

UDKAST

Social-, Bolig- og Ældreministeriet
Almene Boliger
2023 - 9674

[22. august 2024]

(Version af 22. august 2024)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om friplejeboliger og lov om almene boliger m.v.
(Finansiering af friplejeboliger med lån ydet på grundlag af statsgarante-
rede obligationer, forhøjelse af årlig ramme, afhændelse af friplejeboliger,
sale and lease back aftaler, forbud mod afvisning af borgere, afregning
samt ændringer som følge af ældreloven)

§ 1

I lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 1162 af 26. oktober 2017,
som ændret ved § 2 i lov nr. 1567 af 18. december 2018, § 3 i lov nr. 2077
af 21. december 2020, § 10 i lov nr. 2189 af 29. december 2020 og § 5 i lov
nr. 344 af 22. marts 2022, foretages følgende ændringer:

1. I § 1, stk. 1, indsættes efter »lov om social service«: »og ældreloven«.
2. I § 5, stk. 2, indsættes efter »§§ 83 og 87 i lov om social service«: »og §§
10, 11 og 14 i ældreloven«.
3. § 8, stk. 1, indsættes efter »jf. lov om social service«: » og ældreloven«.
4. I § 11, stk. 2, 2. pkt., nr. 1, ændres »§ 192 i lov om social service« til: »§
46 i ældreloven«.
5. I § 11 a, stk. 2, ændres »225« til: »400«.
6. I § 11 a indsættes efter stk. 2 som nye stykker:
»Stk. 3. Der kan dog højst gives tilsagn til 41 boliger årligt i større byom-
råder.
Stk. 4. Ved større byområder i stk. 3 forstås sogne, som er dækket af byzoner
med det største indbyggertal«
Stk. 3-4 bliver herefter stk. 5-6.

UDKAST

7. Efter § 19 indsættes efter overskriften før § 20:

»§ 19 a. Statslig garanti for lån efter § 12, stk. 1, til finansiering af friplejeboliger beliggende uden for de større byområder, jf. § 11 a, stk. 4, omfatter hele lånet og gælder i lånets løbetid. Garantien kan dog ydes for lån efter § 12, stk. 1, som er optaget før 1. juli 2025, uanset hvor friplejeboligerne er beliggende.

Stk. 2. Det er en betingelse for garantien, at lånet er baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, som udstedes fra en serie eller en gruppe af fælles hæftende serier med fælles seriereservefond eller fra et register (kapitalcenter), jf. kapitel 4 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., hvorfra der udelukkende ydes lån til støttede friplejeboliger og almene boliger med fuld statsgaranti i løbetiden.

Stk. 3. Det er en yderligere betingelse for garantien, at lånet anvendes til finansiering af:

1) Støttede friplejeboliger, jf. § 11 a.

2) Refinansiering af rentetilpasningslån, som tidligere er ydet til friplejeboliger tilvejebragt med støtte efter § 10, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a, stk. 1, eller omdannelse, jf. 11, stk. 2.

Stk. 4. Kreditinstitutter betaler garantiprovision til staten for lån med statsgaranti efter stk. 1.

Stk. 5. Kreditinstitutter betaler aflønningsprovision til staten for lån med statsgaranti efter stk. 1 med henblik på at sikre kreditkvaliteten. Staten kan anvende den aflønningsprovision, der er opkrævet hos det enkelte kreditinstitut i et finansår, til dækning af eventuelle tab opstået i samme år på garantier efter stk. 1, som vedrører det pågældende kreditinstitut. Den del af aflønningsprovisionen, der ikke er anvendt til dækning af tab i et finansår, tilbagebetales til kreditinstituttet.«

8. I § 20 indsættes efter »§ 12, stk. 1,«: » til finansiering af friplejeboliger beliggende i de større byområder, jf. § 11 a, stk. 4,«.

9. Efter § 24 a indsættes før overskriften før § 25:

»§ 24 b. Har staten ydet garanti efter § 128 a, i lov om almene boliger m.v., opretholdes garantien på uændrede vilkår ved omdannelse til friplejeboliger efter § 11, stk. 2, nr. 3.«

10. I § 27, nr. 3, indsættes efter »den årlige tilskudsramme,«: »herunder geografiske områder, som er nævnt i § 11 a, stk. 3,«.

