs. såvel udvendig vedligeholdelse

som indvendig vedligeholdelse. Indvendig vedligeholdelse omfatter maling, hvidtning og tapetsering af det lejede samt lakering af gulve, mens udvendig vedligeholdelse omfatter al anden vedligeholdelse af ejendommen og det lejede. Det er i stk. 4 i overensstemmelse hermed foreslået, at der ikke mellem parterne kan indgås aftale om, at lejerens helt eller delvist overtager friplejeboligleverandøren vedligeholdelsesforpligtelse.

Til stk. 2

Det er i § 34 foreslået, at lejelovens § 20 om lejerens vedligeholdelsespligt ikke skal gælde for lejeforhold om friplejeboliger. Som følge heraf påhviler den indvendige vedligeholdelsespligt friplejeboligleverandøren, og denne skal foretage vedligeholdelse så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommen og det lejedes karakter.

Til stk. 3

Det er foreslået, at friplejeboligleverandøren skal sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til friplejeboligerne, ligesom friplejeboligleverandøren skal have pligten til at renholde ejendommen fællesarealer og udendørs arealer. Dette svarer til reglerne for private udlejningsejendomme efter lejelovens § 19, stk. 3.

Til stk. 4

Det foreslås udtrykkeligt fremhævet, at friplejeboligleverandøren og lejerens ikke kan aftale, at lejerens helt eller delvist skal overtage de pligter, friplejeboligleverandøren har efter de foreslåede stk. 1-3.

Lejens størrelse

Det foreslås i §§ 43-47, at det præciseres, hvilke udgifter der kan medtages i driftsudgifterne for så vidt angår kapitaludgifter ved opgørelsen af balanceløjen. Der kan som supplement til bestemmelserne i loven fastsættes regler i en bekendtgørelse om, hvordan udgifterne opgøres, hvis der er tale om nybyggeri og ombygning med støtte efter friplejeboligloven, nybyggeri og ombygning uden støtte efter friplejeboligloven og omdannelse af eksisterende boliger til friplejeboliger, herunder hvilken udgift der kan indgå i driftsbudgettet, efter at lånene er tilbagebetalt fuldt og helt. Der henvises til § 27, nr. 6. Indtægter og udgifter vedrørende servicearealet indgår ikke ved opgørelsen af balanceløjen.

Til § 42

Til stk. 1

Bestemmelsen fastsætter de overordnede retnings-

liner for, hvor meget friplejeboligleverandøren må kræve i leje, samt hvordan lejen skal fordeles mellem lejerne, og hvordan fordelingen kan ændres.

Det foreslås, at lejen i friplejeboliger fastsættes på baggrund af det såkaldte balancelejeprincip, som kendes fra det almene område. Lejen for et kommende år foreslås derfor fastsat på grundlag af et driftsbudget for det pågældende år. Friplejeboligleverandøren må således kun opkræve så meget i leje fra beboerne, som der kræves for at kunne afholde udgifter til den løbende drift af boligerne samt kapitaludgifter i tilknytning til boligerne. På linie med reglerne om omkostningsbestemt leje i boligreguleringsloven er det også i denne sammenhæng en betingelse for lovligt at kunne medtage driftsudgifter i legeberegningen, at disse er nødvendige for driften. I overensstemmelse med den sædvanlige forståelse af begrebet ”nødvendige driftsudgifter” bemærkes det, at de udgifter, der indgår i legeberegningen, skal være rimelige og sædvanlige for driften.

Til stk. 2

I stk. 2 er det foreslået, hvilke nødvendige udgifter der kan indgå i driftsudgifterne ved beregningen af balancelejen. Det er kun disse udgifter, der kan medtages i budgettet, der danner grundlag for beregningen af lejen, jf. de foreslåede bestemmelser i § 48.

Til stk. 3

Det foreslås, at vedligeholdelseshenlæggelserne skal hensættes på en konto for udvendig vedligeholdelse og en konto for indvendig vedligeholdelse, således at de kan adskilles fra den øvrige del af lejeindtægterne. Forslaget indebærer ikke, at indestående på kontiene udgør en overgrænse for friplejeboligleverandørens pligt over for lejerne til at foretage indvendig henholdsvis udvendig vedligeholdelse.

Til stk. 4

Den samlede leje for friplejeboligerne fordeles mellem lejerne på baggrund af boligernes indbyrdes brugsværdi. I forbindelse med fastlæggelsen af den indbyrdes brugsværdi skal der som udgangspunkt ikke lægges vægt på forbedringer, for hvilke lejerer betaler et individuelt tillæg til friplejeboligleverandøren beregnet efter forslagens § 48, stk. 4. Tilsvarende gælder for lejerens forbedringsarbejder efter lejelovens § 62 a eller almenlejelovens § 39, der er gennemført i lejemålet før omdannelsen til friplejebolig, og for hvilke lejerer efter omdannelsen til friplejebolig betaler et individuelt forbedringstillæg til friplejeboligleverandøren. Hvis der sker forandringer i boliger-

nes indbyrdes brugsværdi, skal der foretages tilsvarende forandringer til lejevfordelingen.

Til stk. 5

Det foreslås, at fordelingsnøglen for den samlede leje, boligerne indbyrdes, skal være fastsat, når boligerne tages i brug.

Til stk. 6

Det foreslås, at fordelingsnøglen for den samlede leje mellem boligerne indbyrdes skal ændres, hvis forandringer i den indbyrdes brugsværdi begrundet det. Det kunne f.eks. være relevant i forbindelse med sammenlægning af lejemål.

Til § 43

Det er foreslået, at der for byggerier, der er etableret ved nybyggeri eller ombygning efter kvote A med ydelsesstøtte, i driftsudgifterne kan medtages kapitaludgifter inklusive bidrag i samme omfang, som ejeren er forpligtet til at betale efter forslagens § 12, stk. 2 og 3. Det vil således sige, at kapitaludgifterne eksklusive bidrag udgør 3,4 pct. af den godkendte anskaffelsessum for byggeriet. Dette beløb reguleres med $\frac{3}{4}$ af udviklingen i det laveste af enten pris- eller lønindekset frem til og med det 35. år efter låneoptagelsen. Endvidere indgår i kapitaludgifterne løbende bidrag til realkreditinstituttet på et realkreditlån til finansiering af den støtteberettigede andel af den godkendte anskaffelsessum.

Til § 44

For friplejeboliger, der etableres ved nybyggeri og ombygning efter kvote B uden offentlig støtte, foreslås det, at der i driftsudgifterne kan medtages et beløb til kapitaludgifter eksklusive bidrag på 3,4 pct. af de faktiske anskaffelsesudgifter. Der kan dog efter forslaget ikke medtages udgifter ud over 3,4 pct. af et beløb pr. m², der svarer til den maksimale anskaffelsessum pr. m² for almene boliger.

Til § 45

Bestemmelsen omhandler friplejeboliger, der etableres ved omdannelse af eksisterende boliger. Gruppen omfatter bebyggelser, der før omdannelsen modtager offentlig støtte, for eksempel almene plejeboliger ejet af selvejende institutioner, og bebyggelser, hvortil der er ydet løbende offentlig støtte til finansieringen af opførelsen, men hvor den offentlige støtte er ophørt ved omdannelsen. Gruppen omfatter endvidere andre bebyggelser, der omdannes, men hvor der ikke ved omdannelsen ydes offentlig støtte.

F. t. l. om friplejeboliger

For bebyggelser med offentlig støtte kan der efter forslaget i driftsudgifterne medtages kapitaludgifter eksklusive bidrag svarende til 3,4 pct. af den godkendte anskaffelsessum for byggeriet, dvs. den anskaffelsessum, der ligger til grund for beregningen af den offentlige støtte.

For andre bebyggelser, der omdannes til friplejeboliger, kan der medtages kapitaludgifter eksklusive bidrag svarende til den faktiske anskaffelsessum. Der kan dog højst medtages et beløb, der svarer til 3,4 pct. af den maksimale anskaffelsessum (pr. m²) for almene boliger, jf. § 115, stk. 9, i almenboligloven og kapitel 4 i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

*Til § 46**Til stk. 1*

For bebyggelser, hvortil der ikke er ydet eller ydes offentlig støtte, foreslås det, at det beløb, der kan regnes efter de foreslåede bestemmelser i § 44 og § 45, 2. pkt., skal kunne reguleres med $\frac{3}{4}$ af udviklingen i det laveste af de 2 indeks pris- eller lønindekset. Bestemmelsen indebærer en regulering af den del af kapitaludgifterne, der ikke vedrører betaling af bidrag, og sikrer, at lejerens betaling ikke stiger i et højere tempo end forbrugerpriserne eller lønningerne, hvis de en periode stiger mindre end priserne. Reguleringen svarer til, hvad der gælder for reguleringen af kapitaludgifterne i almene boliger.

Forslaget indebærer endvidere, at kapitaludgifterne eksklusive bidrag i de bebyggelser, der omdannes, og hvor der på omdannelses tidspunktet ydes offentlig støtte, bliver reguleret efter det lovgrundlag, hvorpå der ydes offentlig støtte. Betalingen reguleres derfor ikke efter bestemmelsen.

Til stk. 2

I stk. 2 er det foreslået, i hvilket omfang der kan medtages bidrag i driftsudgifterne til bebyggelser, der er omfattet af kvote B, og som ikke modtager offentlig støtte, som en del af kapitaludgifterne. Hvis der er optaget realkreditlån til finansieringen, tages der udgangspunkt i den løbende bidragsbetaling på lånet, dog højst et beløb, der svarer til bidraget på et realkreditlån til finansiering af 84 pct. af den maksimale anskaffelsessum for almene boliger. Er byggeriet finansieret på anden måde, udgør grundlaget for beregningen af bidraget 91 pct. af den anskaffelsessum, der ligger til grund for beregningen af kapitaludgifterne eksklusive bidrag.

*Til § 47**Til stk. 1*

Det er foreslået, at der i driftsudgifterne kan medtages samme kapitaludgifter, når lånene er udamortiserede, som før dette tidspunkt. Det bemærkes i denne forbindelse, at henvisningen til bestemmelsen i § 45, 1. pkt., indebærer, at der også efter udamortisationen vil ske en regulering af den del af kapitaludgifterne, der ikke vedrører betaling af bidrag, frem til og med det 35. år efter lånoptagelsen i de ejendomme, der er omfattet af bestemmelserne i § 129, stk. 1, i almenboligloven.

I stk. 1 og 2 foreslås det angivet, i hvilket omfang der kan indgå kapitaludgifter i driftsudgifterne efter det tidspunkt, hvor lånene til finansiering af byggeriet eller ombygningen er udamortiserede, eller det tidspunkt, hvor den del af kapitaludgifterne, der ikke udgør bidrag, ikke længere reguleres efter pris- eller lønindekset.

Det foreslåede stk. 1 vedrører først og fremmest de friplejeboliger, der er etableret af tidligere selvejende institutioner ved omdannelse af almene plejeboliger, ældreboliger, boliger og hjem for gamle syge og svagelige, lette kollektivboliger samt kollektive bofællesskaber. For disse boliger finder de regler, der var gældende forud for omdannelsen til friplejeboliger, fortsat anvendelse, når det skal opgøres, i hvilket omfang kapitaludgifterne kan indgå i de driftsudgifter, der ligger til grund for beregningen af balancelejen i friplejeboligerne, efter at den offentlige støtte til de optagne lån er ophørt.

Der kan være tale om forskellige former for offentlig støtte til finansieringen i form af bl.a. rentesikring og ydelsesstøtte.

Til stk. 2

Det foreslåede stk. 2 omhandler de andre friplejeboliger, der kan være omfattet af friplejeboligloven, dvs. nybyggeri og ombygning med tilsagn efter kvote B samt omdannelse af boliger, hvortil der ikke ydes eller har været ydet løbende offentlig støtte til finansieringen af anskaffelsesudgifterne.

For disse friplejeboliger kan der i driftsudgifterne indgå kapitaludgifter eksklusive bidrag, der svarer til 3,4 pct. af den anskaffelsessum, der efter loven kan lægges til grund for beregningen, reguleret frem til udgangen af den 35. år efter lånoptagelsen og tillagt det bidrag, der skulle betales i den sidste termin forud for udløbet af det 35. år. Reglerne omfatter såvel de tilfælde, hvor der er optaget lån til finansieringen af anskaffelsesudgifterne som de tilfælde, hvor anskaffelsen er finansieret på anden vis.

*Lejeforhøjelser**Til § 48**Til stk. 1*

Det foreslås, at lejeforhøjelser beregnet på baggrund af balanceljeforhøjelsereglerne skal gennemføres efter retningslinier svarende til dem, der gælder for almene boliger. Det indebærer bl.a., at forhøjelse af lejen skal varsles over for lejerne med 3 måneders varsel.

Til stk. 2

Det foreslås, at fordeling af lejeforhøjelser mellem boligerne indbyrdes som følge af stigninger i driftsudgifterne, skal ske efter den fordelingsnøgle, der er fastsat for boligerne. Dette sikrer, at lejefastsættelsen afspejler boligerne indbyrdes brugsværdi. Der henvises til § 48, stk. 3-5, om fordeling af lejen boligerne indbyrdes.

Til stk. 3

Det foreslås, at friplejeboligleverandøren ikke skal kunne medtage et tab på leverancer af varme og varmt vand samt koldt vand, hvis tabet er opstået som følge af, at friplejeboligleverandøren ikke har overholdt reglerne i lejelovens kapitel VII og VII B og dermed har mistet retten til at få dækket sine udgifter over forbrugsregnskaberne.

Til stk. 4

Det foreslås, at lejeforhøjelser som følge af forbedringer skal varsles efter retningslinier, der i vid udstrækning svarer til dem, der gælder for almene boliger. Beregningen af lejeforhøjelsen foretages derimod med udgangspunkt i regler, der i vid udstrækning svarer til lejelovens regler herom. En forhøjelse af lejen på grund af forbedringsarbejder skal således modsvare den forøgelse af det lejedes værdi, der er fremkommet på grund af arbejderne. Den forbedringsforhøjelse, der kan pålignes lejerne som følge af friplejeboligleverandørens arbejder, opgøres på grundlag af de udgifter, som friplejeboligleverandøren har i tilknytning til den del af arbejdet, der har givet det lejede en øget brugsværdi. Heraf følger, at det i den samlede udgift til friplejeboligleverandørens arbejder kan være relevant at foretage fradrag for sparet vedligeholdelse. I lighed med lejelovens § 58, stk. 2, skal lejeforhøjelsen således som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen.

Det bemærkes, at en forhøjelse af lejen på grund af forbedringsarbejder, der er finansieret ved låneoptagelse, i modsætning til forbedringsarbejder beregnet efter lejelovens forbedringsregler, bortfalder, når fri-

plejeboligleverandørens bidrag til långiver i tilknytning til lånet ophører. Hvis friplejeboligleverandøren ikke har finansieret forbedringsarbejdet ved optagelse af lån, kan ved beregning af forbedringsforhøjelsen indgå et beløb, der ikke må overstige de udgifter, som friplejeboligleverandøren ville have haft til finansiering af forbedringsarbejdet ved optagelse af sædvanlige langfristede realkreditlån. Ved egenfinansiering bortfalder forbedringsforhøjelsen tilsvarende, når et lån på ovennævnte vilkår til udførelse af forbedringsarbejdet ville være udamortiseret.

Til stk. 5

Fordeling af lejeforhøjelse begrundet i forbedringer, skal ske efter den fordelingsnøgle, der er fastsat for boligerne, hvis arbejderne medfører den samme relative forøgelse af brugsværdien. Dette sikrer, at lejefastsættelsen afspejler boligernes indbyrdes brugsværdi.

*Til § 49**Til stk. 1*

Det foreslås i stk. 1, at friplejeboligleverandøren i vid udstrækning skal varsle lejeforhøjelser på samme måde som efter den almene lejelovs § 10, stk. 5. Krav om lejeforhøjelse både som følge af stigninger i driftsudgifterne og som følge af forbedringer skal således varsles med 3 måneders varsel. Varslet skal være skriftligt, indeholde en begrundelse for lejeforhøjelsen og angive den månedlige forhøjelses størrelse i kr. Herudover skal varslingen indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse mod lejeforhøjelsen, jf. forslaget § 50, stk. 1. Sidstnævnte betingelse er ikke indeholdt i almenboliglovens § 10, stk. 5. Tilsvarende betingelse som den sidstnævnte er bl.a. indeholdt i boligreguleringslovens § 12, stk. 1, om varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse.

Til stk. 2

Det foreslås i stk. 2, at der skal gælde samme regler for friplejeboligleverandørens mulighed for at reparere på en fejlagtig varsling som efter den almene lejelovs § 10, stk. 6, 1.-4. pkt. Friplejeboligleverandøren har efter forslaget mulighed for hurtigst muligt skriftligt at orientere de berørte lejere om en fejl i varslingen og give de oplysninger, der kræves efter varslingsbestemmelserne, hvis friplejeboligleverandøren bliver opmærksom på, at varslingen ikke er sket i overensstemmelse med reglerne i forslaget § 48, stk. 1, eller stk. 1. Kravet om lejeforhøjelse bliver således efter forslaget ikke ugyldigt som følge af en fejlagtig varsling. Men lejeforhøjelsen for stigninger som følge

af stigninger i driftsudgifterne eller ændret fordeling af balanceløjen kan ikke træde i kraft, før udløbet af det varsel, der burde være givet efter § 48, stk. 1. Forbedringsforhøjelser kan dog ikke træde i kraft før ibrugtagningstidspunktet for forbedringen.

Til § 50

Til stk. 1

Det foreslås, at lejerne skal kunne gøre indsigelse mod et krav om lejeforhøjelse som følge af øgede driftsudgifter m.v. eller forbedringer over for friplejeboligleverandøren inden 6 uger efter, at kravet er kommet frem til lejeren. Hvis friplejeboligleverandøren vil fastholde sit krav, må friplejeboligleverandøren indbringe sagen for huslejenævnet. Efter samme fremgangsmåde kan beboerrepræsentanterne gøre indsigelse mod forbedringsforhøjelser og lejeforhøjelser som følge af øgede driftsudgifter.

Til stk. 2

Det foreslås, at de enkelte lejere og beboerrepræsentanterne kan indbringe en sag for huslejenævnet med henblik på stillingtagen til, om friplejeboligleverandøren har krævet en højere balanceløje end tilladt. Hvis beboerrepræsentanterne har indbragt sagen, og lejen nedsættes af huslejenævnet, er det foreslået, at tilbagebetaling af for meget betalt leje forlods skal anvendes til dækning af de udgifter, beboerrepræsentanterne har haft ved sagen.

Til § 51

Til stk. 1

Opsætning af målere til måling af forbrug af varme og varmt og koldt vand anses i lejeloven for forbedringer. Det er derfor foreslået, at opsætningen også i forhold til friplejeboliger skal anses for forbedringer. Da der imidlertid gælder særlige regler for beregning af lejeforhøjelser som følge af gennemførte forbedringer i ejendomme med friplejeboliger, fordi boligerne skal drives på non profit-basis, er der foreslået indsat bestemmelser i stk. 1-3 herom.

Til stk. 2

Det foreslås, at § 48, stk. 4-5, og § 49 om beregning, fordeling og varsling af forbedringsforhøjelser skal finde tilsvarende anvendelse på lejeforhøjelser efter stk. 1.