UDKAST

11. I § 32, *stk. 1*, indsættes efter »lov om social service, jf. lovens § 174,«: »og §§ 10, 11 og 14 i ældreloven,«.

12. I § 32, *stk. 2*, indsættes efter »lov om social service«: »og ældreloven«.

13. I § 32, *stk. 2*, indsættes som *2. pkt.*:

»Afregningspriserne fastsættes ud fra en beregning af kommunens gennemsnitlige, langsigtede omkostninger ved levering af et tilsvarende tilbud.«

14. I § 32 indsættes efter *stk. 2* som nye stykker:

»*Stk. 3.* Kommunalbestyrelsen skal foretage efterberegning af afregningspriser løbende efter behov og mindst en gang årligt i forbindelse med årsregnskab.

Stk. 4. Har kommunens faktiske omkostninger ved levering af tilsvarende tilbud været højere end den fastsatte afregningspris efter *stk. 2*, skal kommunalbestyrelsen efterbetale leverandøren forskellen. Har kommunens faktiske omkostninger ved levering af tilsvarende tilbud været lavere end den fastsatte afregningspris efter *stk. 2*, skal leverandøren efterbetale kommunalbestyrelsen forskellen. «

Stk. 3 og *4* bliver herefter *stk. 5* og *6*.

15. I § 32, *stk. 4*, der bliver til *stk. 6*, indsættes efter »kapitel 16 i lov om social service«: »og §§ 10, 11 og 14 i ældreloven«.

16. Efter § 32, *stk. 4*, der bliver til *stk. 6*, indsættes som *stk. 7*: »*Stk. 7.* Ældreministeren fastsætter efter forhandling med erhvervsministeren regler om en fast overheadsats, der anvendes ved afregningen i henhold til *stk. 2*.«

17. I § 35 *stk. 2*, indsættes efter »kapitel 16 i lov om social service«: », og §§ 10, 11 og 14 i ældreloven«.

18. Efter § 35 indsættes:

»§ 35 a. Friplejeboligleverandører kan ikke afvise at udleje en ledig friplejebolig til personer, der er visiteret til en plejebolig eller lignende boligform af kommunen, medmindre

- 1) personen ikke kan tilslutte sig friplejeboligleverandørens eventuelle værdigrundlag, eller
- 2) friplejeboligleverandøren ikke vurderer at kunne levere de ydelser, som personen er visiteret til.«

UDKAST

19. I § 67 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»*Stk. 3.* Det er en betingelse for godkendelse af afhændelse af friplejeboliger etableret efter § 10, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a, stk. 1, eller ved omdannelse efter § 11, stk. 2, til en fysisk eller juridisk person, som samtidig udlejer friplejeboliger til en anden friplejeboligleverandør til fortsat anvendelse som friplejeboliger, at friplejeboligerne ikke kan afhændes til en anden friplejeboligleverandør, en almen boligorganisation, en selvejende almen ældreboliginstitution eller en kommune med henblik på fortsat drift som friplejeboliger eller almene ældre- eller plejeboliger.«

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

20. I § 67 indsættes efter stk. 4, som bliver stk. 5, som nyt stykke:

»*Stk. 6.* En friplejeboligleverandørs afhændelse af friplejeboliger etableret efter § 10, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a, stk. 1, eller ved omdannelse efter § 11, stk. 2, til en fysisk eller juridisk person, som samtidig udlejer friplejeboliger til friplejeboligleverandøren til fortsat anvendelse som friplejeboliger, kan ikke godkendes.«

21. I § 68, *stk. 1*, ændres »afhændelse efter udbud« til: »afhændelse til en anden friplejeboligleverandør«.

22. I § 68, *stk. 4* udgår », hvis denne ejer ejendommen«.

23. I § 70, *stk. 1*, ændres »afhændelse efter udbud« til: »afhændelse til en anden friplejeboligleverandør«.

24. I § 70, *stk. 3* udgår », hvis denne ejer ejendommen«.

25. I § 70, *stk. 4*, ændres »ejendomsværdien ved den seneste vurdering« til: »markedsprisen«.

26. Efter § 70 indsættes:

»§ 71. Ved afhændelse af friplejeboliger etableret efter § 10, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a, stk. 1, med tilhørende servicearealer til en fysisk eller juridisk person, som samtidig udlejer friplejeboliger til en anden friplejeboligleverandør til fortsat anvendelse som friplejeboliger, fastsættes prisen efter § 68, stk. 1 og 5, jf. dog stk.2.

Stk. 2. Hvis prisen efter stk. 1 er mindre end markedsprisen fastsættes prisen dog til markedsprisen og friplejeboligleverandøren indbetaler

UDKAST

afhændelsessummen til Landsbyggefonden med fradrag for prisen for friplejeboliger, som er nævnt i § 68, stk. 1, og prisen for servicearealer, som er nævnt i 68, stk. 5.

Stk. 3. Ved afhændelse af friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, hvortil der ydes eller har været ydet offentlig støtte, til en fysisk eller juridisk person, som samtidig udlejer friplejeboliger til en anden friplejeboligleverandør til fortsat anvendelse som friplejeboliger, fastsættes prisen efter § 70, stk. 1 og 4, jf. dog stk. 4.

Stk. 4. Hvis prisen efter stk. 3 er mindre end markedsprisen fastsættes prisen dog til markedsprisen og friplejeboligleverandøren indbetaler afhændelsessummen til Landsbyggefonden med fradrag for prisen for friplejeboliger, som er nævnt i § 70, stk. 1, og prisen for servicearealer, som er nævnt i 70, stk. 4.«

27. § 72, *stk. 1*, ophæves, og i stedet indsættes som stk. 1-3:

»*Stk. 1.* Social- og boligministeren skal godkende afhændelse af friplejeboliger til anden anvendelse.

Stk. 2. Det er en betingelse for godkendelse af afhændelse af friplejeboliger etableret efter § 10, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a, stk. 1, eller ved omdannelse efter § 11, stk. 2, til anden anvendelse end almene ældre- og plejeboliger, at friplejeboligerne ikke kan afhændes til en anden friplejeboligleverandør, en almen boligorganisation, en selvejende almen ældreboliginstitution eller en kommune med henblik på fortsat drift som friplejeboliger eller almene ældre- eller plejeboliger.

Stk. 3. Ved anmeldelse til tinglysning af et dokument om afhændelse af friplejeboliger skal dokumentet være ledsaget af den godkendelse, som er nævnt i stk. 1. Foreligger godkendelsen ikke, fastsætter retten i overensstemmelse med reglerne i tinglysningsloven en frist til fremskaffelse af godkendelsen. Ved tinglysning af afhændelse til anden anvendelse end friplejeboliger kan den oplysning, der nævnes i § 65 b, stk. 1, aflyses.«

Stk. 2 bliver herefter stk. 4.

28. I § 73, *stk. 2*, udgår », og statsgarantien efter § 20 overtages af kommunen fra samme tidspunkt«.

29. I § 73, *stk. 2*, indsættes som 2. og 3. pkt.:

»Hvis staten yder garanti for lån efter § 12, stk. 1, efter § 19 a, yder kommunen regaranti overfor staten efter reglerne i § 127, 2.-4. pkt., i lov om almene boliger m.v., fra overtagelsesdagen. Hvis staten yder garanti efter § 20, overtager kommunen garantien fra overtagelsesdagen.«

UDKAST

30. I § 73, stk. 4, ændres »ejendomsværdien ved den seneste vurdering, jf. dog § 87« til: »markedsprisen«.

31. § 73, stk. 4, 3. pkt. ophæves.

32. I § 74, stk. 1, ændres »ejendomsværdien ved den seneste vurdering, jf. dog § 87« til: »markedsprisen«.

33. § 74, stk. 3, 2. pkt. ophæves og i stedet indsættes: »Ved et eventuelt underskud dækker Landsbyggefonden den del af indestående belåning, jf. § 68, stk. 1, 2. pkt., og beløb efter stk. 2, som ikke kan dækkes af prisen efter stk. 1.«.

34. I § 74, stk. 4, indsættes efter »statsgaranti efter«: » § 19 a, stk. 1, eller«.

35. I § 76, stk. 3, ændres »ejendomsværdien ved den seneste vurdering, jf. dog § 87« til: »markedsprisen«.

36. § 76, stk. 4, 3. pkt. ophæves og i stedet indsættes: »Ved et eventuelt underskud dækker Landsbyggefonden den del af indestående belåning, jf. § 68, stk. 1, 2. pkt., som ikke kan dækkes af prisen efter stk. 3.«.

37. I § 76, stk. 5, indsættes efter »statslige garantiforpligtigelser efter«: » § 19 a, stk. 1,«.

38. I § 76, stk. 8, ændres »ejendomsværdien ved den seneste vurdering, jf. dog § 87« til: »markedsprisen«.

39. § 76, stk. 8, 3. og 6. pkt. ophæves.

40. Overskriften før § 77 udgår.

41. I § 77, stk. 1, ændres »ejendomsværdien ved den seneste vurdering, jf. dog § 87« til: »markedsprisen«.

42. § 77, stk. 2, 3. pkt. ophæves og i stedet indsættes: »Ved et eventuelt underskud dækker Landsbyggefonden den del af indestående belåning, jf. § 68, stk. 1, 2. pkt., som ikke kan dækkes af prisen efter stk. 1.«.