Til stk. 3

Da bestemmelsen i lejelovens § 46 c, stk. 2, om friplejeboligleverandørens etablering og forbedring af programforsyning og adgang til elektroniske kommu-

nikationstjenester ikke er egnet til direkte at kunne anvendes på friplejeboliger, er det foreslået fastsat i friplejeboligloven, at friplejeboligleverandøren kan forlange, at lejerne godtgør de udgifter til etablering og forbedring, som friplejeboligleverandøren med rimelighed har afholdt. Samtidig foreslås det som i lejelovens § 46 c, stk. 2, præciseret, at der ikke er tale om en forbedring, der kan medføre en lejeforhøjelse. Godtgørelsen af udgifterne skal derfor indgå i regnskabet efter lejelovens kapitel VII A.

Lejemålets ophør og lejerens fraflytning

Til § 52

Efter lejelovens § 75, stk. 5, er der i visse tilfælde adgang til, at friplejeboligleverandøren kan opsig lejeforholdet med 1 måneds varsel. Det vedrører tilfælde, hvor lejeren dør uden at efterlade sig en ægtefælle, en partner eller et husstandsmedlem, der har ret til at fortsætte lejeforholdet.

Det foreslås, at der skal gælde samme regler for friplejeboliger. Herved sikres det, at friplejeboliger i denne situation hurtigt kan stilles til rådighed for andre plejekrævende, efter at de er blevet ledige.

Til § 53

Efter lejelovens § 83, stk. 2, kan lejeren af en plejebolig kun opsiges, hvis friplejeboligleverandøren samtidig anviser lejeren en anden passende bolig. Det foreslås, at der skal gælde tilsvarende regler for opsigelse af lejeforhold om friplejeboliger. Med bestemmelsen sikres det, at lejeren af en friplejebolig ikke selv skal sørge for at finde et sted at bo efter opsigelse, men at friplejeboligleverandøren skal drage omsorg for, at lejeren får en anden passende bolig, eventuelt ved at indgå aftale med kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor friplejeboligerne ligger.

Til § 54

Til stk. 1

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med forslaget i § 35, stk. 2, om at lejeren forpligtes til dels at af-tage serviceydelser, som opholdskommunen har truffet afgørelse om, at lejeren skal tilbydes, jf. § 3, og som friplejeboligleverandøren er certificeret til at levere, jf. § 5. Det foreslås, at friplejeboligleverandøren kan ophæve eller opsig lejemålet af en friplejebolig, hvis lejeren modsætter sig at modtage den hjælp, kommunalbestyrelsen har truffet afgørelse om, at lejeren skal tilbydes. Bestemmelsen skal sikre, at friplejeboligleverandørens planlægning og effektiv brug af personaleressourcerne. Bestemmelsen har som konse-

kvens, at borgeren ikke har krav på at modtage service og pleje fra beliggenhedskommunen i en situation, hvor borgeren bor i en friplejeboligbebyggelse, hvor friplejeboligleverandøren er certificeret til at levere den nødvendige hjælp.

Til stk. 2

Det foreslås gjort til en betingelse for friplejeboligleverandørens ophævelse eller opsigelse, at den stedlige kommune er blevet underrettet om, at den pågældende lejer ikke aftager de serviceydelse, som vedkommende er forpligtet til.

Betingelsen er foreslået med henblik på at undgå en unødigt belastning af retssystemet samt parternes personlige og økonomiske ressourcer. Det forudsættes, at kravet om underretning af kommunen vil medvirke og tilskynde til, at der alene iværksættes procedurer med henblik på opsigelse eller ophævelse i denne sammenhæng, når påstanden om lejerens misligholdelse af sin forpligtelse til at modtage serviceydelser støttes på sagligt grundlag. Underretningen vil også medvirke til, at kommunen modtager underretning om forhold, der kan være relevante for kommunen som led i varetagelsen af sin tilsynsforpligtelse.

Til stk. 3

Efter lejelovens § 83, stk. 2, og § 93, stk. 3, samt almenlejelovens § 86, stk. 5, og § 90, stk. 3, kan lejereren af en plejebolig, kun få ophævet lejemålet, hvis lejereren samtidig anvises en anden passende bolig. Det foreslås, at der skal gælde tilsvarende regler for ophævelse eller opsigelse af lejerforhold om friplejeboliger. Med bestemmelsen sikres det, at lejereren af en friplejebolig ikke selv skal sørge for at finde et sted at bo efter en ophævelse af lejemålet, men at friplejeboligleverandøren skal drage omsorg for, at lejereren får en anden passende bolig. Med henblik på at kunne opfylde denne forpligtelse efter opsigelse eller ophævelse af et lejemål vil friplejeboligleverandøren eventuelt kunne forsøge at indgå aftale med kommunalbestyrelsen om, at kommunen overtager anvisningen af den lejer, der på grund af opsigelse eller ophævelse fraflytter friplejeboligbebyggelsen. Kommunen kan dog ikke ved aftale med friplejeboligleverandøren forpligte sig til at anvis borgere, der ikke opfylder anvisningskravene i kommunen til de boliger, som kommunen har anvisningsret til.

Til § 55

Af den foreslåede bestemmelse følger, at en lejer af en friplejebolig kan ophæve lejerforholdet, når friplejeboligleverandøren væsentligt misligholder sin forpligtelse til at levere den service og pleje, som ved-

kommende er forpligtet til. Lejereren har således, udover muligheden for at opsiges lejerforholdet med tre måneders varsel i overensstemmelse med lejelovens almindelige opsigelsesregler, mulighed for straks at blive løst fra lejerforholdet, når friplejeboligleverandøren misligholder med service og pleje.

Det foreslås dog gjort til en betingelse for ophævelsen, at friplejeboligleverandørens certifikation til at drive friplejeboliger er blevet tilbagekaldt på grund af misligholdelse med levering af service og pleje. Betingelsen om tilbagekaldelse af friplejeboligleverandørens certifikation som forudsætning for ophævelse er foreslået med henblik på at undgå en unødigt belastning af retssystemet samt parternes personlige og økonomiske ressourcer.

En lejers ophævelse af lejeaftalen med henvisning til friplejeboligleverandørens misligholdelse af sin forpligtelse til at levere service og pleje skal behandles af en domstol, hvis friplejeboligleverandøren ikke vil acceptere ophævelsen. Lejereren vil skulle løfte bevisbyrden for ophævelsens berettigelse. I det omfang en sådan domstolsbehandling overhovedet vil være nødvendig i forbindelse med ophævelse efter tilbagekaldelse af certifikation, må det antages med den foreslåede bestemmelse at være blevet væsentlig lettere for lejereren at løfte bevisbyrden for friplejeboligleverandørens væsentlige misligholdelse.

Det vurderes i øvrigt, at kommunens tilsyn med friplejeboligleverandørens levering af service og pleje og mulighed for tilbagekaldelse af certifikation i vid udstrækning tjener til at varetage det behov, som lejereren normalt via ophævelsesreglerne har for at fremme behørig kontraktopfyldelse og imødegå friplejeboligleverandørens misligholdelse.

Det bemærkes, at den foreslåede bestemmelse ikke ændrer i en lejers almindelige muligheder for at ophæve efter lejelovens almindelige regler herom i lejelovens kapitel III om mangler ved det lejede.

Til § 56

Bestemmelsen er identisk med lejelovens § 98, stk. 1, 1. pkt.

Til § 57

Til stk. 1

Bestemmelsen er identisk med den almene lejelovs § 25, stk. 3, og § 98, stk. 1, 3. pkt., i lejeloven. Forslaget skal ses i sammenhæng med, at det er foreslået i § 41, at friplejeboligleverandøren har den fulde vedligeholdelsespligt, og at det ikke kan aftales, at lejereren skal overtage vedligeholdelsespligten helt eller delvist. Friplejeboligleverandøren kan derfor ikke ved

fraflytning forlange, at lejerens afleverer det lejede i bedre stand end ved indflytningen, jf. dog nedenfor ad stk. 3, om lejerens misligholdelse af lejemålet.

Til stk. 2

Som følge af forslaget om, at friplejeboligleverandøren har den fulde vedligeholdelsespligt, er det i stk. 2 foreslået, at lejerens ved fraflytning kun skal afholde udgifterne til istandsættelse af det lejede på grund af lejerens forringelse af eller skade på lejemålet som følge af fejlagtig brug eller uforvarlig adfærd.

Det er ikke hensigten med forslaget, at lejerens skal hæfte for de skader i lejemålet, der er opstået som følge af, at lejerens er forpligtet til at aftage friplejeboligleverandørens serviceydelser, og at plejepersonale og andre derfor har adgang til det lejede og til at operere med tekniske hjælpemidler, der kan tilføje det lejede skader, for eksempel på vægge, døre og karme.

Til stk. 3

Det foreslåede stk. 3 er identisk med lejelovens § 98, stk. 2.

Det fremgår af forslaget § 34, stk. 1, bl.a., at lejelovens § 98, stk. 1 og 2, ikke finder anvendelse på friplejeboliger. Det er en konsekvens heraf, at lejelovens § 98, stk. 3, om socialministerens adgang til at fastsætte regler om udarbejdelse af standardblanketter for fraflytningsrapporter efter forhandling med lejer- og udlejerorganisationerne også finder anvendelse på friplejeboliger.

Bestemmelsen i lejeloven har ikke hidtil været anvendt til at fastsætte regler for private udlejningsejendomme.

Behandling af tvister

Til § 58

Det foreslås, at huslejenævnets kompetence til at behandle tvister mellem friplejeboligleverandør og lejere fastlægges i en særskilt bestemmelse på samme måde som i lejeloven.

Reglerne om huslejenævn er fastsat i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Det foreslås, at det er de eksisterende huslejenævns kompetence, der udvides til også at behandle tvister mellem friplejeboligleverandør og lejere i friplejeboliger. Der er således ikke foreslået en særlig sammensætning af huslejenævnet, når der skal behandles sager efter friplejeboligloven.

Det er udgangspunktet for fastlæggelsen af huslejenævnets kompetence til at behandle tvister mellem friplejeboligleverandør og lejere i friplejeboliger; at nævnet skal kunne behandle tvister i samme omfang

som for lejemål, der er omfattet af lejelovens regler. Der er dog foreslået en række afvigelser herfra, der skyldes, at der gælder særlige regler for lejefastsættelse, beboerindskud, betaling af leje og forbedringsforhøjelser i friplejeboliger.

Det foreslås i nr. 1, at huslejenævnet skal kunne afgøre uenighed mellem lejere og friplejeboligleverandør om lejens fastsættelse og regulering. Huslejenævnet får herved kompetence til for eksempel at afgøre uenighed om, hvilke udgiftstyper der indgår i balancelejen, om der er grundlag for at medtage en konkret udgiftsstørrelse i budgettet, der ligger til grund for beregningen af balancelejen, og stigninger i budgetposterne.

Det fremgår af forslaget til § 48, stk. 4, at friplejeboligleverandøren kan forhøje lejen, hvis der er gennemført forbedringer. Huslejenævnet kan efter nr. 1 træffe afgørelse om, hvilket beløb lejen kan forhøjes med i disse tilfælde.

I nr. 2 er det foreslået, at huslejenævnet kan behandle uenighed mellem lejer og friplejeboligleverandør om, hvorvidt der er varslet adgang til det lejede for at gennemføre forbedringer med det korrekte varsel.

Huslejenævnet kan efter nr. 2 endvidere tage stilling til forbedringsforhøjelser som følge af opsætning af forbrugsmålere.

Det er i § 41 foreslået, at friplejeboligleverandøren har den fulde pligt til at vedligeholde ejendommen og det lejede. Det foreslås derfor, at huslejenævnet kan afgøre tvister om, hvorvidt friplejeboligleverandør har opfyldt denne pligt. Pligten omfatter efter § 41 såvel indvendig vedligeholdelse, dvs. maling, hvidtning og tapetsering af lejemålet, samt lakering af gulve, som udvendig vedligeholdelse, dvs. al anden vedligeholdelse af ejendommen og det lejede end indvendig vedligeholdelse. Efter forslaget træffer nævnet endvidere afgørelse om omfanget af friplejeboligleverandørens pligt til renholdelse og fornyelse.

Huslejenævnet kan træffe afgørelse om, at friplejeboligleverandøren skal gennemføre bestemte vedligeholdelsesarbejder, men der er ikke fastsat sanktioner for friplejeboligleverandørens manglende efterlevelse af afgørelsen.

Efter forslaget i nr. 4 afgør huslejenævnet omfanget af lejerens istandsættelsespligt ved fraflytning. Da friplejeboligleverandøren efter § 41 har den fulde vedligeholdelsespligt, vil lejerens kun kunne pålægges at istandsætte for den misligholdelse af lejemålet, der kan konstateres i forbindelse med fraflytningssynet eller efter fraflytningen. Det er ikke hensigten, at lejerens skal hæfte for de skader i lejemålet, der er opstået som følge af, at lejerens er forpligtet til at aftage friple-

jeboligleverandørens serviceydelser, og at plejepersonale og andre derfor har adgang til det lejede og til at operere med tekniske hjælpemidler, der kan tilføje det lejede skader, for eksempel på vægge, døre og karme

Huslejenævnet kan i denne forbindelse tage stilling til forhold vedrørende tilbagebetaling af lejerens beboerindskud, herunder omfanget af friplejeboligleverandørens modregning i indskuddet.

Det er i nr. 5 som for andre lejere i privat udlejningsbyggeri foreslået, at huslejenævnet kan tage stilling til uenighed mellem lejere og friplejeboligleverandør om betaling for forbrugsydelser, som friplejeboligleverandøren leverer, og som der skal aflægges særskilt regnskab for. Det vedrører spørgsmål om betaling for varme og varmt vand såvel a conto som efter varmeregnskabet, antennebidrag m.v. efter antenne-regnskabet og betaling for koldt vand.

Det foreslås i nr. 6, at spørgsmål om lejerens ret til efter lejelovens § 29, stk. 9, at installere hjælpemidler efter servicelovens § 116 kan behandles af huslejenævnet, ligesom spørgsmål om friplejeboligleverandørens fastsættelse af depositum til sikkerhed for udgifterne til nedtagning af antenner og fællesantenner kan behandles af nævnet.

Huslejenævnet foreslås ligeledes at skulle være kompetent til at behandle tvister om, hvorvidt aftaler mellem friplejeboligleverandør og beboerrepræsentationen om forbedringer, som beboerrepræsentanterne har tiltrådt efter lejelovens § 66 a, er åbenbart urimelige.

Det er i § 34 foreslået, at reglerne i lejelovens kapitel XII A om behandling af sager ved huslejenævnene om lejerens tilsidesættelse af god skik og orden ligeledes skal anvendes på lejeforhold om friplejeboliger. Reglerne omfatter bestemmelser om, hvilken adfærd hos lejerne der kan medføre, at huslejenævnet anser god skik og orden for at være tilsidesat. Huslejenævnet kan i sin afgørelse gøre lejeforholdet betinget, eller huslejenævnet kan give advarsel om at gøre det betinget som grundlag for friplejeboligleverandørens senere opsigelse af lejereren eller ophævelse af lejemålet, hvis lejereren tilsidesætter de betingelser om adfærd, der er indeholdt i nævnets afgørelse. Som konsekvens heraf er det i nr. 7 foreslået, at huslejenævnet kan behandle sådanne sager mellem friplejeboligleverandør og lejere i friplejeboliger.

Til § 59

Til stk. 1

Der er foreslået indsat en bestemmelse, hvis ordlyd er identisk med lejelovens § 107, stk. 1. Bestemmelsen fastlægger adgangen til indbringelse af en tvist for

domstolene, hvis den er omfattet af lovens adgang til at lade huslejenævnet eller i Københavns Kommune ankenævnet træffe afgørelse.

Til stk. 2

Der er foreslået indsat en bestemmelse, hvis ordlyd er identisk med lejelovens § 107, stk. 2. Lægdommerens medvirken er betinget af begæring fra en af parterne eller af rettens bestemmelse.

Omdannelse af eksisterende lejeboliger til friplejeboliger

Til § 60

Til stk. 1

Det foreslås, at almene eller private lejere i en ejendom, der skal omdannes til friplejeboliger, skal opsiges forud for omdannelsen. Det lægges til grund, at lejelovens § 83, stk. 1, litra g, og almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 5, vil kunne begrunde opsigelsen. Opsigelsesvarslet er 3 måneder til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. Efter opsigelsen skal friplejeboligleverandøren genudleje boligen til lejereren på vilkår, der tager højde for de særlige regler, som følger af denne lov.

Baggrunden for forslaget om opsigelse af det hidtidige lejeforhold er, at det vil være uhensigtsmæssigt og give anledning til betydelig retsikkerhed, hvis ordningen gav mulighed for, at lejeaftaler indgået med henblik på anvendelse inden for et regelsæt skulle anvendes inden for et andet regelsæt.

Det foreslås, at lejere, der før bebyggelsens omdannelse til friplejeboliger var omfattet af enten den private eller almene lejelov, ikke i forbindelse med opsigelsen forud for omdannelsen kan blive pålagt at udføre eller afholde udgifter til istandsættelse af det lejede som følge af manglende vedligeholdelse eller misligholdelse, som lejereren normalt i forbindelse af afvikling af lejeforholdet ville kunne blive pålagt.

Det bemærkes, at lejereren i forbindelse med fraflytningen fra friplejeboligen ikke kan blive pålagt at aflevere boligen i en bedre stand end den var på det tidspunkt, da lejereren overtog den. Det er i denne sammenhæng afgørende, hvilken stand boligen var i, da lejereren overtog boligen som friplejebolig.

Omdannelse af almene eller private lejeboliger til friplejeboliger kan således betyde, at friplejeboligleverandøren ikke opnår økonomisk godtgørelse for mangler ved eller mangelfuld vedligeholdelse af boligen, som skyldes lejerens adfærd forud for omdannelsen.

Til stk. 2

Det foreslås, at beboere i plejehjem, jf. servicelovens § 192, og i længerevarende botilbud efter samme lovs § 108, der bliver boende i en ejendom, der ombygges eller omdannes til friplejeboliger, ikke i forbindelse med omdannelsen kan blive pålagt at udføre eller afholde udgifter til istandsættelse af det lejede som følge af manglende vedligeholdelse eller misligholdelse, som lejerer normalt i forbindelse med fraflytning af boligen ville kunne blive pålagt.

Det bemærkes, at lejerer senere i forbindelse med fraflytningen fra friplejeboligen ikke kan blive pålagt at aflevere boligen i bedre stand, end den var på det tidspunkt, da lejerer overtog den. Det er i denne sammenhæng afgørende, hvilken stand boligen var i, da lejerer overtog boligen som friplejebolig.

Det er derfor foreslået, at friplejeboligleverandøren skal udarbejde en indflytningsrapport over de enkelte friplejeboligers stand på tidspunktet for etableringen af friplejeboligerne. Ligesom ved omdannelse af almene eller private lejeboliger til friplejeboliger kan omdannelse og ombygning af plejehjem og længerevarende botilbud til friplejeboliger således betyde, at friplejeboligleverandøren ikke opnår økonomisk godtgørelse for mangler eller ved mangelfuld vedligeholdelse af boligen, som skyldes beboernes adfærd forud for omdannelsen.

Til stk. 3

I bestemmelsen foreslås det præciseret, at friplejeboligleverandøren i forbindelse med omdannelse af en eksisterende lejebolig til friplejebolig skal påse enten lejelovens § 62 a eller almenlejelovens § 39 overholdt, hvis lejerer har foretaget forbedringsarbejder efter disse bestemmelser. Godtgørelsen til lejerer opgøres på samme måde som ved almindelige fraflytningsopgørelser.

I forlængelse heraf foreslås det præciseret, at friplejeboligleverandøren i forbindelse med genudlejning af boligen på friplejeboligvilkår kan påligne lejerer en forbedringsforhøjelse i tilknytning til de forbedringsarbejder, som friplejeboligleverandøren har overtaget i forbindelse med omdannelsen. Beregningen af forbedringsforhøjelsen efter forslaget § 48, stk. 4, foretages på baggrund af den udgift, som friplejeboligleverandøren har haft til betaling af godtgørelsen til lejerer.

Til § 61

Med den foreslåede bestemmelse præciseres det, at der i forbindelse med omdannelse af udlejningsejendomme omfattet af bindingspligten i kapitel X A om

konto for forbedringer i Grundejernes Investeringsfond i lov om leje eller bindingspligten i kapitel III om vedligeholdelse og opretning i lov om midlertidig regulering af boligforholdene skal ske frigivelse af bundne midler, idet friplejeboliger ikke er omfattet af de nævnte bestemmelser.

Da det for så vidt angår de frigivne beløb er tale om beløb betalt af lejerer til bestemte formål, er det hensigtsmæssigt at sikre, at de frigivne beløb også efter omdannelse så vidt muligt anvendes til det forudsatte formål. Det foreslås derfor, at friplejeboligleverandøren efter omdannelsen skal henlægge de frigivne midler til opfyldelse af de formål, som midlerne forud for omdannelsen var forbeholdt. Frigiorte midler, der har været bundet efter de nævnte regler i boligreguleringsloven, skal henlægges og anvendes til vedligeholdelse, jf. forslaget § 42, stk. 3. Frigiorte midler, der har været bundet efter de nævnte regler i lejeloven, skal henlægges og anvendes til fornyelse af tekniske installationer og hovedistandsættelse, jf. forslaget § 40, stk. 1.

*Opgørelse af areal**Til § 62*

Det er foreslået, at de regler, som socialministeren har fastsat eller fastsætter efter lejelovens § 115 a, ligeledes skal anvendes på friplejeboliger.

Der er i øjeblikket med hjemmel i bestemmelsen fastsat regler om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler i bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983. Disse bestemmelser vil efter forslaget ligeledes skulle anvendes ved opgørelsen af det areal, på grundlag af hvilket friplejeboligernes leje beregnes efter friplejeboligloven.

*Til kapitel 8**Udamortisation m.v.**Til § 63**Til stk. 1*

Det foreslås, at friplejeboliger, der tilvejebringes med offentlig støtte efter kvote A til og med det 35. år efter optagelse af realkreditlån, indbetaler de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med, at lejernes betaling overstiger ydelser på lånet, til Landsbyggefonden. Den foreslåede bestemmelse i § 63, stk. 1, svarer i øvrigt indholdsmæssigt til bestemmelsen i § 80 c, stk. 2, i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 610 af 21. juni 2005, som ændret ved

§ 1 i lov nr. 575 af 24. juni 2005 og § 1 i lov nr. 1421 af 21. december 2005.

Til stk. 2

Det foreslås, at friplejeboliger, der tilvejebringes med offentlig støtte efter kvote A, fra og med det 36. år efter optagelse af realkreditlån indbetaler 2/3 af de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med lejernes betaling, til Landsbyggefonden. Den foreslåede bestemmelse i § 63, stk. 2, 1. pkt. svarer indholdsmæssigt til bestemmelsen i § 80 c, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., jf. lovekendtgørelse nr. 610 af 21. juni 2005, som ændret ved § 1 i lov nr. 857 af 8. august 2006. Det foreslås endvidere, at den sidste 1/3 skal anvendes til formål, der svarer til de formål, som dispositionsfonden i almene boligorganisationer kan anvendes til. Den foreslåede bestemmelse i § 63, stk. 1, 2. pkt., svarer i øvrigt indholdsmæssigt til bestemmelsen i § 30 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. Herudover foreslås, at den nævnte 1/3 skal indsættes på en særlig henlæggelseskonto.

Til § 64

Allerede tildelt offentlig støtte fortsætter uændret og påvirkes ikke af, at boligerne omdannes til friplejeboliger. I konsekvens heraf foreslås det, at de eksisterende bestemmelser i § 30 a og § 80 c, stk. 1 og 2, i almenboligloven fortsat finder anvendelse efter omdannelse af almene plejeboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter den 31. december 1998, og som tilhører selvejende institutioner, herunder almene plejeboliger etableret efter kapitel 9 a i lov om almene boliger m.v., til friplejeboliger efter kvote B.

Til stk. 2

Allerede tildelt offentlig støtte fortsætter uændret og påvirkes ikke af, at boligerne omdannes til friplejeboliger. I konsekvens heraf foreslås det, at de eksisterende bestemmelser i § 30 a, stk. 2, og § 80 d i almenboligloven fortsat finder anvendelse efter omdannelse af almene plejeboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte før den 1. januar 1999, og som tilhører selvejende institutioner, til friplejeboliger efter kvote B.

Til stk. 3

Allerede tildelt offentlig støtte fortsætter uændret og påvirkes ikke af, at boligerne omdannes til friplejeboliger. I konsekvens heraf foreslås det, at den eksisterende bestemmelse i § 30 a, stk. 3, i lov om almene boliger m.v. fortsat finder anvendelse efter omdannelse af ældreboliger med tilhørende servicearealer, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter lov om

boliger for ældre og personer med handicap i tidsrummet fra den 1. januar 1996 til den 31. december 1996, og som tilhører selvejende institutioner, til friplejeboliger efter kvote B.

Til stk. 4

Allerede tildelt offentlig støtte fortsætter uændret og påvirkes ikke af, at boligerne omdannes til friplejeboliger. I konsekvens heraf foreslås det, at de eksisterende bestemmelser i § 10 i bekendtgørelse nr. 918 af 10. december 1999 om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger fortsat finder anvendelse efter omdannelse af boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger til friplejeboliger efter kvote B.

Til stk. 5

Allerede tildelt offentlig støtte fortsætter uændret og påvirkes ikke af, at boligerne omdannes til friplejeboliger. I konsekvens heraf foreslås det, at de eksisterende bestemmelser i § 10 i bekendtgørelse nr. 918 af 10. december 1999 om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger, jf. bemærkninger til stk. 4, finder anvendelse efter omdannelse af kollektive bofællesskaber efter kapitel 12 a i lov om boligbyggeri, jf. lov nr. 441 af 30. juni 1993, der tilhører selvejende institutioner, til friplejeboliger efter kvote B.

Til § 65

Det foreslås, at socialministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om de i §§ 63 og 64 nævnte forhold, herunder om anvendelsen af likvide midler, der fremkommer, når realkreditlån i friplejeboliger finansieret med offentlig støtte er tilbagebetalt, fordi huslejen ikke nedsættes, når realkreditlånene er tilbagebetalt.

Med den foreslåede bestemmelse vil der være mulighed for at fastsætte regler om udamortisation, for andre tilsvarende boliger målrettet personer med behov for en plejebolig end de i § 11 nævnte, som efter en konkret vurdering findes at kunne godkendes omdannet til friplejeboliger, jf. den foreslåede bestemmelse i § 11, stk. 2, nr. 6. Baggrunden for bemyndigelsesbestemmelsen er, at socialministeren for disse boliger kan fastsætte regler om udamortisation i tilfælde svarende til § 64.

Til kapitel 9

Udbud og afhændelse m.v. af friplejeboliger

Et væsentligt element i den foreslåede ordning om den nye boligtype er, at plejen og omsorgen skal kon-

F. t. l. om friplejeboliger

kurrenceudsættes med jævne mellemrum. Dette skal ske ved udbud. Hvis friplejeboligleverandøren ikke vinder retten til fortsat at levere pleje og omsorg, er konsekvensen, at friplejeboligleverandøren må afhænde ejendommen til den nye friplejeboligleverandør.

Som det fremgår af de almindelige bemærkninger under pkt. 2.17., bygger friplejeboligordningen på det princip, at der som altovervejende hovedregel ikke kan opnås fortjeneste ved den del af virksomheden, som vedrører boligerne. Udgangspunktet er således, at det ikke skal være muligt at opnå fortjeneste hverken ved at sælge ejendommen, inkl. servicearealerne, eller at tage den i brug til anden anvendelse. Der er således behov for regler, som regulerer prisen for ejendommen i disse situationer. Også behovet for at sikre, at der i forbindelse med udbud ikke opstår en fastlåst situation, gør det nødvendigt, at der fastsættes regler om prisen ved afhændelse efter udbud. Hvis der ikke var sådanne regler, kunne salget trække i langdrag, hvis sælgeren forlangte en højere pris, end vinderen af udbuddet var villig til at betale.

De foreslåede regler i §§ 67 – 70 regulerer salg efter udbud. De priser, som foreslås at skulle gælde i denne situation, er i øvrigt bestemte for, hvilke priser der foreslås at skulle gælde i de andre situationer, idet en friplejeboligleverandør ikke skal kunne blive økonomisk bedre stillet ved at gå ud af ordningen i forhold til at forblive friplejeboligleverandør.

Kapitlet indeholder endvidere forslag til regler, som regulerer frivillig afhændelse til fortsat anvendelse som friplejeboliger (§ 71), afhændelse til anden anvendelse end friplejeboliger (§§ 72 – 82) og ibrugtagelse til anden anvendelse (§ 84).

Friplejeboliger kan etableres på forskellige måder, og ovennævnte regler lægger op til at behandle bebyggelserne forskelligt alt efter, hvordan de er etableret. Det bemærkes i denne forbindelse, at reglerne for de omdannede ejendomme foreslås udformet med det udgangspunkt, at ejeren ikke skal blive bedre stillet med hensyn til afhændelsespris m.v. i forhold til retstilstanden før omdannelsen.

Endelig indeholder kapitlet forslag til, hvordan der skal forholdes dels med de tilhørende servicearealer i de enkelte situationer dels med ejendommens henlæggelser til vedligeholdelse m.v.

I øvrigt gælder det, at hvis en garantiforpligtelse ikke foreslås at bortfalde eller at blive overført til den anden, forbliver den, hvor den er, og den opretholdes på uændrede vilkår.

Konsekvensen af, at ejendommen afhændes til anden anvendelse end friplejeboligejendom eller tages i

brug til anden anvendelse er, at beliggenhedskommunen må overtage plejen og omsorgen for lejerne.

Det forudsættes, at der i afhændelsessituationen udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse omfattende det økonomiske mellemværende mellem køber og sælger bortset fra selve afhændelsesprisen på ejendommen. Opgørelsen kan f.eks. omfatte oliebeholdningen og allerede betalt ejendomsskat, ligesom den kan omfatte evt. krav på efterbetaling fra lejerne (varmebetaling og lign.). Hvis opgørelsen viser, at sælgeren har et tilgodehavende, må køberen således udover selve prisen på ejendommen betale det omhandlede beløb til sælgeren.

*Udbud**Til § 66*

Det foreslås, at plejen og omsorgen skal konkurrenceudsættes hvert 10. år. Herved sikres det på den ene side, at friplejeboligleverandøren får en rimelig tidshorisont 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 friplejeboligbebyggelse.

Det foreslås endvidere, at konkurrenceudsættelsen af plejen og omsorgen skal ske ved udbud forestået af socialministeren. Der vil blive fastsat regler i en bekendtgørelse om udbuddets gennemførelse, jf. den foreslåede bemyndigelsesbestemmelse i § 88.

*Afhændelse efter udbud**Til § 67**Til stk. 1*

Da den foreslåede ordning indebærer, at bygnings-ejeren og leverandøren af plejen og omsorgen til lejerne i ejendommen skal være den samme fysiske eller juridiske person, er konsekvensen, at en friplejeboligleverandør, som i forbindelse med udbuddet ikke vinder retten til fortsat at levere plejen og omsorgen, må afhænde ejendommen til den fysiske eller juridiske person, som Socialministeriet har godkendt til fremover at levere plejen og omsorgen.

Til stk. 2

Det foreslås, at socialministeren skal godkende afhændelsen efter udbud. Heri ligger, at det bliver Socialministeriet, som skal sikre, at salget sker på de vilkår, der er fastsat i loven, herunder at der sælges til den rigtige pris.

*Til § 68**Til stk. 1*

Da boligdriften foreslås at skulle ske på non-profit grundlag, og da der ydes offentlig støtte til etablering af de friplejeboliger, som etableres efter forslaget § 10, stk. 1 - det vil sige kvote A - boliger, foreslås, at afhændelse af boliger etableret ved tilsagn efter denne kvote også skal ske på non-profit grundlag.

Det foreslås herefter, at der skal ske afhændelse til indestående belåning med tillæg som anført nedenfor. Der er intet til hinder for, at en friplejeboligleverandør optager lån i friplejeboligejendommen, hvor lånet intet har med ejendommen at gøre, hvorfor det foreslås, at det kun er lån, som vedrører ejendommen, der kan henregnes til indestående belåning.

Friplejeboligleverandøren har i forbindelse med etableringen af friplejeboligerne ydet et indskud til finansiering af opførelsen eller ombygningen. Dette indskud må friplejeboligleverandøren have krav på at få tilbage. Det foreslås reguleret efter Danmarks Statistiks totale byggeomkostningsindeks for boliger, jf. forslaget § 86, nr. 1.

Prisen bliver herefter indestående belåning med tillæg af det regulerede indskud.

Det långivende realkreditinstitut har ikke pligt til at acceptere debitorskiftet, men dette forhold forventes ikke at medføre problemer, da statsgarantien efter forslaget § 20 forbliver indestående.

Til stk. 2

Der kan meddeles påbud om at bringe bestemte forhold i orden, jf. forslaget § 89, stk. 2 og 3, § 90 og § 91, stk. 3. I det omfang, der er tale om udgiftskrævende påbud, f.eks. påbud vedrørende selve ejendommen, som ikke er bragt i orden på det tidspunkt, hvor ejendommen skal overtages af den nye friplejeboligleverandør, ville det være urimeligt, hvis den nye ejer skulle betale den lovbestemte pris for ejendommen. Derfor foreslås, at det skal være muligt at fravige denne pris. Det samme foreslås at skulle gælde, hvis der truffet afgørelse om, at ydelsesstøtten skal bortfalde i en periode, fordi friplejeboligleverandøren har undladt at efterkomme et påbud, jf. forslaget § 93, stk. 3, og hvis der herefter ikke ydes ydelsesstøtte efter overtagelsesdagen.

Til stk. 3

Det foreslås, at det bliver friplejeboligleverandøren, som ikke har efterlevet påbuddet, der kommer til at betale for denne undladelse, således at det beløb, som friplejeboligleverandøren ellers ville have fået ved salget, skal reduceres med prisnedsættelsen.

Til stk. 4

Da afhændelse i forbindelse med udbud sker til en anden friplejeboligleverandør, må den offentlige støtte følge med ejendommen, og derfor foreslås, at tilsagnet om ydelsesstøtte overføres til den nye friplejeboligleverandør fra overtagelsesdagen.

Til stk. 5

Det ligger i definitionen af friplejeboliger, at der hører servicearealer til boligerne, jf. forslaget § 1. Dette indebærer, at servicearealerne også må sælges til den nye friplejeboligleverandør. Det foreslås, at prisen fastsættes til den godkendte anskaffelsessum med fradrag af servicearealtilskuddet ydet efter forslaget § 10, stk. 3, jf. § 141, stk. 1, i almenboligloven. Det foreslås endvidere, at differencen mellem anskaffelsessummen og tilskuddet reguleres efter Danmarks Statistiks totale byggeomkostningsindeks for boliger, jf. forslaget § 86, nr. 2.

*Til § 69**Til stk. 1*

Bestemmelsen omhandler friplejeboliger etableret ved nybyggeri eller ombygning uden offentlig støtte og friplejeboliger etableret ved omdannelse, og hvortil der ikke ydes eller ikke har været ydet offentlig støtte. Til trods for, at der er tale om ustøttede boliger, er det nødvendigt at fastsætte regler om prisen ved afhændelse efter udbud. I modsat fald ville der være risiko for, at den nuværende friplejeboligleverandør, som har tabt udbuddet og derfor er tvunget til at sælge ejendommen, ville forlange en ekstraordinær høj pris, som vinderen af udbuddet ikke var villig til at betale. Derved ville der opstå en fastlåst situation, som ville hindre en hurtig overdragelse af driften af friplejeboligerne til den nye friplejeboligleverandør.

Det foreslås herefter, at prisen fastsættes til ejendomsværdien ved den seneste vurdering, der vil være kendt for de involverede parter.

Servicearealerne skal sælges sammen med boligerne, jf. det forhold, at der hører servicearealer til friplejeboliger, jf. forslaget § 1, og salget vil skulle ske til samme pris som boligerne - det vil sige til ejendomsværdien ved den seneste vurdering. Hvis servicearealerne ligger i samme ejendom som friplejeboligerne, er de således omfattet af ejendomsværdien for den samlede ejendom. Hvis servicearealerne derimod ligger i en ejendom for sig, har de en særskilt vurdering, og den samlede pris for boligerne og servicearealerne bliver således summen af de to ejendomsværdier.

Til stk. 2

Der kan meddeles påbud om at bringe bestemte forhold i orden, jf. forslagens § 89, stk. 2 og 3, § 90 og § 91, stk. 3. I det omfang, der er tale om udgiftskrævende påbud, f.eks. påbud vedrørende selve ejendommen, som ikke er bragt i orden på det tidspunkt, hvor ejendommen skal overtages af den nye friplejeboligleverandør, ville det være urimeligt, hvis den nye ejer skulle betale den lovbestemte pris for ejendommen. Derfor foreslås, at det skal være muligt at fravige denne pris.

*Til § 70**Til stk. 1*

Prisen ved afhændelse efter udbud for omdannede ejendomme, hvortil der ydes eller har været ydet offentlig støtte, foreslås at skulle være indestående belåning med tillæg af det beløb, som ejeren, der typisk tidligere var en selvejende institution, betalte ved omdannelsen til friplejeboliger. Beløbet kan f.eks. være grundkapital ydet til finansiering af almene ældreboliger ejet af en selvejende institution. En betingelse for, at sådanne boliger kan udgå af den almene boligbestand og overgå til friplejeboliger, er nemlig, at kommunen, som fremover ikke vil have ret til at anvise kommunens borgere til disse boliger, får dækket sit tilgodehavende i forbindelse med omdannelsen.

Hvis der oprindeligt er ydet et indskud til finansiering af ejendommen, hvilket kan være tilfældet for almene ældreboliger etableret efter kapitel 9 a i almenboligloven, må friplejeboligleverandøren også holdes skadesløs for dette indskud, og derfor foreslås, at der til den indestående belåning yderligere lægges det omtalte eventuelle indskud.

Begge tillæggene foreslås reguleret efter Danmarks Statistiks totale byggeomkostningsindeks for boliger, jf. forslagens § 86, nr. 3.

Til stk. 2

Der kan meddeles om at bringe bestemte forhold i orden, jf. forslagens § 89, stk. 2 og 3, § 90 og § 91, stk. 3. I det omfang, der er tale om udgiftskrævende påbud, f.eks. påbud vedrørende selve ejendommen, som ikke er bragt i orden på det tidspunkt, hvor ejendommen skal overtages af den nye friplejeboligleverandør, ville det være urimeligt, hvis den nye ejer skulle betale den lovbestemte pris for ejendommen. Derfor foreslås, at det skal være muligt at fravige denne pris.