UDKAST

43. I § 77, *stk. 3*, indsættes efter »statslige garantiforpligtigelser efter«: » § 19 a, *stk. 1*,«.

44. I § 78, *stk. 3 og 4*, ændres »ejendomsværdien ved den seneste vurdering, jf. dog § 87« til: »markedsprisen«.

45. § 78, *stk. 5, 2. pkt.* ophæves.

46. I § 79, *stk. 1*, ændres »ejendomsværdien ved den seneste vurdering, jf. dog § 87« til: »markedsprisen«.

47. I § 79, *stk. 2, 2. pkt.* ophæves og i stedet indsættes: »Ved et eventuelt underskud dækker Landsbyggefonden den del af indestående belåning, jf. § 68, *stk. 1, 2. pkt.*, som ikke kan dækkes af prisen efter *stk. 1*.«.

48. I § 79, *stk. 3*, indsættes efter »statslige garantiforpligtigelser efter«: » § 19 a, *stk. 1*,«.

49. I § 80, *stk. 3*, ændres »ejendomsværdien ved den seneste vurdering, jf. dog § 87« til: »markedsprisen«.

50. I § 81, *stk. 2*, indsættes efter »statslige garantiforpligtigelser efter«: » § 19 a, *stk. 1*,«.

51. I § 82, *stk. 2*, indsættes efter »statslige garantiforpligtigelser efter«: » § 19 a, *stk. 1*,«.

52. § 87 ophæves.

53. I § 99 a, *stk. 2*, indsættes efter »statslige garantier«: », herunder garanti- og aflønningsprovision, og statsgaranti for visse obligationer udstedt i forbindelse med finansiering af friplejeboliger«.

§ 2

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1343 af 24. november 2023, som ændret ved § 24 i lov nr. 679 af 3. juni 2023 og § 1 i lov nr. 681 af 11. juni 2024, foretages følgende ændringer:

1. I § 78, *stk. 5*, udgår »§ 73, *stk. 4*,« » og 8« og »§ 78, *stk. 5*,«.

UDKAST

2. I § 89 b, stk. 1 udgår »§ 73, stk. 4,« » og 8« og »§ 78, stk. 5,«.
3. I § 92 a, stk. 2, 4. pkt., indsættes efter »statsgaranti efter § 128 a, stk. 1,«: » eller § 19 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger«.
4. I § 128 a, stk. 2, indsættes efter »almene boliger«: »og støttede friplejeboliger«.

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2025.

Stk. 2. Lovens § 1, nr. 31, 33, 36, 39, 42, 45 og 47, og § 2, nr. 1 og 2, finder ikke anvendelse for friplejeboliger, som er meddelt tilsagn om støtte efter § 10, stk. 1 i lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a, stk. 1 i lov om friplejeboliger, eller som er godkendt ved omdannelse efter § 11, stk. 2, i lov om friplejeboliger før lovens ikrafttræden. Friplejeboligleverandører med sådanne friplejeboligejendomme vil efter de hidtil gældende regler fortsat være garanteret deres kapitalindskud og egenfinansiering i forhold til servicearealer ved afhændelse af friplejeboligejendommen af Landsbyggefonden medmindre afhændelse sker under tvangsauktion.

UDKAST

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse	
1.	Indledning
2.	Lovforslagets hovedpunkter
2.1.	Finansiering af friplejeboliger med lån ydet på grundlag af statsgaranterede obligationer og forhøjelse af årlig ramme
2.1.1.	Gældende ret
2.1.2.	Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
2.2.	Prisfastsættelse og betingelser for godkendelse af afhændelse af friplejeboliger
2.2.1.	Gældende ret
2.2.2.	Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
2.3.	<i>Sale and lease back</i> - aftaler
2.3.1.	Gældende ret
2.3.2.	Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
2.4.	Forbud mod afvisning af borgere
2.4.1.	Gældende ret
2.4.2.	Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
2.5.	Afregning af friplejeboligleverandører
2.5.1.	Gældende ret

UDKAST

2.5.2	Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
2.6	Diverse ændringer
2.6.1.	Gældende ret
2.6.2.	Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
3.	Konsekvenser for FN's verdensmål
4.	Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige
5.	Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
6.	Administrative konsekvenser for borgerne
7.	Klimamæssige konsekvenser
8.	Miljø- og naturmæssige konsekvenser
9.	Forholdet til EU-retten
10.	Hørte myndigheder og organisationer m.v.
11.	Sammenfattende skema