Det foreslås endvidere, at det bliver friplejeboligleverandøren, som ikke har efterlevet påbuddet, der kommer til at betale for denne undladelse, således at det beløb, som friplejeboligleverandøren ellers ville

have fået ved salget, skal reduceres med prisnedsættelsen.

Til stk. 3

Da afhændelse i forbindelse med udbud sker til en anden friplejeboligleverandør, må den offentlige støtte følge med ejendommen, og derfor foreslås, at tilsagnet om ydelsesstøtte eller lignende støtte overføres til den nye friplejeboligleverandør fra overtagelsesdagen.

Til stk. 4

Servicearealerne skal også afhændes til den nye friplejeboligleverandør, da friplejeboliger er boliger med tilhørende servicearealer, jf. forslagens § 1. Hvis der foreligger en godkendt anskaffelsessum, hvilket bl.a. er tilfældet, når der er tale om servicearealer knyttet til boliger etableret efter almenboligloven, foreslås, at prisen fastsættes til den godkendte anskaffelsessum med fradrag af det ydede servicearealtilskud. Det foreslås endvidere, at det derved fremkomne beløb reguleres efter Danmarks Statistiks totale byggeomkostningsindeks for boliger, jf. forslagens § 86, nr. 2.

Hvis der derimod ikke foreligger en godkendt anskaffelsessum, hvilket er tilfældet for servicearealer, som først blev opført i forbindelse med omdannelsen af boliger, hvortil der ikke forinden var knyttet servicearealer, foreslås, at prisen fastsættes til ejendomsværdien ved den seneste vurdering.

*Frivillig afhændelse til fortsat anvendelse som friplejeboliger**Til § 71**Til stk. 1*

Det vurderes ikke at være hverken muligt eller hensigtsmæssigt at forpligte en friplejeboligleverandør til opfylde sin forpligtelse som sådan, indtil udbudsperiodens udløber, idet der kan ske ændringer i leverandørens forhold, der gør, at den pågældende ikke kan fortsætte sin virksomhed. Der kan også ske det, at friplejeboligleverandørens certifikation udløber midt i udbudsperioden. Udgangspunktet er, at friplejeboligleverandøren sørger for i tide at få fornyet sin certifikation, således at den pågældende kan fortsætte friplejeboligvirksomheden. Hvis den pågældende imidlertid ikke ønsker at fortsætte, skal ejendommen kunne afhændes til anden side.

En friplejeboligleverandør må således have ret til når som helst at afhænde sin ejendom, ligesom den på-

gældende må have ret til at afhænde den til en anden friplejeboligleverandør.

En sådan afhændelse foreslås at skulle godkendes af socialministeren, idet det herved sikres, at der afhændes til en anden friplejeboligleverandør, og at afhændelsen sker til den rigtige pris.

Til stk. 2

Det foreslås herefter, at der kun kan afhændes til en friplejeboligleverandør, som mindst er certificeret til at yde pleje og omsorg i samme omfang som den nuværende friplejeboligleverandør. Det foreslås endvidere, at prisen for plejen og servicen ikke må være højere – det vil sige, at prisen for en bestemt ydelse ikke må stige som følge af ejerskiftet. Den nye friplejeboligleverandør forpligtes således til at levere de enkelte ydelser til højst samme pris, som ydelserne blev leveret til på afhændelsestidspunktet.

Den nye friplejeboligleverandør overtager i øvrigt den tidligere leverandørs forpligtelser. Hvis der på afhændelsestidspunktet f.eks. resterer 4 år af udbudsperioden, skal plejen og omsorgen konkurrenceudsættes efter 4 år.

Til stk. 3

Det foreslås, at afhændelse af de forskellige friplejeboligtyster, inkl. de tilhørende servicearealer, skal ske på samme vilkår som ved afhændelse efter udbud, jf. de foreslåede bestemmelser i §§ 68-70.

Til bl.a. tidligere ældreboliger etableret efter ældreboligloven kan der være knyttet servicearealer med tilsagn om løbende støtte, og det foreslås, at prisen for sådanne servicearealer fastsættes til den godkendte anskaffelsessum, som foreslås reguleret efter Danmarks Statistiks totale byggeomkostningsindeks for boliger, jf. forslaget § 86, nr. 4, og at et sådant tilsagn overføres til den nye friplejeboligleverandør fra overtagelsesdagen.

Afhændelse til anden anvendelse end friplejeboliger

Til § 72

Til stk. 1

Udgangspunktet er, at en friplejeboligejendom skal beholde sin status som friplejeboligejendom. Som det fremgår af bemærkningerne til forslaget § 71, stk. 1, må en friplejeboligejer imidlertid have ret til at afhænde sin ejendom – ikke blot til en anden friplejeboligleverandør – men også til anden anvendelse end friplejeboligejendom.

Det foreslås, at socialministeren skal godkende salg af alle typer friplejeboligejendomme. Herved sikres, at der sælges til den rigtige pris.

Det bemærkes, at lejelovens § 7 om beskyttelse af lejernes rettigheder efter loven over for enhver, uden at kravet skal tinglyses, efter forslaget også skal gælde for lejerne af friplejeboliger. Friplejeboligleverandørens afhændelse af ejendommen til en ny ejer medfører derfor ikke nogen forringelse af lejernes retsstilling, uanset om erhververen vil drive friplejeboligerne videre eller anvende ejendommen til andet formål.

Til stk. 2

Det foreslås, at servicearealerne skal sælges sammen med boligerne, hvis boligerne efter salget skal anvendes som almene plejeboliger, jf. lov om almene boliger m.v., da almene plejeboliger er (almene) ældreboliger med tilhørende servicearealer. Hvis køberen f.eks. er en almen boligorganisation, behøver organisationen dog ikke efter de gældende regler i almenboligloven at være ejer af servicearealerne. De kan også ejes af kommunen, hvorfor det foreslås, at servicearealerne både kan sælges til køberen af boligerne og til kommunen.

Til § 73

Til stk. 1

Bestemmelsen omhandler friplejeboliger etableret ved nybyggeri eller ombygning med offentlig støtte.

Hvis friplejeboligerne sælges med henblik på anvendelse som almene ældreboliger, foreslås, at prisen fastsættes til den samme pris som ved afhændelse til en anden friplejeboligleverandør, jf. forslaget § 68, stk. 1. Baggrunden herfor er, at en friplejeboligleverandør ikke skal kunne blive bedre stillet ved at sælge til anden anvendelse end friplejebolig.

Til stk. 2

Det foreslås, at tilsagnet om ydelsesstøtte overføres til køberen fra overtagelsesdagen, og at statsgarantien for det optagne realkreditlån overtages af beliggenhedskommunen fra samme tidspunkt.

Til stk. 3

Hvis boligerne skal anvendes som (almene) plejeboliger, skal de tilhørende servicearealer også sælges. Prisen foreslås fastsat som ved afhændelse til en anden friplejeboligleverandør (efter udbud), jf. forslaget § 68, stk. 5.

Til stk. 4

Hvis boligerne ikke fremover skal anvendes til almene plejeboliger, behøver servicearealerne ikke at blive solgt sammen med boligerne. Hvis friplejeboligleverandøren vælger at sælge servicearealerne til an-

den anvendelse, foreslås prisen fastsat til ejendomsværdien ved den seneste vurdering. Det foreslås, at friplejeboligleverandøren af den pris, som køberen skal betale, får ret til at beholde sin nettoinvestering (reguleret efter Danmarks Statistiks totale byggeomkostningsindeks for boliger, jf. forslaget § 86, nr. 2) – det vil sige anskaffelsessummen med fradrag af servicearealtilskuddet. Overskuddet foreslås indbetalt til Landsbyggefonden. Hvis ejendomsværdien er lavere end friplejeboligleverandørens nettoinvestering (reguleret), foreslås, at Landsbyggefonden får pligt til at godtgøre friplejeboligleverandøren dette underskud.

Til § 74

Til stk. 1

Bestemmelsen omhandler friplejeboliger etableret ved nybyggeri eller ombygning med offentlig støtte, som sælges til anden anvendelse end friplejeboliger og almene ældreboliger.

Det foreslås, at prisen ved et sådant salg fastsættes til ejendomsværdien ved den seneste vurdering.

Til stk. 2

Når der sker salg til anden anvendelse, f.eks. til almindelig privat udlejning, vil lejerne kunne blive boende, og som udgangspunkt har de ret til at blive boende på uændrede vilkår.

Lejerne skal dog som udgangspunkt ikke kunne blive stillet ringere end lejere, som har indgået lejeaftaler efter lejeloven, og derfor foreslås det at pålægge ejeren at betale den del af beboerindskuddet, som overstiger det beløb, der svarer til det maksimale depositum og den maksimale forudbetalte leje, som ville kunne være opkrævet efter lejeloven, tilbage til lejerne.

Til stk. 3

Der vil med tiden kunne opstå friværdi i ejendommen, og da friplejeboligleverandøren kun skal holdes skadesløs og altså ikke have mulighed for at opnå en fortjeneste ved at sælge ejendommen til anden anvendelse end friplejeboliger, kan der være behov for bestemmelser om behandlingen af et eventuelt overskud – det vil sige en difference mellem ejendomsværdien og indestående belåning med tillæg dels af det beløb, der er betalt tilbage til lejerne efter stk. 2 dels kapitalindskuddet efter § 12, stk. 1, (reguleret efter Danmarks Statistiks totale byggeomkostningsindeks for boliger, jf. forslaget § 86, nr. 1).

Det skønnes sigtsmæssigt at have en generel regel om, hvor overskud ved afhændelse m.v. af friplejeboliger skal kanaliseres hen. Da der skal ske indbetaling af likvide midler til Landsbyggefonden, lige-

som ejendommene får mulighed for at opnå støtte fra fonden, foreslås, at ejeren skal indbetale et eventuelt overskud til Landsbyggefonden. Tilsvarende foreslås, at et eventuelt underskud skal dækkes af fonden.

Til stk. 4

Da ejendommen ved afhændelse til andet formål end friplejeboligejendom ikke længere vil blive anvendt som forudsat, foreslås, at tilsagnet om ydelsesstøtte skal bortfalde fra overtagelsesdagen. Det samme foreslås at skulle gælde for statsgarantien vedrørende realkreditlånet ydet til finansiering af ejendommen.

Til stk. 5

Hvis friplejeboligleverandøren vælger også at sælge de tilhørende servicearealer, foreslås, at prisen skal være den samme som foreslået i § 73, stk. 4. Det vil sige, at prisen fastsættes til ejendomsværdien ved den seneste vurdering, og at friplejeboligleverandøren af denne pris får ret til at beholde sin nettoinvestering (reguleret efter Danmarks Statistiks totale byggeomkostningsindeks for boliger, jf. forslaget § 86, 2). Overskuddet foreslås indbetalt til Landsbyggefonden, ligesom et eventuelt underskud foreslås dækket af fonden.

Til § 75

Bestemmelsen omhandler friplejeboliger etableret ved nybyggeri eller ombygning uden offentlig støtte og friplejeboliger etableret ved omdannelse af plejehjem eller længerevarende boligtilbud, hvor der sker salg til anden anvendelse end friplejeboliger.

Det foreslås, at prisen ved sådanne salg fastsættes til ejendomsværdien ved den seneste vurdering. Hvis servicearealerne også afhændes, foreslås den samme pris at skulle gælde her.

Til § 76

Til stk. 1

Bestemmelsen omhandler friplejeboliger etableret ved omdannelse af almene plejeboliger ejet af selvejende almene institutioner. Boligerne sælges her enten til en almen boligorganisation, en selvejende almen institution eller en kommune. Boligerne skal ikke bygges om i forbindelse med erhvervelsen – det vil sige, at de skal anvendes som almene ældreboliger, herunder som almene plejeboliger.

Det skønnes rimeligt at lade erhververen overtage ejendommen til indestående belåning med tillæg af det beløb, som friplejeboligleverandøren tilbagebetalte ved omdannelsen. Der kan i denne forbindelse hen-

vises til § 27, stk. 5, i almenboligloven, hvorefter prisen ved overdragelse af almene ejendomme – f.eks. fra en almen boligorganisation til en selvejende almen ældreboliginstitution – kan fastsættes til indestående belåning, hvis der ikke skal ske ombygning.

Hvis der er tale om boliger etableret efter kapitel 9 a i almenboligloven, betalte den selvejende institution et kapitalindskud til finansieringen af ejendommen, og dette indskud må også lægges til den indestående belåning. Både det tilbagebetalte beløb og indskuddet reguleres, jf. forslagens § 86, nr. 3.

Til stk. 2

Det foreslås, at tilsagnet om ydelsesstøtte overføres til køberen fra overtagelsesdagen, og at statsgarantien efter forslagens § 21, stk. 1, skal overtages af kommunen fra samme tidspunkt.

Til stk. 3

Her sælges til en almen boligorganisation med henblik på ombygning med støtte efter almenboliglovens § 115. Det foreslås, at prisen fastsættes til ejendomsværdien ved den seneste vurdering, jf. den hertil svarende regel i almenboliglovens § 27, stk. 5.

Til stk. 4

Hvis afhændelse efter stk. 3 (afhændelse til en almen boligorganisation med henblik på ombygning med støtte) sker til et beløb, der overstiger indestående belåning, bliver der et overskud. Af dette overskud foreslås friplejeboligleverandøren at få ret til at fradrage de udgifter, der har været ved etableringen af friplejeboligerne. Det vil sige, at der kan ske fradrag for det beløb, der blev tilbagebetalt ved omdannelsen, og det kapitalindskud, der oprindeligt måtte være betalt til finansieringen af ejendommen. Både det tilbagebetalte beløb og kapitalindskuddet reguleres, jf. forslagens § 86, nr. 3. Det herefter beregnede overskud foreslås indbetalt til Landsbyggefondens, ligesom et eventuelt underskud foreslås dækket af fonden.

Til stk. 5

Efter salg til en almen boligorganisation med henblik på ombygning vil der blive meddelt et nyt tilsagn om ydelsesstøtte, og kommunen vil skulle yde garanti for realkreditlånet. Derfor foreslås, at det gældende tilsagn om ydelsesstøtte bortfalder fra overtagelsesdagen, og at den statslige garanti efter forslagens § 21, stk. 1 eller 2, ligeledes bortfalder fra samme tidspunkt.

Til stk. 6

Hvis servicearealerne sælges sammen med boligerne til fortsat anvendelse som servicearealer foreslås,

at prisen fastsættes til den godkendte anskaffelsessum med fradrag af det servicearealtilskud, som i sin tid blev ydet efter almenboligloven. Beløbet foreslås reguleret, jf. forslagens § 86, nr. 2.

Til nogle af boligerne kan der være knyttet servicearealer, som i sin tid modtog tilsagn om løbende støtte. Det foreslås, at prisen også her skal være den godkendte anskaffelsessum, som reguleres, jf. forslagens § 86, nr. 4. Tilsagnet om støtte foreslås overført til køberen fra overtagelsesdagen.

Til stk. 7

Hvis friplejeboligleverandøren sælger servicearealerne til anden anvendelse foreslås, at prisen fastsættes til ejendomsværdien ved den seneste vurdering, og at beløbet indbetales til Landsbyggefondens. Friplejeboligleverandøren foreslås dog at få ret til at fradrage sin (regulerede, jf. forslagens § 86, nr. 2) nettoinvestering i servicearealerne. Et eventuelt underskud foreslås tilsvarende dækket af fonden.

Hvis der ydes løbende støtte til servicearealerne foreslås, at prisen også her bliver ejendomsværdien ved den seneste vurdering, og at beløbet indbetales til Landsbyggefondens. Det foreslås dog, at friplejeboligleverandøren får ret til inden indbetalingen at fratække et beløb svarende til den regulerede anskaffelsessum (denne foreslås reguleret efter forslagens § 86, nr. 4). Hvis der herved opstår et underskud, foreslås det dækket af Landsbyggefondens. Endelig foreslås, at tilsagnet om den løbende støtte skal bortfalde fra overtagelsesdagen.

Til § 77

Til stk. 1

Bestemmelsen omhandler friplejeboliger etableret ved omdannelse af almene plejeboliger ejet af selvejende almene institutioner. Boligerne sælges her til anden anvendelse end almene ældreboliger.

Det foreslås, at prisen fastsættes til ejendomsværdien ved den seneste vurdering.

Til stk. 2

Hvis ejendomsværdien overstiger indestående belåning, foreslås, at friplejeboligleverandøren skal indbetale overskuddet til Landsbyggefondens. Det foreslås dog, at friplejeboligleverandøren får ret til at fratække det beløb, som blev betalt ved omdannelsen, og det kapitalindskud, som måtte være betalt til finansieringen af anskaffelsessummen, og at både det nævnte beløb og det nævnte kapitalindskud reguleres, jf. forslagens § 86, nr. 3.

Det foreslås endvidere, at et eventuelt underskud dækkes af Landsbyggefonden.

Til stk. 3

Da friplejeboligerne ved afhændelse efter denne bestemmelse, skifter status til en helt anden type ejendom, foreslås, at tilsagnet om ydelsesstøtte skal bortfalde fra overtagelsesdagen, og at statsgarantien efter forslagets § 21, stk. 1 eller 2, skal falde bort fra samme tidspunkt.

Til stk. 4

Hvis servicearealerne sælges, foreslås, at prisen fastsættes til ejendomsværdien ved den seneste vurdering, og at beløbet indbetales til Landsbyggefonden. Friplejeboligleverandøren foreslås dog at få ret til at fradrage sin (regulerede, jf. forslagets § 86, nr. 2) nettoinvestering i servicearealerne. Et eventuelt underskud foreslås tilsvarende dækket af fonden.

Hvis der ydes løbende støtte til servicearealerne foreslås, at prisen også her bliver ejendomsværdien ved den seneste vurdering, og at beløbet indbetales til Landsbyggefonden. Det foreslås dog, at friplejeboligleverandøren får ret til inden indbetalingen at fratække et beløb svarende til den regulerede anskaffelsessum (denne foreslås reguleret efter forslagets § 86, nr. 4). Hvis der herved opstår et underskud, foreslås det dækket af Landsbyggefonden. Endelig foreslås, at tilsagnet om den løbende støtte skal bortfalde fra overtagelsesdagen.

Til § 78

Til stk. 1

Bestemmelsen omhandler friplejeboliger etableret ved omdannelse af ældreboliger ejet af selvejende institutioner og opført efter ældreboligloven.

Det foreslås, at afhændelse af denne friplejeboligtipe til almene boligorganisationer med henblik på anvendelse som almene ældreboliger skal ske til indestående belåning med tillæg af det beløb, som friplejeboligleverandør har tilbagebetalt ved omdannelsen. Det foreslås endvidere, at beløbet reguleres, jf. forslagets § 86, nr. 5.

Til stk. 2

Da boligerne fortsat skal fungere som støttede boliger, foreslås, at tilsagn om ydelsesstøtte eller lignende støtte overføres til boligorganisationen fra overtagelsesdagen, og at den kommunale garanti ydet efter ældreboligloven, som staten overtog ved omdannelsen,

jf. forslagets § 22, overtages af kommunen igen, ligeledes fra overtagelsesdagen.

Til stk. 3

Det foreslås, at prisen for servicearealerne – hvis de følger med boligerne til fortsat anvendelse som servicearealer – skal fastsættes til den godkendte anskaffelsessum, og at summen reguleres, jf. forslagets § 86, nr. 4. Hvis der er givet tilsagn om løbende støtte til etableringen, foreslås, at tilsagnet overføres til boligorganisationen eller til kommunen, hvis servicearealerne købes af kommunen.

Hvis der ikke foreligger en godkendt anskaffelsessum, hvilket er tilfældet, hvis den selvejende institution først etablerede servicearealerne i forbindelse med omdannelsen af boligerne til friplejeboliger, foreslås, at prisen fastsættes til ejendomsværdien ved den seneste vurdering.

Til stk. 4

Hvis ejeren sælger servicearealerne til anden anvendelse, foreslås, at prisen fastsættes til ejendomsværdien ved den seneste vurdering.

Til stk. 5

Hvis der foreligger en godkendt anskaffelsessum, foreslås, at salgssummen indbetales til Landsbyggefonden. Det foreslås dog, at ejeren får ret til at fradrage den godkendte og regulerede anskaffelsessum, jf. forslagets § 86, nr. 4. Det foreslås endvidere, at et eventuelt underskud skal dækkes af fonden, og at tilsagn om løbende støtte skal falde bort fra overtagelsesdagen.

Til § 79

Til stk. 1

Ved afhændelse af friplejeboliger etableret ved omdannelse af ældreboliger ejet af selvejende institutioner og opført efter ældreboligloven til anden anvendelse end almene ældreboliger foreslås, at der skal afhændes til ejendomsværdien ved den seneste vurdering.

Til stk. 2

Hvis prisen – det vil sige ejendomsværdien – overstiger indestående belåning foreslås, at overskuddet skal indbetales til Landsbyggefonden, idet friplejeboligleverandøren ved beregningen af overskuddet dog kan fratække det beløb, som blev tilbagebetalt ved omdannelsen. Det nævnte beløb foreslås reguleret, jf. forslagets § 86, nr. 5. Tilsvarende foreslås, at et eventuelt underskud dækkes af Landsbyggefonden.

Til stk. 3

Da boligerne ved afhændelse efter denne bestemmelse ikke længere skal fungere som støttede boliger, foreslås, at både tilsagn om ydelsesstøtte eller lignende støtte og den kommunale garanti ydet efter ældreboligloven, som staten overtog ved omdannelsen, bortfalder fra overtagelsesdagen.

Til stk. 4

Hvis ejeren sælger servicearealerne til anden anvendelse, foreslås, at prisen fastsættes til ejendomsværdien ved den seneste vurdering. Hvis der foreligger en godkendt anskaffelsessum, foreslås, at salgssummen indbetales til Landsbyggefonden. Det foreslås dog, at ejeren får ret til at fradrage den godkendte og regulerede anskaffelsessum. Det foreslås endvidere, at et eventuelt underskud skal dækkes af fonden, og at tilsagn om løbende støtte skal falde bort fra overtagelsesdagen.

*Til § 80**Til stk. 1*

Bestemmelsen omhandler afhændelse af friplejeboliger etableret ved omdannelse af lette kollektivboliger.

Ved afhændelse af denne friplejeboligtype til anvendelse som almene ældreboliger foreslås, at prisen skal være den samme som ved afhændelse af friplejeboliger omdannet fra ældreboliger opført efter ældreboligloven til samme anvendelse. Hvis der oprindeligt er ydet et indskud til finansieringen af anskaffelsessummen, foreslås, at dette indskud – ved beregningen af overskuddet – lægges til den indestående belåning sammen med det beløb, som blev betalt tilbage ved omdannelsen. Indskuddet foreslås reguleret på samme måde som det tilbagebetalte beløb, jf. forslagens § 86, nr. 6.

Til stk. 2

Hvis der er meddelt tilsagn om løbende støtte, foreslås tilsagnet overført til boligorganisationen fra overtagelsesdagen, da boligerne fortsat skal fungere som støttede boliger.

Den kommunale garanti for det oprindelige realkreditlån, som staten overtog ved omdannelsen, foreslås ført tilbage til kommunen fra overtagelsesdagen.

Til stk. 3

Hvis servicearealerne også sælges foreslås, at prisen fastsættes til ejendomsværdien ved den seneste vurdering. Dette foreslås at skulle gælde, uanset til hvilken anvendelse servicearealerne sælges.

*Til § 81**Til stk. 1*

Bestemmelsen omhandler salg af friplejeboliger etableret ved omdannelse af lette kollektivboliger eller boliger og hjem for gamle, syge og svagelige til anden anvendelse end almene ældreboliger.

Det foreslås, at der her skal gælde de samme regler som ved afhændelse af tidligere ældreboliger opført efter ældreboligloven til anden anvendelse end almene ældreboliger, jf. forslagens § 79, stk. 1 og 2, og bemærkningerne hertil. Hvis der oprindeligt er ydet et indskud til finansieringen af anskaffelsessummen, foreslås dog, at dette indskud – ved beregningen af overskuddet – skal kunne fradrages på samme måde, som det beløb, der blev tilbagebetalt ved omdannelsen, og at dette indskud ligeledes reguleres, jf. forslagens § 86, nr. 6.

Til stk. 2

Hvis der er meddelt tilsagn om løbende støtte, foreslås det, at tilsagnet skal falde bort fra overtagelsesdagen. Tilsvarende foreslås at skulle gælde for garantien vedrørende det oprindelige realkreditlån.

Til stk. 3

Hvis servicearealerne også sælges, foreslås, at prisen fastsættes til ejendomsværdien ved den seneste vurdering.

*Til § 82**Til stk. 1*

Bestemmelsen omhandler salg af friplejeboliger omdannet fra kollektive bofællesskaber som nævnt i forslagens § 24 til anden anvendelse end almene ældreboliger. Det foreslås, at vilkårene bliver de samme som ved afhændelse af tidligere ældreboliger opført efter ældreboligloven ligeledes til anden anvendelse end almene ældreboliger. Det vil sige, at prisen fastsættes til ejendomsværdien ved den seneste vurdering. Endvidere skal overskuddet – differencen mellem ejendomsværdien og indestående belåning – indbetales til Landsbyggefonden, idet friplejeboligleverandøren dog kan fratække det beløb, som blev tilbagebetalt ved omdannelsen, og idet beløbet reguleres, jf. forslagens § 86, nr. 5. Da der som anført i bestemmelsen blev betalt et kapitalindskud til finansieringen, må friplejeboligleverandøren også have ret til at fratække dette indskud. Dette beløb foreslås også reguleret, jf. forslagens § 86, nr. 7.

F. t. I. om friplejeboliger

Til stk. 2

Da boligerne ikke fremover skal fungere som støttede boliger, foreslås, at et eventuelt tilsagn om løbende støtte skal falde bort fra overtagelsesdagen, ligesom det foreslås, at den oprindelige statsgaranti skal falde bort fra samme tidspunkt.

Til stk. 3

Hvis servicearealerne også sælges, foreslås at prisen fastsættes til ejendomsværdien ved den seneste vurdering.

*Henlægelse til vedligeholdelse m.v.**Til § 83*

Det foreslås, at friplejeboligbebyggelsens henlæggelser skal følge ejendommen ved salg. Det foreslås således, at erhververen af ejendommen overtager henlæggelserne på de forskellige konti. Begrundelse er, at den nye ejer overtager vedligeholdelsesforpligtelsen i relation til lejerne.

*Ibrugtagelse til anden anvendelse uden afhændelse**Til § 84**Til stk. 1*

En friplejeboligleverandør kan af forskellige grunde ønske at tage friplejeboligbebyggelsen, herunder servicearealerne, i brug til anden anvendelse, f.eks. som privat udlejningsejendom. Det foreslås, at sådan anden anvendelse kun skal kunne ske med socialministerens godkendelse.

Til stk. 2-7

Det foreslås, at prisen for at tage ejendommen i anvendelse til anden anvendelse end friplejeboligejendom fastsættes til samme pris som prisen ved salg til anden anvendelse end friplejeboligejendom og almen ejendom. Ligeledes foreslås, at prisen for at tage servicearealerne i brug til anden anvendelse fastsættes til samme pris som ved salg til anden anvendelse. Der henvises til §§ 74, 69, stk. 1, 77, 79, 81 og 82 og de tilhørende bemærkninger. Der henvises i øvrigt til pkt. 2.17. under de almindelige bemærkninger.

Til stk. 8

I forbindelse med Socialministeriets godkendelse af friplejeboligers ibrugtagelse til anden anvendelse, der bl.a. indebærer bortfald af ydet statsgaranti for den del af realkreditlånet, der har pantesikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens værdi, kan der opstå en utilsigtet forøget kreditrisiko for det långivende realkreditinstitut, i det omfang restgælden overstiger lånegrænserne

i realkreditlovens § 5. For at imødegå denne forøgede kreditrisiko foreslås det, at der gives adgang for det långivende realkreditinstitut til at opsigte realkreditlån forinden bortfald af statsgaranti i forbindelse med Socialministeriets godkendelse efter stk. 1.

*Henlæggelser til vedligeholdelse m.v.**Til § 85*

Hvis friplejeboligejeren tager ejendommen i brug til anden anvendelse end friplejeboligejendom foreslås, at henlæggelserne forbliver indestående i ejendommen, og at dette forhold ingen indflydelse får på prisen for at tage ejendommen i brug til anden anvendelse. Begrundelsen er, at ejeren stadig har vedligeholdelsesforpligtelsen i relation til lejerne.

*Regulering, dispensation og bemyndigelse**Til § 86*

Som anført i de almindelige bemærkninger under pkt. 2.17. skal der ikke kunne opnås fortjeneste ved salg m.v. af friplejeboligejendomme. Det er imidlertid rimeligt, at friplejeboligleverandører får ret til at beholde de indskud m.v., som de har investeret i forbindelse med etableringen af boligerne, og at det sikres, at disse indskud bevarer deres værdi. Derfor foreslås, at indskuddene m.v. reguleres efter Danmarks Statistiks totale byggeomkostningsindeks for boliger.

Til § 87

Hvis en friplejeboligleverandør vælger at sælge ejendommen, kan ejendommen være vanskelig at sælge, hvis prisen i den pågældende situation er fastsat til ejendomsvurderingen, og hvis denne ligger over markedsprisen. For at sikre, at ejeren ikke bliver tvunget til at beholde en ejendom, som ønskes solgt, foreslås, at socialministeren, der skal godkende salget - og dermed prisen - får mulighed for at godkende salg til en lavere pris end ejendomsværdien ved den seneste vurdering. Det samme foreslås at skulle gælde ved ibrugtagelse til anden anvendelse. Forslaget omfatter ikke afhændelse som følge af udbud.

Til § 88

Det foreslås at bemyndige socialministeren til at fastsætte nærmere regler om udbud og om afhændelse m.v. af friplejeboliger, herunder om prisen ved andre afhændelser m.v. end omhandlet i dette kapitel, videreførelse af friplejeboligejendommens forskellige konti ved afhændelse m.v. og indbetaling til Landsbyggefonden.

Bemyndigelsen påtænkes anvendt til at fastsætte nærmere regler om udbudsproceduren, herunder om at der vil blive afholdt ét årligt udbud. Den påtænkes endvidere anvendt til at fastsætte nærmere regler om regulering af de beløb, som foreslås reguleret efter Danmarks Statistiks totale byggeomkostningsindeks for boliger, herunder om tidspunktet for reguleringen. Der er herudover behov for nærmere regler om ministeriets godkendelse. Her vil der blive indført pligt til, at ministeriet bl.a. underretter kommunen, når ministeriet godkender afhændelse af ejendomme m.v., og der vil blive fastsat en regel om tidspunktet for underretningen. Der kan også være behov for at fastsætte regler om salg m.v. af ejendomme, som er omfattet af forslaget § 11, stk. 2, nr. 6, og som ikke er tidligere kollektive bofællesskaber. Der kan være tale om forskellige ejendomme med forskellige finansieringsformer. Endelig vil der blive fastsat nærmere regler om beregning af afhændelsesprisen ved delvis afhændelse m.v. (forholdsmæssig opgørelse på grundlag af areal), om hvad der skal ske med ejendommens forskellige konti ved afhændelse m.v. og om indbetaling til Landsbyggefonden.

Til kapitel 10

Tilsyn med boligernes etablering, drift og økonomi samt regnskab og revision m.v.

Til § 89

Til stk. 1

Socialministeren meddeler tilsagn om offentlig støtte til etablering af friplejeboliger med tilhørende servicearealer ved nybyggeri eller ombygning efter den foreslåede kvote A, ligesom socialministeren meddeler godkendelse af etablering af friplejeboliger med tilhørende servicearealer ved nybyggeri, ombygning eller omdannelse efter den foreslåede kvote B.

I lighed med hvad der gælder for almene boliger foreslås, at tilsynet med friplejeboliger med tilhørende servicearealer varetages af kommunalbestyrelsen i boliggenhedskommunen. Det foreslåede tilsyn med friplejeboliger vil omfatte tilsyn med såvel opførelse, herunder godkendelse af anskaffelsessummer samt indberetning i BOSSINF for friplejeboliger med tilhørende servicearealer etableret efter den foreslåede kvote A som drift af friplejeboliger med tilhørende servicearealer etableret efter såvel den foreslåede kvote A som den foreslåede kvote B.

Som led i udøvelsen af sit tilsyn påser kommunalbestyrelsen, at boligerne udlejes til og bebos af den berettigede personkreds, jf. den foreslåede § 1. Der kan lovligt bo personer, der ikke har behov for omfattende service og pleje. Det kan være lejere, der har

fortsat lejemålet efter reglerne herom efter en lejer, der tilhørte den berettigede personkreds. Det kan også være husstandsmedlemmer til en lejer, der tilhører den berettigede personkreds, eller til en lejer, der har overtaget lejemålet efter reglerne herom.

Den foreslåede bestemmelse svarer i øvrigt til bestemmelsen i § 164, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til stk. 2

I lighed med hvad der gælder for det almene boligbyggeri, foreslås det, at kommunalbestyrelsen kan meddele de påbud, der skønnes nødvendige for at sikre en forsvarlig drift.

For at sikre, at boligerne udlejes til den berettigede personkreds, og at servicearealer anvendes efter sit formål, foreslås det, at kommunalbestyrelsen kan give friplejeboligleverandøren påbud herom. Dette gælder uanset, om boligerne er tilvejebragt via kvote A eller B.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen kan give påbud til friplejeboligleverandøren om at overholde betingelserne for støttetilsagnet for boliger tilvejebragt efter den foreslåede kvote A og godkendelsen for boliger tilvejebragt efter den foreslåede kvote B. Bestemmelsen skal sikre, at projektet realiseres i overensstemmelse med de vilkår, tilsagnet eller godkendelsen er givet på.

Kommunalbestyrelsen skal meddele friplejeboligleverandøren, at undladelse af at efterkomme påbudet medfører indberetning for Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service. Bringes forholdet ikke i orden inden for den frist, som kommunalbestyrelsen har fastsat, skal kommunalbestyrelsen straks foretage indberetning til Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service. Der henvises til kapitel 11 om tilbagekaldelse af certifikation, støttetilsagn og godkendelse.

Bestemmelsen svarer i øvrigt til bestemmelsen i § 165, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til stk. 3

Kommunalbestyrelsen godkender byggeriets anskaffelsessum forud for byggeriets påbegyndelse. Tilsvarende bestemmelse for det almene boligbyggeri findes i § 45, stk. 1, i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. Arbejderne må ikke påbegyndes, før godkendelsen foreligger. Regler om kommunalbestyrelsens adgang til at stille supplerende krav i forbindelse med godkendelse af byggeriets anskaffelsessum forinden påbegyndelse vil blive fastsat i en bekendtgørelse. Der henvises til bemærkningerne til

§ 27 om bl.a. fastsættelse af anskaffelsessum. Kommunalbestyrelsen godkender ligeledes byggeriets endelige anskaffelsessum. For så vidt angår servicearealer anvendes samme fremgangsmåde som for servicearealer i tilknytning til almene boliger.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen, i lighed med hvad der gælder for det almene boligbyggeri, foretager indberetning af godkendte anskaffelsessummer forinden byggeriets påbegyndelse samt efter byggeriets afslutning til Socialministeriets elektroniske informations- og forvaltningssystem BOSSINF.

Efter den foreslåede § 41, stk. 1, påhviler det friplejeboligleverandøren at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige. Det foreslås at pålægge kommunalbestyrelsen at føre tilsyn med, at friplejeboligbebyggelsen inkl. servicearealet holdes forsvarligt vedlige, og at servicearealet anvendes efter sit formål.

Reglen er begrundet i hensynet til, at målgruppen for friplejeboliger er borgere med behov for omfattende service og pleje. Reglen skal sikre, at de bygningsmæssige rammer om plejeindsatsen er i orden, og at beboerne har adgang til servicearealet. Det foreslås endvidere, at kommunalbestyrelsen fører tilsyn med, at brandsikkerheden er i orden, hvis friplejeboligbebyggelsen har under 11 boliger. Der henvises til bekendtgørelse nr. 411 af 26. maj 2003 om brandsyn og offentliggørelse af resultater af brandsyn foretaget i forsamlingslokaler, som ændret ved § 1 i bekendtgørelse nr. 378 af 19. maj 2004.

Huslejenævnet kan behandle tvister mellem lejeren og udlejeren om vedligeholdelse, jf. § 58, nr. 3, men det forudsætter, at lejeren eller beboerrepræsentationen indbringer en sag for huslejenævnet herom. Da målgruppen for friplejeboliger er personer med behov for omfattende service og pleje, vil kommunalbestyrelsens påbud om holde ejendomme ved lige især være relevant i de tilfælde, hvor beboerne ikke benytter muligheden i § 64. Der er dog ikke noget til hinder for, at en lejer indbringer en sag om manglende vedligeholdelse for huslejenævnet parallelt med, at kommunalbestyrelsen giver friplejeboligleverandøren påbud om at holde ejendommen forsvarligt vedlige.

Den foreslåede bestemmelse svarer i øvrigt indholdsmæssigt til bestemmelsen i § 166 i lov om almene boliger m.v. Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til stk. 4.

Den foreslåede bestemmelse svarer indholdsmæssigt til bestemmelsen i § 167, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

Til § 90

Til stk. 1

Formålet med den foreslåede bestemmelse er at sikre, at friplejeboligleverandøren til enhver tid efterlever vilkår fastsat i forbindelse med tilsagn om offentlig støtte til tilvejebringelse af friplejeboliger efter den foreslåede kvote A eller godkendelse til tilvejebringelse af friplejeboliger efter den foreslåede kvote B.

Til stk. 2

Formålet med den foreslåede bestemmelse er at sikre, at friplejeboligleverandøren til enhver tid efterlever påbud efter den foreslåede bestemmelse i § 91, stk. 4.

Til § 91

Til stk. 1

Det foreslås i stk. 1, at friplejeboligleverandøren skal udarbejde et årligt regnskab for driften af boligerne. Det er op til friplejeboligleverandøren at bestemme, om regnskabet skal følge kalenderåret. Regnskabet skal vise årets udgifter, indtægter og driftsresultat. Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om aktiver og passiver. Regnskabet skal således indeholde oplysning om størrelsen af henlæggelserne på de forskellige konti, om årets forbrug og om størrelsen af slutsaldoen. Regnskabet skal give et retvisende billede af de økonomiske forhold vedrørende boligdriften.

Som det fremgår af de almindelige bemærkninger, skal lejen for friplejeboliger være balanceløse – det vil sige, at budgettet skal udformes på en sådan måde, at der er balance mellem indtægter og udgifter. Der skulle således som udgangspunkt ikke opstå hverken over- eller underskud. Det kan dog ikke undgås, at regnskabet vil udvise difference i forhold til budgettet, og der må derfor fastsættes regler for, hvordan der skal forholdes med henholdsvis over- og underskud.

Det foreslås, at overskud skal anvendes til dækning af underfinansiering eller underskud for tidligere år. Det foreslås endvidere, at et eventuelt underskud skal budgetteres afviklet over højst 3 år – det vil sige de næste 3 år. Tab ved lejeledighed og fraflytninger, der overstiger 2 pct. af de samlede driftsudgifter må imidlertid bæres af friplejeboligleverandøren selv og kan derfor ikke dækkes via huslejen, jf. § 40, stk. 2.

Til stk. 2

I stk. 2 foreslås, at regnskabet skal revideres af en statsautoriseret revisor eller registreret revisor, og at revisionen skal foretages i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik.

Til stk. 3

I stk. 3 foreslås at pålægge friplejeboligleverandøren at sende regnskabet til lejerne inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning, hvis lejerne ikke har oprettet beboerrepræsentation. Er der beboerrepræsentation, sendes regnskabet til beboerrepræsentationen og ikke til lejerne. Hvis en lejer eller beboerrepræsentationen mener, at regnskabet ikke er korrekt, kan der rettes henvendelse til kommunen.

Det foreslås yderligere, at regnskabet skal indsendes til kommunen, der foretager en kritisk gennemgang af regnskabet. Kommunalbestyrelsen kan i medfør af den foreslåede bestemmelse i § 89, stk. 4, kræve yderligere oplysninger til brug for gennemgangen af regnskabet. Hvis regnskabet ikke er korrekt, kan kommunen pålægge friplejeboligleverandøren at berigtige forholdet.

Endelig foreslås, at regnskabet også skal sendes til Landsbyggefonden. Begrundelsen er, at friplejeboligejendomme får mulighed for at opnå støtte fra fonden, hvorfor fonden også skal kunne følge økonomien i de enkelte ejendomme.

Til stk. 4

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen får pligt til straks at foretage indberetning til Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service, hvis der er tale om mere alvorlige forhold, det vil sige uregelmæssigheder af væsentlig betydning for driften af boligerne. Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service foreslås at skulle kunne meddele påbud og – hvis påbuddet ikke virker – at inddrage friplejeboligleverandøren certifikationen. Der kan eksempelvis være tale om, at friplejeboligleverandøren ikke driver friplejeboligbebyggelse økonomisk forsvarligt. Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service træffer afgørelse efter denne bestemmelse på baggrund af indstilling fra kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen.

Afgørelser truffet af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service kan indbringes for Ankestyrelsen efter den foreslåede bestemmelse i § 96.

Til § 92

Det foreslås, at socialministeren i en bekendtgørelse kan fastsætte regler om de forhold, der er nævnt i det foreslåede kapitel 10. Bemyndigelsen tænkes udmøntet sådan, at der for friplejeboliger tilvejebragt efter den foreslåede kvote A fastsættes regler efter principper svarende til kapitlerne 9 og 10 i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. om, at:

- 1) Byggearbejder ikke må påbegyndes, før kommunalbestyrelsens godkendelse foreligger,
- 2) friplejeboligleverandøren senest 9 måneder efter datoen for socialministerens tilsagn om offentlig støtte fremsender ansøgning om godkendelse af byggeriets anskaffelsessum forud for byggeriets påbegyndelse (skema 2) til kommunalbestyrelsen,
- 3) kommunalbestyrelsen påser, at projektet er i overensstemmelse med det meddelte støttetilsagn fra socialministeren, og at de tilknyttede vilkår/betingelser er overholdt, herunder at der ikke kan ydes statslig ydelsesstøtte til den del af anskaffelsessummen, der overskrider den maksimale anskaffelsessum for almene boliger,
- 4) kommunalbestyrelsen godkender med bindende virkning byggeriets anskaffelsessum forud for byggeriets påbegyndelse og fastsætter i den forbindelse en frist for byggearbejdernes påbegyndelse,
- 5) kommunalbestyrelsen skriftligt meddeler friplejeboligleverandøren sin godkendelse af byggeriets anskaffelsessum og foretager samtidig indberetning til BOSSINF,
- 6) kommunalbestyrelsen i forbindelse med meddelelse af byggetilladelse påser, at friplejeboligerne opfylder indretningskravene efter almenboliglovens § 110 til almene ældreboliger, som socialministerens forudsatte ved tilsagnet,
- 7) kommunalbestyrelsen fører tilsyn med opførelsen af byggeriet indtil ibrugtagning,
- 8) byggeregnskab for opførelse af byggeriet opgøres pr. skæringsdag, det vil sige sidste boligs færdiggørelse tillagt indtil 2 måneder til færdiggørelse af udenomsarealer,
- 9) friplejeboligleverandøren senest 6 måneder efter skæringsdagen til kommunalbestyrelsen fremsender byggeregnskab/ansøgning om godkendelse af byggeriets endelige anskaffelsessum (skema 3),
- 10) kommunalbestyrelsen påser, at byggeriet er etableret i overensstemmelse med vilkårene/betingelserne i støttetilsagnet fra socialministeren, og
- 11) kommunalbestyrelsen meddeler friplejeboligleverandøren en skriftlig godkendelse af byggeriets endelige anskaffelsessum og foretager samtidig indberetning til BOSSINF.

Herudover tænkes bemyndigelsen udmøntet således, at der for friplejeboliger tilvejebragt efter såvel den foreslåede kvote A som den foreslåede kvote B fastsættes regler om drift af friplejeboliger, herunder kontoplaner, regnskab og revision.

*Til kapitel 11**Tilbagekaldelse og bortfald af certifikation, støttetilsagn og godkendelse**Til § 93**Til stk. 1*

Det foreslås, at Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service kan tilbagekalde certifikationen i de tilfælde, som er nævnt i § 93, stk. 1. Bestemmelsen er udtømmende. Det skal fremgå af afgørelsen om tilbagekaldelse, hvornår den har virkning fra. Tilbagekaldelsen af certifikationen kan dog ikke have virkning forud for afgørelsestidspunktet.

Det foreslås i § 93, stk. 1, nr. 1, at certifikationen skal kunne tilbagekaldes, hvis leverandøren ikke opfylder betingelserne for certifikation, jf. kapitel 3. Der kan eksempelvis være tale om tilfælde, hvor leverandøren ikke har den sammensætning af personalet, som er forudsat i certifikationen.

Det foreslås i § 93, stk. 1, nr. 2, at certifikationen skal kunne tilbagekaldes, hvis leverandøren groft eller gentagne gange har overtrådt kravene i § 8, stk. 1, og § 9. Et sådant krav kan f.eks. være pligten til at overholde servicelovens formål med den hjælp, som kommunen har tilkendt den enkelte borger. Der kan også være et krav om, at leverandøren har socialpædagogisk personale ansat, hvis en sådan ansættelse er et vilkår for certifikationen.

Det foreslås i § 93, stk. 1, nr. 3, at certifikationen skal kunne tilbagekaldes, hvis leverandøren ikke efterkommer påbud, jf. § 5, stk. 4, § 89, stk. 2 og 3, § 90 og § 91, stk. 3. Styrelsen må til brug for sin afgørelse om tilbagekaldelse af certifikationen foretage en vurdering af den grovhed, der er forbundet med, at friplejeboligleverandøren ikke har efterkommet påbud.

Det foreslås i § 93, stk. 1, nr. 4, at certifikationen skal kunne tilbagekaldes, hvis leverandøren ikke har efterkommet kommunalbestyrelsens påbud, jf. servicelovens § 151 b, stk. 2, når styrelsen er enig med kommunalbestyrelsen i dennes afgørelse om påbud. Hvis styrelsen mener, at der ikke har været grundlag for kommunalbestyrelsens påbud, kan styrelsen ikke træffe afgørelse om tilbagekaldelse af certifikationen.

Det foreslås i § 93, stk. 1, nr. 5, at certifikationen skal kunne tilbagekaldes, hvis leverandøren har optrådt svigagtigt om forhold, der har været bestemte for meddelelse af certifikationen. Der kan eksempelvis være tale om en leverandør, som fremlægger forfalskede eksamenspapirer om personalet som dokumentation for evnen til at levere en bestemt ydelse.

For at sikre en stabil drift under hensyntagen til, at målgruppen er svage borgere med behov for omfat-

tende hjælp, foreslås det i § 93, stk. 1, nr. 6, at Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service kan inddrage certifikationen, hvis friplejeboligleverandøren har betydelig og forfalden gæld, der indebærer, at driftssikkerheden er i fare.

Selvom bestemmelsen er udtømmende, kan en ugyldig afgørelse om certifikation annulleres med tilbagevirkende kraft fra udstedelsen, således at afgørelsen om certifikation ikke får retsvirkninger svarende til sit indhold. Dette følger af de almindelige ulovbestemte principper for tilsidesættelse af ugyldige afgørelser i tilfælde af væsentlige retlige mangler.

Det skal afgøres, om en annullering af en ugyldig afgørelse skal ske og i givet fald, om dette skal ske med tilbagevirkende kraft eller kun med virkning for fremtiden. Det er den myndighed eller domstol, der træffer afgørelse om annullation, som samtidig træffer afgørelse om det tidspunkt, hvorfra annullationen har virkning.

Til stk. 2

Det foreslås, at en tilbagekaldelse af en certifikation kan være en delvis tilbagekaldelse, hvis leverandørens misligholdelse ikke omfatter alle de ydelser, som leverandøren er certificeret til at levere. Hvis leverandøren eksempelvis skal have en bestemt personalenormering til at levere socialpædagogisk bistand, kan Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service tilbagekalde certifikationen til at levere socialpædagogisk bistand, men opretholde certifikationen til at levere andre ydelser. Delvis tilbagekaldelse af certifikationen kan også forekomme, hvis leverandøren er certificeret til at levere behandlingsmæssige tilbud, jf. servicelovens § 102, men ikke opfylder de faglige krav hertil. I den situation kan styrelsen inddrage certifikationen til at levere behandlingsmæssige tilbud efter servicelovens § 102, og samtidig opretholde certifikationen for andre tilbud. Hvis friplejeboligleverandøren leverer service og pleje i flere friplejeboliger, men misligholdelsen er snævert knyttet til enkeltbebyggelser, kan tilbagekaldelse ske delvis i forhold til den eller de bebyggelser.

Til stk. 3

Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service vil efter den foreslåede bestemmelse kunne tilbagekalde støttetilsagn meddelt efter den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 10, stk. 1, eller godkendelse meddelt efter de foreslåede bestemmelser i lovforslagets § 11, stk. 1 eller 2, hvis friplejeboligleverandøren har undladt at efterkomme påbud meddelt af kommunalbestyrelsen i medfør af de foreslåede bestemmelser i lovforslagets § 89, stk. 2 og 3, og § 91,

stk. 3, eller påbud meddelt af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service i medfør af den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 90.

Spørgsmålet om, hvornår styrelsen kan tage den foreslåede bestemmelse i anvendelse, vil afhænge af forseelsens art og de nærmere omstændigheder og vil således altid bero på en konkret vurdering. Det skal dog præciseres, at den foreslåede bestemmelse har karakter af en ultimativ sanktion, der under henvisning til sanktionens vidtrækkende konsekvenser kun bør tages i anvendelse som den absolut sidste udvej, når meddelelse af påbud efter de foreslåede bestemmelser i § 89, stk. 2 og 3, § 91, stk. 3, og § 90 uden held har været forsøgt, og når meddelelse af fornyet påbud skønnes at ville være udsigtsløs i retning af at formå friplejeboligleverandøren til at efterkomme meddelte påbud. Det skal ligeledes præciseres, at brug af bestemmelsen således ikke forudsætter, at der tidligere er meddelt påbud efter hver enkelt af de foreslåede bestemmelser i lovforslagets § 89, stk. 2 og 3, § 91, stk. 3, samt § 90. Hvorvidt betingelserne for at tage den foreslåede bestemmelse i anvendelse er til stede, vil således altid afhænge af en konkret vurdering.

Til stk. 4

Det foreslås, at en afgørelse skal indeholde oplysning om klageadgangen, jf. § 104, og adgangen til domstolsprøvelse, jf. § 97.

Adgangen til domstolsprøvelse efter § 97 begrænser ikke leverandørens mulighed for at få prøvet afgørelser om tilbagekaldelse af certification ved domstolene efter de almindelige regler i retsplejeloven. Hvis leverandøren ønsker at benytte den lette adgang til domstolsprøvelse af afgørelser om tilbagekaldelse af certificationen begrundet i friplejeboligleverandørens levering af pleje og service, skal den administrative rekurs til Ankestyrelsen være udtømt.

Til § 94

Det foreslås, at en certification bortfalder samtidig med, at der afsiges konkursdekret vedrørende den certificerede. Kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen har da som myndighed forsyningsforpligtelsen over for beboerne og må sikre, at de pågældende modtager den hjælp, som beboerne efter afgørelsen har krav på.

Til § 95

Friplejeboliger kan etableres af friplejeboligleverandører, hvor ejerskab og driftsansvar er knyttet til en enkeltperson, der har bestemmende indflydelse. For at

sikre driftssikkerheden foreslås det, at certificationen bortfalder samtidig med, at den pågældende kommer under værgemål efter værgemålsloven eller dør. Bestemmelsen regulerer ikke certificationer meddelt til friplejeboligleverandører, hvor ejerskab og driftsansvar ikke er knyttet til en enkeltperson, der har bestemmende indflydelse.

Bortfalder certificationen har kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen som myndighed forsyningsforpligtelsen over for beboerne og må sikre, at de pågældende modtager den hjælp, som de efter afgørelsen har krav på.

Til § 96

Til stk. 1

Det foreslås, at afgørelser truffet af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service kan indbringes af friplejeboligleverandøren for Ankestyrelsen. Det foreslås, at kun afgørelser, der tilskrives forhold hos friplejeboligleverandøren som leverandør af ydelser efter serviceloven samt vilkår for certificationen, kan indbringes for Ankestyrelsen. Afgørelser om tilbagekaldelse eller støttetilsagn og godkendelse begrundet i vilkår for byggeri m.v. foreslås ikke at kunne påklages til Ankestyrelsen.

Kommunalbestyrelsen kan ikke indbringe afgørelser truffet af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service for Ankestyrelsen.

Styrelsen for Specialrådgivning og Sociale Service træffer i sager om påbud, jf. servicelovens § 151 b, afgørelse efter indstilling fra beliggenhedskommunen. Sagsbehandlingen i Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service kan vurderes i forbindelse med prøvelse af afgørelsen.

Til stk. 2

Det foreslås, at klager over afgørelser truffet af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service behandles efter reglerne i kapitel 9 og 10 i lov om retssikkerhed og administration på det sociale område. Det betyder, at Ankestyrelsens afgørelser ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, at klagefristen er 4 uger, og at sagen skal genvurderes i Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service. I stk. 2, er foreslået præciseret, at bestemmelserne i lov om retssikkerhed og administration på det sociale område om behandlingen af klager over kommunernes afgørelser ikke gælder ved behandlingen af klager over afgørelser truffet af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service efter denne lov.

Til stk. 3

Selvom klager har opsættende virkning efter stk. 2, foreslås det dog i stk. 3, at klager ikke skal have opsættende virkning i tilfælde, hvor Ankestyrelsen vurderer, at det er åbenbart, at afgørelsen skal iværksættes straks, fordi hensynet til indgrebet over for friplejeboligleverandøren må vige over for hensynet til beboernes sikkerhed og sundhed.

Til stk. 4

Det foreslås, at Ankestyrelsens afgørelse om tilbagekaldelse af certificationen skal indeholde oplysning om leverandørens adgang til at begære domstolsprøvelse, jf. § 97.

*Domstolsprøvelse**Til § 97*

Da tilbagekaldelse af friplejeboligleverandørens certification er et alvorligt indgreb over for den pågældende foreslås en særlig nem adgang til domstolsprøvelse af afgørelser truffet af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service og Ankestyrelsen.

Bestemmelsen regulerer leverandørens lette adgang til domstolsprøvelse af afgørelser truffet af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service om tilbagekaldelse af certification, jf. § 93, stk. 1 og 2, og tilbagekaldelse af støttetilsagn og godkendelse, jf. § 93, stk. 3.

Den lette adgang til domstolsprøvelse foreslås gennemført ved, at leverandøren har krav på at få prøvet afgørelsen ved domstolene ved at rette henvendelse til herom til Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service eller Ankestyrelsen inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt af den pågældende styrelse. Leverandøren skal således ikke selv anlægge sag ved domstolene for at få prøvet afgørelsen.

Ønsker friplejeboligleverandøren let adgang til domstolsprøvelse i forbindelse med tilbagekaldelse af certificationen i friplejeboligleverandørens egenskab af serviceleverandør, skal den administrative klagemulighed til Ankestyrelsen være brugt forinden. Der henvises til bemærkningerne til § 93, stk. 4.

Spørgsmål om domstolenes saglige kompetence er reguleret i retsplejelovens kapitel 21, mens spørgsmål om domstolenes stedlige kompetence er reguleret i retsplejelovens kapitel 22. Sagen skal anlægges ved friplejeboligleverandørens hjemting.

Det er kun, hvis friplejeboligleverandøren ønsker at benytte den lette adgang til domstolsprøvelse af afgørelser om tilbagekaldelse af certificationen, som vedrører friplejeboligleverandøren i egenskab af leveran-

dør af pleje og service, at den administrative rekurs til Ankestyrelsen være udtømt. Den administrative rekurs skal ikke være udtømt, hvis friplejeboligleverandøren ønsker en domstolsafgørelse i andre sager, f.eks. vedrørende afgørelse om påbud truffet af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service om at bringe forhold vedrørende plejen i orden, det vil sige i sager, der ikke er omfattet af den lette adgang til domstolsprøvelse.

*Til § 98**Til stk. 1*

Bestemmelsen fastslår, at de sager, Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service og Ankestyrelsen anlægger mod friplejeboligleverandøren, behandles under den borgerlige retsplejes former. Det indebærer bl.a., at parterne selv skal oplyse sagen.

Til stk. 2

I lighed med klager til Ankestyrelsen, foreslås det, at anmodninger om sagsanlæg som hovedregel har opsættende virkning. Retten kan dog bestemme, at leverandøren ikke må udøve sin virksomhed, mens sagen behandles, i de tilfælde, hvor hensynet til indgrebet over for friplejeboligleverandøren må vige over for hensynet til beboernes sikkerhed og sundhed.

Hvis friplejeboligleverandøren taber sagen, og dermed mister sin certification, er konsekvensen, at den pågældende ikke kan drive friplejeboligerne videre som friplejeboliger. Det indebærer for det første, at kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen som myndighed har forsyningsansvaret over for beboerne og må sikre, at de pågældende modtager den hjælp, som beboerne efter afgørelsen har krav på. For det andet må friplejeboligleverandøren tage stilling til, om ejendommen skal afhændes via et udbud, gennemført af Socialministeriet som friplejeboliger, om ejendommen skal afhændes uden udbud som en frivillig afhændelse til fortsat anvendelse som friplejeboliger, om ejendommen skal afhændes til anden anvendelse, eller om leverandøren ønsker at tage ejendommen i brug til anden anvendelse.

Om friplejeboligleverandøren har krav på erstatning på grund af sagsbehandlingen i Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service og i Ankestyrelsen afgøres efter dansk rets almindelige erstatningsregler, således som de er fastlagt gennem retspraksis. Det betyder bl.a., at der skal være et ansvarsgrundlag, hvor noget kan bebrejdes myndigheden. Hvad der skal til, for at der er et ansvarsgrundlag, må udledes af domspraksis.

Til § 99

Socialministeren kan i en bekendtgørelse fastsætte regler om tilbagekaldelse af certifikation, støttetilsagn og godkendelse.

*Til kapitel 12**Ikrafttrædelse**Til § 100*

Bestemmelsen foreslår, at loven træder i kraft den 1. januar 2007.

Til § 101

Til nr. 1

Bestemmelsen undtager lejere og beboere i friplejeboliger fra at være omfattet af servicelovens regler om frit leverandørvalg vedrørende levering af personlig og praktisk hjælp i lighed med de regler, der gælder vedrørende plejehjem, plejeboliger m.v. Baggrunden herfor er, at disse beboere har særlige plejebenhov, der bedst varetages ved en samlet, koordineret og fleksibel indsats af én leverandør. Reglen svarer til servicelovens § 92, stk. 1.

Til nr. 2

*Til § 151 a**Til stk. 1*

Den foreslåede § 151 a i serviceloven skal sikre, at kommunalbestyrelsen har tilsvarende forpligtigelse til at føre tilsyn med friplejeboliger, som den har til at føre tilsyn med plejeboliger m.v., hvor der er kommunal anvisningsret. Det foreslås i stk. 1, at det er den kommunalbestyrelse, hvor friplejeboligerne ligger, som har ansvaret for at føre tilsynet.

Selve den praktiske opgave med at udføre tilsynet kan overlades til private. Kommunalbestyrelsen vil også i den situation have det endelige ansvar for, at tilsynet udøves i overensstemmelse med lovgivningen. Det er derfor stadig kommunalbestyrelsen, der har det endelige ansvar for, at tilsynsopgaven bliver udført, og hvordan der bliver fulgt op på tilsynsbesøgene.

Bestemmelsen fastslår, at tilsynet ikke må varetages af friplejeboligleverandører eller personer, der udfører opgaver for den friplejeboligleverandør, som tilsynet omfatter.

Til stk. 2

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen hvert år skal foretage mindst ét an-

meldt og ét uanmeldt tilsynsbesøg i friplejeboligerne. Kommunalbestyrelsen foreslås derfor at få en tilsvarende tilsynsforpligtelse som ved kommunale plejeboliger m.v.

Til stk. 3

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen efter hvert tilsynsbesøg udarbejder en tilsynsrapport til sikring af, at den service, der generelt leveres i friplejeboligbebyggelsen, er i overensstemmelse med certifikationen af friplejeboligleverandøren. Kommunalbestyrelsen har pligt til at offentliggøre tilsynsrapporten, f.eks. på kommunens hjemmeside.

*Til § 151 b**Til stk. 1*

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen får pligt til at informere borgeren, hvis den konstaterer ved tilsynsbesøget, at den pågældende ikke modtager den hjælp, som denne efter afgørelsen har krav på. Tilsvarende skal kommunalbestyrelsen orientere den kommune, der har truffet afgørelse om service og pleje efter serviceloven og friplejeboligloven herom, hvis denne ikke er identisk med beliggenhedskommunen.

Til stk. 2

Kommunalbestyrelsen kan endvidere meddele friplejeboligleverandøren påbud om at bringe forholdene i orden, sådan at borgeren modtager den hjælp, som denne efter afgørelsen har krav på. Kommunalbestyrelsen skal påse, om friplejeboligleverandøren har efterkommet påbuddet og bragt forholdene i orden. Virkningen af, at friplejeboligleverandøren ikke efterkommer kommunens påbud og fortsat ikke leverer hjælpen i overensstemmelse med afgørelsen er, at kommunalbestyrelsen straks skal underrette Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service, der tager stilling til, om friplejeboligleverandørens certifikation skal tilbagekaldes. Der henvises til § 101 om tilbagekaldelse af friplejeboligleverandørens certifikation.

Til § 102

Ved § 102 foreslås, at friplejeboliger i relation til individuel boligstøtte ligestilles med andre former for plejeboliger.

Til nr. 1

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 2

Ændringen er redaktionel.

F. t. l. om friplejeboliger

Til nr. 3

Det foreslås, at boligstøtte kan ydes til friplejeboliger uden køkken. Herved ligestilles friplejeboliger med øvrige typer af plejeboliger.

Samtidig foreslås en redaktionel omskrivning af lovens § 9, stk. 2, så bestemmelsen gøres mere overskuelig.

Til nr. 4

Friplejeboliger kan ophøre med at være friplejeboliger i en række situationer. Det kan for eksempel være i tilfælde, hvor en friplejeboligleverandør går konkurs, hvor friplejeboligerne genudbydes, og der ikke indkommer bud, og det kan være i tilfælde, hvor certificationen bortfalder af anden grund.

Da boligerne i sådanne situationer ikke kan fortsætte som friplejeboliger, vil situationen svare til, at bygningen tages i brug til anden anvendelse. Beboerne kan blive boende på de hidtil gældende lejevilkår, mens nye beboere indgår lejeaftaler med ejeren på lejelovens vilkår. Det vil også betyde, at beboerne vil overgå fra de gunstigere regler om boligstøtte til plejeboliger til de almindelige boligstøtteregler.

For at sikre en uændret boligstøtte til beboere, der fortsat bor i friplejeboligen efter ophøret af status som friplejebolig, foreslås det, at der i disse situationer skal gælde tilsvarende regler for boligstøtte, som for friplejeboliger.

Til nr. 5

Det foreslås, at der for friplejeboliger skal være adgang for kommunen til at indbringe spørgsmålet om huslejens størrelse for huslejenævnet. Herved ligestilles friplejeboliger med øvrigt privat udlejning.

Som en redaktionel ændring udgår det hidtidige 2. pkt. som overflødig.

Til nr. 6

Det kan forekomme, at plejehjem, længerevarende botilbud og ustøttede private plejeboliger, som omdannes til friplejeboliger efter friplejeboliglovens § 11, stk. 2, har et meget stort bruttoetageareal på grund af et usædvanlig stort adgangsareal. På grund af boligstøttelovens arealnorm vil konsekvensen være, at nogle beboere ikke vil kunne opnå boligstøtte til det fulde bruttoetageareal. Dette vil være tilfældet, uanset at boligens nettoareal ikke er større end for andre plejeboliger indrettet i eksisterende ejendomme, og uanset at lejen for det store bruttoetageareal ikke er højere end lejen for en tilsvarende bolig med et sædvanligt adgangsareal.

Det foreslås derfor, at der kan ydes boligstøtte til det samlede bruttoetageareal i sådanne boliger, som

omdannes til friplejeboliger, uanset om arealet overstiger 65 m² for en enlig eller 85 m² for en husstand på to personer. En tilsvarende bestemmelse findes for tidssvarende plejehjem, som omdannes til ustøttede plejeboliger.

Til nr. 7

Når en person flytter til en plejebolig eller på plejehjem, har en ægtefælle eller et husstandsmedlem, der forbliver i den hidtidige fælles bolig, ret til boligydelse til samme areal i denne bolig, som før ægtefællens flytning, hvis den tilbageblevne er pensionist. Det foreslås, at det samme skal gælde, når en ægtefælle eller et husstandsmedlem optages i en friplejebolig.

Til nr. 8

I den gældende boligstøttelovs § 14 er fastsat et maksimum for den leje, der kan ydes boligstøtte til. Efter § 14, stk. 4, gælder dette maksimum ikke, hvis en pensionist, der har ret til boligydelse, bliver anvist en almen bolig, en ældrebolig efter den tidligere ældreboliglov eller en ustøttet privat plejebolig af kommunalbestyrelsen.

Det foreslås, at maksimum heller ikke skal gælde, hvis en person, der har ret til boligydelse, visiteres til plejebolig af kommunen og bliver lejer i en friplejebolig.

I den gældende boligstøttelovs § 14, stk. 5, er endvidere fastsat, at lejemaksimum ikke gælder, når en person, der er stærkt bevægelseshæmmet, som følge heraf af kommunalbestyrelsen anvises en egnet almen bolig, en egnet ældrebolig efter den tidligere ældreboliglov eller en egnet ustøttet privat plejebolig.

Det foreslås, at maksimum ikke skal gælde, hvis en sådan person som følge heraf af kommunalbestyrelsen visiteres til en plejebolig og bliver lejer i en egnet friplejebolig.

Til nr. 9

I den gældende boligstøttelovs § 23 er fastsat et maksimum for den boligstøtte, der kan ydes. Efter § 23, stk. 2, gælder dette maksimum ikke, hvis en pensionist, der har ret til boligydelse, bliver anvist en almen bolig, en ældrebolig efter den tidligere ældreboliglov eller en ustøttet privat plejebolig af kommunalbestyrelsen.

Det foreslås, at maksimum heller ikke skal gælde, hvis en person, der har ret til boligydelse, visiteres til plejebolig af kommunen og bliver lejer i en friplejebolig.

I den gældende boligstøttelovs § 23, stk. 3, er fastsat, at boligstøttmaksimum ikke gælder, når en person, der er stærkt bevægelseshæmmet, som følge her-

af af kommunalbestyrelsen anvises en egnet almen bolig, en egnet ældrebolig efter den tidligere ældreboliglov eller en egnet ustøttet privat plejebolig.

Det foreslås, at maksimum heller ikke skal gælde, hvis en sådan person visiteres til en plejebolig og bliver lejer i egnet friplejebolig.

Til nr. 10

Der er tale om konsekvensrettelser som følge af tidligere lovændringer, jf. lov nr. 330 af 18. maj 2005.

Til nr. 11

Der er tale om konsekvensrettelser som følge af tidligere lovændringer, jf. lov nr. 330 af 18. maj 2005.

Til nr. 12

Efter boligstøttelovens § 39 forfalder et boligydelseslån til en ejer- eller andelsbolig ikke, når pensionisten flytter fra den pågældende bolig til plejebolig eller plejehjem, hvis boligen overtages eller i forvejen ejes af en ægtefælle eller af et husstandsmedlem.

Det foreslås, at boligydelseslån heller ikke skal forfalde, hvis pensionisten optages i en friplejebolig. Samtidig foreslås det, at lån ikke forfalder, når en pensionist optages i en ustøttet almen eller ustøttet privat plejebolig, når en ægtefælle eller et husstandsmedlem ejer boligen. Denne ændring blev ved en fejl ikke medtaget i forbindelse med overførslen af tidssvarende plejehjem til støttede almene og private plejeboliger.

Endelig foreslås en redaktionel omskrivning af lovens § 39, stk. 2, så bestemmelsen gøres mere overskuelig.

Til nr. 13

Efter boligstøttelovens § 39 forfalder et boligydelseslån til en ejer- eller andelsbolig ikke, når pensionisten flytter fra den pågældende bolig til plejebolig eller plejehjem, hvis boligen overtages eller i forvejen ejes af en ægtefælle eller af et husstandsmedlem. Det foreslås, at tilsvarende skal gælde, når pensionisten flytter i en friplejebolig.

Til nr. 14

Det foreslås, at beboere i friplejeboliger skal kunne få lån til betaling af beboerindskud på samme vilkår, som beboere i almene boliger.

Ved den foreslåede ændring af § 54, stk. 2, gives beboere i friplejeboliger samme adgang til de såkaldte pligtlån, mens den foreslåede ændring af § 59 giver kommunen mulighed for at yde såkaldte frivillige lån

til beboere i friplejeboliger, hvis vedkommendes indkomst overstiger indkomstgrænsen for pligtlån.

Samtidig foreslås en redaktionel omskrivning af lovens § 54, stk. 2, så bestemmelsen gøres mere overskuelig.

Til nr. 15

Med den gældende boligstøttelov ydes beboerindskudslån uanset boligtagerehusstandsindkomst, når en lejer i en privat udlejningsejendom, som ombygges til ældreboliger, i forvejen bebor den ombyggede lejlighed. Lånet er rente- og afdragsfrit i hele boperioden. Det bemærkes, at almenboliglovens § 74, stk. 1, og ældreboliglovens § 16, stk. 3, indeholder hjemmel til kommunal betaling af beboerindskud i de samme situationer. Det er kommunalbestyrelsen, der beslutter, hvilket af de to sæt lovregler, der finder anvendelse.

Det foreslås, at lejere, der bor i en privat lejebolig, som ombygges til friplejeboliger efter friplejeboliglovens § 10, stk. 1, eller § 11, stk. 1, omfattes af de særligt gunstige regler for lån i boligstøtteloven. Der henvises til bemærkningerne til § 23 for så vidt angår hjemmel til kommunal betaling af beboerindskuddet i de samme situationer samt kommunens dækning af beboerindskuddet i situationer, hvor beboere på plejehjem og lignende bliver boende eller genhuses efter ombygning til friplejebolig.

Til nr. 16

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 17

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 18

Se bemærkningerne til nr. 14.

Til nr. 19

Ved omdannelse til friplejebolig sker der et ophør af lejemålet, som med de gældende regler ville medføre, at eventuelle beboerindskudslån forfalder. Hidtidige beboere, som bliver boende efter omdannelsen til friplejebolig, og som før omdannelsen har modtaget lån til beboerindskud, vil således skulle ansøge om lån til indskuddet i friplejeboligen på ny. Hvis beboeren har haft en indtægtsfremgang siden ydelsen af det oprindelige lån, vil vedkommende muligvis ikke være berettiget til at modtage beboerindskudslån til boligen efter omdannelsen, og kommunen skal herefter afslå ansøgningen pga. ansøgerens indkomst.

Det foreslås, at beboerindskudslån ikke forfalder ved lejemålets ophør i forbindelse med omdannelse af

boligen til friplejebolig for en lejer, som bliver boende i boligen efter omdannelsen til friplejebolig.

Til nr. 20

Den foreslåede ændring er en konsekvens af, at § 71, stk. 3, i almenboligloven er ophævet og videreført i § 112 i lov om leje af almene boliger. Ved en fejl er ændringen ikke foretaget tidligere.

Til nr. 21

Med den foreslåede bestemmelse om, at støtte til betaling af beboerindskud videreføres på de hidtil fastsatte vilkår, undgås det, at vilkårene for støtte til betaling af beboerindskudslån forringes for lejeren, når boligen ophører som friplejebolig, som følge af forhold, der kan henføres til friplejeboligleverandøren.

Til § 103

Til nr. 1

Som det fremgår af de foreslåede regler i kapitel 9, kan socialministeren for nogle friplejeboligtipers vedkommende godkende salg med henblik på anvendelse som almene ældreboliger. Det er derfor nødvendigt at udvide den gældende bestemmelse i almenboliglovens § 5, stk. 1, som oplister de forskellige slags ældreboliger.

Til nr. 2

Overskud ved afhændelse af en friplejeboligejendom og de tilhørende servicearealer til anden anvendelse og ved ibrugtagelse til anden anvendelse skal indbetales til Landsbyggefonden og derefter overføres til nybyggerifonden. Tilsvarende skal et eventuelt underskud dækkes af nybyggerifonden. For at sikre, at eventuelle underskud kan blive dækket, foreslås den gældende hjemmel i almenboliglovens § 78 for Landsbyggefonden til at optage lån med socialministerens godkendelse udvidet til også at gælde i den situation, hvor der ikke er tilstrækkelige midler i nybyggerifonden til at dække de her omhandlede underskud.

Til nr. 3

Der er tale om en konsekvensændring.

Til nr. 4

Som det fremgår af forslaget § 63, stk. 2, 1. pkt., foreslås det, at en friplejeboligleverandør, der har fået tilsagn om offentlig støtte til etablering af friplejeboliger ved nybyggeri eller ombygning, fra og med det 36. år efter optagelsen af realkreditlånet til finansieringen af byggeriet/ombygningen skal indbetale 2/3 af de midler, der fremkommer i forbindelse med lejerens

indbetaling til Landsbyggefonden. Der er tale om midler, der fremkommer ved, at lejerne fortsætter med at betale kapitallydelser efter lånets udamortisation, og med den foreslåede affattelse af § 89, stk. 2, i almenboligloven præciseres det, at halvdelen af disse midler overføres til landsdispositionsfonden under Landsbyggefonden. For så vidt angår de likvide midler, der opstår inden dette tidspunkt, henvises til forslaget § 63, stk. 1.

Til nr. 5

Som det fremgår af forslaget § 63, stk. 2, 1. pkt., foreslås det, at en friplejeboligleverandør, der har fået tilsagn om offentlig støtte til etablering af friplejeboliger ved nybyggeri eller ombygning, fra og med det 36. år efter optagelsen af realkreditlånet til finansieringen af byggeriet/ombygningen skal indbetale 2/3 af de midler, der fremkommer i forbindelse med lejerens indbetaling til Landsbyggefonden. Der er tale om midler, der fremkommer ved, at lejerne fortsætter med at betale kapitallydelser efter lånets udamortisation, og med den foreslåede affattelse af § 89 a, stk. 1, i almenboligloven præciseres det, at halvdelen af disse midler overføres til nybyggerifonden under Landsbyggefonden. For så vidt angår de likvide midler, der opstår inden dette tidspunkt, henvises til forslaget § 63, stk. 1, jf. nedenfor.

Som det fremgår af forslaget § 63, stk. 1, foreslås det, at en friplejeboligleverandør, der har fået tilsagn om offentlig støtte til etablering af friplejeboliger ved nybyggeri eller ombygning, til og med det 35. år efter optagelsen af realkreditlånet til finansieringen af byggeriet/ombygningen skal indbetale de midler, der fremkommer i forbindelse med, at lejernes betaling overstiger ydelserne på lånet, til Landsbyggefonden. Der kan ikke alene være tale om likvide midler, der opstår efter udamortisationen, men også før, idet der kan være tale om, at den del af lejen, som går til kapitallydelser, på et tidspunkt vil overstige de faktiske ydelser på lånet. Med den foreslåede affattelse af § 89 a, stk. 2, i almenboligloven præciseres det, at disse midler overføres til nybyggerifonden under Landsbyggefonden.

Det foreslås, at Landsbyggefonden skal overføre de beløb, som kommer ind ved afhændelse m.v. af friplejeboligejendomme og de tilhørende servicearealer til nybyggerifonden på linje med visse af de beløb, som indbetales til Landsbyggefonden efter forslaget kapitel 8 om udamortisation.

Til nr. 6

Nybyggerifondens formål er i dag at yde ydelsesstøtte til etablering af almene boliger. Som conse-

kvens af forslaget om, at overskud ved afhændelse af en friplejeboligejendom og de tilhørende servicearealer til anden anvendelse og ved ibrugtagelse til anden anvendelse skal indbetales til Landsbyggefonden og derfra overføres til nybyggerifonden, foreslås nybyggerifondens formål udvidet til at dække underskud i de nævnte situationer.

Til nr. 7

Den foreslåede ændrede affattelse af § 91, stk. 8, i almenboligloven, der indebærer, at Landsbyggefonden vil kunne yde støtte til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning m.v. af friplejeboliger etableret ved nybyggeri eller ombygning med offentlig støtte eller ved omdannelse af tidligere almene selvejende plejeboliger er en konsekvens af, at disse friplejeboliger skal indbetale likvide midler til Landsbyggefonden, jf. forslagens § 63 og § 64, stk. 1 og 2.

Til nr. 8

Den foreslåede ændrede affattelse af § 92, stk. 3, i almenboligloven, der indebærer, at Landsbyggefonden bl.a. vil kunne yde støtte til finansiering af bl.a. nødvendige udbedrings-, opretnings- og vedligeholdelsesarbejder i nødlidende friplejeboliger etableret ved nybyggeri eller ombygning med offentlig støtte eller ved omdannelse af tidligere almene selvejende plejeboliger, er en konsekvens af, at disse friplejeboliger skal indbetale likvide midler til Landsbyggefonden, jf. forslagens § 63 og § 64, stk. 1 og 2.

Til nr. 9

Det foreslås, at Landsbyggefonden skal kunne betinge sin støtte efter § 92, stk. 3, i almenboligloven til nødlidende friplejeboliger af, at friplejeboligleverandøren medvirker til løsning af bebyggelsens økonomiske problemer.

Til nr. 10

Det foreslås, at kapitel 9 a i almenboligloven ophæves som følge af lovforslaget. Selvejende institutioner, som ejer boliger etableret efter dette kapitel, vil efter forslaget have mulighed for at etablere friplejeboliger via omdannelsesbestemmelsen i forslagens § 11, stk. 2, nr. 3.

Til nr. 11

Det foreslås, at de friplejeboliger, som får tilsagn om offentlig støtte (ydelsesstøtte) efter kvote A, jf. friplejeboligloven, skal være omfattet af Byggeskade-fonden. Dette indebærer, at de nye bebyggelser, skal betale bidrag (1 pct. af den godkendte anskaffelses-

sum) til fonden mod til gengæld at være berettiget til støtte fra fonden til dækning af udbedring af byggeskader. De byggerier, som godkendes omdannet til friplejeboliger efter friplejeboligloven, foreslås også at skulle være omfattet af fonden, hvis det pågældende byggeri var omfattet af fonden på omdannelses-tidspunktet. Dette gælder f.eks. almene plejeboliger ejet af selvejende institutioner.

Til nr. 12

Udbedring af byggeskader i alment byggeri kan finansieres ved optagelse af realkreditlån, og her kan kommunalbestyrelsen påtage sig garanti for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi. Da kommunalbestyrelsen ikke bidrager til finansieringen af friplejeboliger foreslås, at det bliver staten, som kan påtage sig denne garanti.

Til § 104

Til nr. 1

Det fremgår af § 32, stk. 2, at socialministeren fastsætter regler om afregningsperioder. Der vil blive fastsat regler om, at kommunalbestyrelsen skal afregne serviceudgifter med friplejeboligleverandøren fra det tidspunkt, hvor lejemålet påbegyndes. Beliggenhedskommunen vil imidlertid være forpligtet til at levere service, hvis borgeren får behov for tilbud, der ligger ud over den afgørelse om hjælp, der ligger til grund for afgørelserne, jf. § 8, stk. 1. Forslaget har til formål at skabe hjemmel for, at beliggenhedskommunen får refusion for disse udgifter.

Lovforslaget medfører, at beliggenhedskommunen kan få refunderet sine udgifter efter de love, som er omtalt i § 9 c, stk. 1, i lov om retssikkerhed og administration.

Bestemmelsen omfatter ikke den medfølgende ægtefælle eller andre husstandsmedlemmer, der ikke er visiteret til plejebolig eller lignende boligform.

Retssikkerhedslovens § 9 c, stk. 9, gælder også for friplejeboliger. Ved tilsvarende botilbud i § 9 c, stk. 9, forstås alle plejeboliger og andre boligformer med tilknyttede service- og plejefunktioner for personer med nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne.

Til nr. 2

Det foreslås, at friplejeboliger undtages fra bestemmelsen i retssikkerhedslovens § 43, stk. 1, hvorefter der skal forholdes med formue, som opstår i forbindelse med, at en kommune betaler for at få udført opgaver efter den sociale lovgivning. Bestemmelsen i retssikkerhedslovens § 43, stk. 1, har til formål at sikre, at der ikke sker privat formueopsamling for kom-

munens regning. Det er ikke tilsigtet, at princippet i retssikkerhedslovens § 43, stk. 1, om forbud mod privat formueopsamling for offentlige midler skal gælde for friplejeboligleverandører af friplejeboliger. Det foreslås derfor, at formue, som opstår i forbindelse med drift af friplejeboliger, undtages fra bestemmelsen. For så vidt angår den formuegevinst, der tilskrives den faste ejendom, henvises til kapitel 8 i forslaget.

Til nr. 3

Det følger af § 43, stk. 2 og stk. 3, i retssikkerhedsloven, at reglerne i forvaltningsloven og offentlighedsloven gælder i forhold til den opgave, der udføres, når en myndighed overlader opgaver efter den sociale lovgivning til andre end offentlige myndigheder. Det følger endvidere af bestemmelserne, at videregivelse og indhentelse af oplysninger vedrørende enkeltpersoner er omfattet af forvaltningslovens §§ 27, 29, 31 og 32. Det foreslås, at disse regler også skal gælde for friplejeboligleverandører.

Til § 105

Til nr. 1

Forslaget er en følge af, at der gives adgang til at etablere en ny boligtype bl.a. ved nybyggeri eller gennemgribende ombygninger med statslig ydelsesstøtte til finansiering af en del af realkreditlånet eller ved nybyggeri og ombygning uden statslig ydelsesstøtte. Forslaget omfatter såvel de friplejeboliger, som finansieres med realkreditlån med statslig ydelsesstøtte som de friplejeboliger, der finansieres uden statslig ydelsesstøtte.

Til nr. 2

Forslaget er en følge af, at der gives adgang til at etablere en ny boligtype, der tilvejebringes ved nybyggeri eller gennemgribende ombygninger, med statslig ydelsesstøtte til finansiering af realkreditlånet.

Til nr. 3

Forslaget er en følge af, at der gives adgang til at etablere en ny boligtype, der tilvejebringes ved nybyggeri eller gennemgribende ombygninger, med statslig ydelsesstøtte til finansiering af realkreditlånet.

Belåning ud over lånegrænsen, jf. § 5, stk. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., forudsætter en statslig garanti for den del, der overstiger lånegrænsen for ejendoms-kategorien. Det foreslås derfor i § 19, at der for realkreditlån efter den foreslåede § 10, stk. 5, kan ydes en statslig garanti for den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets opta-

gelse har pantesikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens værdi.

Til § 106

Til nr. 1

Lejelovens § 76 omhandler de tilfælde, hvor lejeren af en beboelseslejligheds fraflytning på grund af alder eller sygdom giver en anden person i husstanden ret til at fortsætte lejeforholdet. Bestemmelsen omhandler lejerenes fraflytning til plejehjem, beskyttet bolig el. lign. samt fraflytning til en plejebolig efter den tidligere gældende ældreboliglov eller efter almenboligloven eller til en privat understøttet plejebolig.

I disse tilfælde har en ægtefælle samme ret til at fortsætte lejeforholdet, som hvis lejeren var død. Det samme gælder, hvis lejeren ikke er gift, for en anden person, der i en periode på mindst 2 år umiddelbart forud for fraflytningen har haft fælles husstand med lejeren.

Det foreslås, at lejelovens § 76 ligeledes skal finde anvendelse, hvis lejeren flytter til en friplejebolig, således at en ægtefælle eller et husstandsmedlem også i disse tilfælde får samme ret til at fortsætte lejeforholdet, som hvis lejeren var død.

Til § 107

Det foreslås i lovforslagets § 2, stk. 2, at en friplejeboligbebyggelse kun må indeholde selve friplejeboligerne med fællesfaciliteter og tilhørende servicearealer. Der er intet til hinder for, at der også befinder sig anden bebyggelse, denne skal imidlertid være adskilt fra friplejeboligbebyggelsen i en særskilt ejendom.

Friplejeboligleverandøren afgør som udgangspunkt selv, om friplejeboligerne og det dertil knyttede serviceareal skal ligge i én ejendom.

Det følger imidlertid af § 10, stk. 4, at de friplejeboliger, som etableres med offentlig støtte, skal ligge i én ejendom – eller i flere ejendomme – der er adskilt fra den del af bebyggelsen, som indeholder servicearealerne.

Konsekvensen af de nævnte krav om adskillelse mellem boliger og serviceareal er, at de nævnte arealer rent faktisk skal kunne adskilles, typisk gennem ejerlejlighedsopdeling.

Ejerlejlighedsloven regulerer, hvilke ejendomme der kan opdeles i ejerlejligheder. Nogle friplejeboligejendomme vil kunne opdeles i ejerlejligheder allerede efter de gældende regler. Det er dog ikke alle friplejeboligejendomme, som vil kunne opdeles i ejerlejligheder. F.eks. vil en ældre beboelsesejendom opført den 1. juli 1966 eller tidligere ikke kunne opdeles i ejerlejligheder.

Som følge af, at det i de foreslåede bestemmelser i lov om friplejeboliger forudsættes, at alle friplejeboliger vil kunne opdeles i ejerlejligheder som anført, foreslås ændringer i ejerlejlighedsloven.

Det foreslås i stk. 7, at friplejeboliger, som etableres i ejendomme, hvor der af socialministeren er meddelt godkendelse til etablering af friplejeboliger, og som ikke kan opdeles i ejerlejligheder efter de gældende regler i ejerlejlighedsloven, kan opdeles i ejerlejligheder. Opdelingen skal efter stk. 7 ske således, at friplejeboligerne med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne og servicearealerne udgør én ejerlejlighed.

Den foreslåede bestemmelse vil finde anvendelse i de tilfælde, hvor der på en ejendom med friplejeboligbebyggelse også udøves anden virksomhed, f.eks. almindelig privat udlejningsvirksomhed. Findes der kun friplejeboligbebyggelsen på ejendommen, er der ikke behov for en ejerlejlighedsopdeling.

Det foreslåede stk. 8 indebærer, at der kan ske opdeling af en fast ejendom i overensstemmelse med lovforslagets § 10, stk. 4, hvor der som nævnt stilles krav om, at de friplejeboliger, der etableres med offentlig støtte, skal opdeles i ejerlejligheder, således at friplejeboligerne med sædvanlige fællesfaciliteter udgør én ejerlejlighed eller flere ejerlejligheder, og de tilknyttede servicearealer udgør én anden ejerlejlighed.

Ejerlejlighedsopdeling efter stk. 8 vil også kunne ske af hensyn til realkreditfinansieringen. Et realkreditinstitut vil således kunne stille krav om, at friplejeboligbebyggelsen opdeles i ejerlejligheder som anført i stk. 8, hvorefter det vil være muligt at belåne henholdsvis friplejeboligerne m.v. og servicearealerne hver for sig. Ejendomme omfattet af stk. 7 vil også kunne opdeles i ejerlejligheder efter stk. 8.

I praksis vil anvendelsesområdet for de foreslåede stk. 7 og 8 typisk være ældre beboelsesejendomme, hvor bygningerne er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere.

Sådanne ældre ejendomme vil som udgangspunkt ikke kunne opdeles i ejerlejligheder efter de gældende regler. Da det imidlertid ikke er meningen med de foreslåede bestemmelser at udvide mulighederne for at opdele sådanne ejendomme udover, hvad der er nødvendigt for at opfylde kravene i lov om friplejeboliger, foreslås det udtrykkeligt fastsat i begge stykker, at ejerlejlighederne indeholdende friplejeboligbebyggelsen ikke kan videreopdeles.

Med forslaget åbnes endvidere mulighed for, at friplejeboliger kan etableres i ejendomme, der udover friplejeboligerne også omfatter andre typer af boliger, f.eks. private udlejningsboliger, eller lokaler til andet

end beboelse. Sådanne boliger m.v. ændrer som udgangspunkt ikke status som følge af ejerlejlighedsopdelingen. Hvis der således befinder sig boliger eller lokaler til andet end beboelse i ejendommen, og som ikke er en del af friplejeboligbebyggelsen, så skal disse boliger m.v. efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed. Denne kan kun opdeles i selvstændige ejerlejligheder, hvis opdeling eller videreopdeling kan ske efter en af de øvrige bestemmelser i ejerlejlighedslovens § 10.

Til § 108

Til nr. 1

Det foreslås, at kompensation efter lovforslagets § 16 til beboere, der udsættes for en stigning i nettohuslejen i forbindelse med omdannelsen til friplejeboliger, ikke medregnes i den skattepligtige indkomst for modtageren. Denne skattemæssige fritagelse vil tillige gælde i andre tilfælde, hvor der efter boliglovgivningen ydes kompensation til dækning af en lejers øgede nettoboligudgifter ved omdannelse af boligen til plejebolig.

Konkret betyder dette, at der, udover skattefritagelse for kompensation efter dette lovforslags § 16, tillige skal ske skattefritagelse for kompensation efter § 8, stk. 1, i lov nr. 402 af 6. juni 2002 (overførelse af tidsvarende plejehjem og beskyttede boliger til boliglovgivningen). Det bemærkes, at det allerede på tidspunktet for den nævnte lovs vedtagelse har været hensigten, at den nævnte kompensation skulle være skattefritaget, og at det alene har været en forglemmelse, at der ikke blev foranstaltet de fornødne ændringer i ligningsloven på daværende tidspunkt. Det bemærkes endvidere, at kompensationen frem til i dag i praksis ikke er indgået i den skattepligtige indkomst, og at der derfor med den foreslåede ændring er tale om en fortsættelse af den gældende retstilstand for så vidt angår den nævnte kompensation. Kompensationsbeløbene, der udbetales i hele lejeperioden, er skattefrie.

Endvidere foreslås det, at henvisningen til et boligstøttelignende tilskud til huslejen, som tidligere udbetaltes i medfør af ældreboliglovens § 19, udgår af ligningslovens § 7 F, stk. 1, nr. 1. Begrundelsen er, at ældreboliglovens § 19 ophørte som tilskudshjemmel 1. januar 1993.

Til nr. 2

Det foreslås, skattefritagelsesbestemmelsen i ligningslovens § 7 F, stk. 3, udgår, da de omhandlede tilskudshjemler i § 6 a i lov om privat byfornyelse og § 106 i lov om byfornyelse er ophørt.

Til nr. 3

Friplejeboligleverandører, som har modtaget støtte efter lov om friplejeboliger i forbindelse med etableringen, kan blive pålagt at indbetale beløb til Landsbyggefonden. Efter de gældende skatteregler er der ikke fradrag for beløb, som indbetales til Landsbyggefonden.

Det foreslås at indsætte en bestemmelse i ligningslovens § 8 L, som giver ret til fradrag for beløb, der skal indbetales til Landsbyggefonden efter reglerne i lov om friplejeboliger.

Indbetaling til Landsbyggefonden kan for det første forekomme som følge af, at huslejeindtægterne overstiger udgifterne til lån og drift af friplejeboligerne. Dette følger af forslaget til lov om friplejeboliger §§ 63 og 64. I forslaget til ligningslovens § 8 L, stk. 1, foreslås det at give fradrag for sådanne indbetalinger til Landsbyggefonden.

Indbetaling til Landsbyggefonden kan for det andet forekomme i forbindelse med afhændelse af en friplejeboligbebyggelse og de hertil knyttede servicearealer. Dette følger af kapitel 9 i forslaget til lov om friplejeboliger, nærmere bestemt § 73, stk. 4, § 74, stk. 3, § 76, stk. 4 og 7, § 77, stk. 2, § 78, stk. 5, og § 79, stk. 2. I forslaget til ligningslovens § 8 L, stk. 2, foreslås det at give fradrag for sådanne indbetalinger til Landsbyggefonden.

Indbetaling til Landsbyggefonden kan for det tredje forekomme i forbindelse med, at friplejeboligbebyggelsen og de hertil knyttede servicearealer tages i brug til anden anvendelse. Dette følger også af kapitel 9 i forslaget til lov om friplejeboliger, nærmere bestemt forslagets § 84.

Det er en betingelse for retten til fradrag efter den foreslåede § 8 L i ligningsloven, at friplejeboligleverandøren er forpligtet til at indbetale beløbet til Landsbyggefonden efter lov om friplejeboliger. Der er kun fradragsret for beløb, som faktisk er indbetalt til Landsbyggefonden.

Til § 109

Til nr. 1

Forslaget medfører, at selvstændigt erhvervsdrivende, der i personligt regi driver erhverv som friplejeboligboligleverandører, vil kunne fratække, beløb, der er indbetalt til Landsbyggefonden, i den personlige indkomst. Skatteværdien af fradraget svarer dermed til marginalbeskatningen af friplejeboligleverandøren. Skatten af det af det beløb, leverandøren har indbetalt til Landsbyggefonden, bliver således neutraliseret.

Til § 110

Det foreslås, at loven ikke skal gælde for Færøerne og Grønland.

Til lovforslag nr. L 80. Skriftlig fremsættelse (15. november 2006)

Socialministeren (Eva Kjer Hansen):

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om friplejeboliger
(Lovforslag nr. L 80)

Lovforslaget har til formål at skabe rammer for frit valg for borgeren mellem kommunale og private plejeboliger uden for den kommunale boligforsyning. Lovforslaget har endvidere til formål at give private adgang til at etablere og drive friplejeboliger i konkurrence med de kommunale plejeboligtillbud. Forslaget bygger på Regeringsgrundlaget Nye Mål.

Med forslaget udvides borgerens adgang til at vælge plejebolig. En borger, der er visiteret til en plejebolig, får ret til at vælge en friplejebolig uden for kommunens boligforsyning. Det gælder, uanset om friplejeboligen ligger i borgerens opholdskommune eller i en anden kommune. Målgruppen for forslaget er identisk med den, der i dag opfylder visitationskravene til en kommunal plejebolig eller lignende boliger med tilknyttet service og pleje.

Forslaget åbner for, at fonde, herunder selvejende institutioner, eller andre private inden for en årlig ramme på 500 boliger kan levere service og udleje plejeboliger uden at have en driftsaftale med kommunen. Med forslaget oprettes i 2007 en årlig kvote på 225 friplejeboliger med statslig ydelsesstøtte etableret ved nybyggeri eller gennemgribende ombygning. Der indføres samtidig en årlig kvote på 275 friplejeboliger etableret enten ved nybyggeri og ombygning uden statslig ydelsesstøtte eller ved omdannelse af bestemte boligtyper bl.a. almene plejeboliger ejet af selvejende institutioner og plejehjem. Samtidig ophæves kapitel 9 a i almenboligloven.

For at sikre kvalitet i forhold til borgeren er det kun friplejeboligleverandører, der er certificerede af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service, der kan etablere og drive friplejeboliger.

Den hjælp, borgeren har krav på i friplejeboligerne, er omfattet af servicelovens bestemmelser. Friplejeboligleverandøren skal derfor give borgeren den hjælp, der er omfattet af kommunens afgørelse om hjælp til borgeren, og som friplejeboligleverandøren er certificeret til at levere. Betalingen for plejen m.v. mellem kommunen og leverandøren sker efter nationale takster på grundlag af borgerens behov. Udmålingen af hjælpen til borgeren konverteres til moduler, der afspejler behovet for hjælp.

Med forslaget får beliggenhedskommunen ansvaret for at føre tilsyn med, at friplejeboligleverandøren leverer hjælpen i overensstemmelse med kommunens afgørelser og for at reorganisere borgeren med henblik på en ny afgørelse om hjælp, hvis behovet ændrer sig over tid.

For at tilpasse anden lovgivning til den nye friplejeboligordning indeholder lovforslaget ændringer i lov om social service, lov om individuel boligstøtte, lov om almene boliger m.v., lov om retssikkerhed og administration på det sociale område, lov om realkreditlån og realkreditobligationer, lov om ejerlejligheder, lov om påligning af indkomstskat til staten og lov om indkomstskat for personer m.v.

Lovforslaget er under forhandling med de kommunale parter.

Det foreslås, at lovforslaget træder i kraft den 1. januar 2007.

Med disse bemærkninger skal jeg indstille lovforslaget til Folketingets velvillige behandling.