1. Indledning

Den 18. april 2024 indgik regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne) og Danmarksdemokraterne, Socialistisk Folkeparti, Liberal Alliance, Det Konservative Folkeparti og Radikale Venstre aftale om en reform af ældreområdet. Aftalepartierne er enige om, at der er behov for en omfattende frisættelse af ældreområdet, der grundlæggende forandrer den måde, ældreplejen styres, dokumenteres, kontrolleres og leveres på. Med aftalen ændres tilgangen grundlæggende fra at styre efter standarder og kontrol til i stedet at styre efter kvalitet, klare mål og værdier. Dette med henblik på at sikre den enkelte ældre mere selvbestemmelse og bedre pleje. Det er i den forbindelse vigtigt, at der er mange forskellige tilbud til den ældre, der

UDKAST

flytter på plejehjem, så den enkelte ældre får større frihed til selv at kunne vælge, hvordan de ønsker at bo.

Aftalepartierne er enige om at øge de ældres valgmuligheder ved at skabe bedre rammer for etablering af friplejehjem.

Med dette lovforslag udmøntes den del af aftalen, der vedrører bedre rammer for etablering af støttede friplejeboliger.

Lovforslaget indebærer, at støttede friplejeboliger omfattes af en finansieringsordning med 100 pct. statsgaranterede lån og obligationer, som svarer til den ordning, som anvendes ved finansiering af almene boliger. Den foreslåede finansieringsordning skal sikre, at der kan etableres friplejeboliger med støtte i hele landet, herunder i de dele af landet, hvor der er relativt lave ejendomsværdier og dermed vanskeligere finansieringsvilkår. Finansieringsordningen skal alene gælde i områder, hvor markedsvilkårene ikke gør det muligt at etablere ustøttede friplejeboliger. Friplejeboligleverandører i andre områder vil fortsat have mulighed for at optage lån med op til 75 pct. statsgaranti efter den gældende finansieringsordning.

Lovforslaget indebærer endvidere, at rammen for støtte til opførsel af friplejeboliger forhøjes fra 225 til 400 boliger om året, hvoraf højst 41 kan etableres i større byområder. Det forhøjede ramme skal medvirke til dels, at der kommer flere friplejeboliger, hvilket vil øge de ældres valgmuligheder, dels at støtte primært gives til etablering af friplejeboliger i mindre byområder, hvor det kan være vanskeligt at opnå finansiering.

Lovforslaget indeholder endvidere en revision af friplejeboliglovens regler for prisfastsættelse af støttede friplejeboliger ved afhændelse til anden anvendelse end friplejeboligejendom. Revisionen skal tage højde for, at der ikke længere foretages offentlige vurderinger af erhvervsjendomme, herunder friplejeboligejendomme.

Desuden indføres med lovforslaget betingelse for godkendelse af salg af støttede friplejeboliger til anden anvendelse. Det bliver en betingelse for salg til anden anvendelse, at friplejeboligerne ikke kan sælges som støttede friplejeboliger eller som almene ældre- eller plejeboliger. Forslaget har til hensigt at undgå, at Landsbyggefonden lider tab ved, at støttede friplejeboliger sælges til en pris væsentligt under anskaffelsessummen, og at bevare offentligt støttede plejeboliger som sådanne.

Forslaget indebærer endvidere, at kommende friplejeboligleverandører ikke vil være garanteret deres kapitalindskud ved afhændelse af en

UDKAST

friplejeboligejendom, hvis prisen ikke kan dække indskuddet. Forslaget skal ses i sammenhæng med, at det foreslås, at afhændelsesprisen fremover skal være markedsprisen, og at det derfor er vigtigt, at friplejeboligleverandøren har en økonomisk interesse i afhændelsesprisen, så der kan ske en naturlig forhandling mellem friplejeboligleverandør og køber. Desuden skal forslaget ses i sammenhæng med, at staten fremover yder 100 pct. garanti for lån til støttede friplejeboliger i visse dele af landet, jf. ovenfor, og at det i den forbindelse er ønskværdigt, at friplejeboligleverandøren har et økonomisk incitament til at vurdere, om et friplejeboligprojekt er økonomisk bæredygtigt.

Revisionen af regler for prisfastsættelse af støttede friplejeboliger indebærer endvidere et forbud mod *sale and lease back*-aftaler om støttede friplejeboliger. *Sale and lease back*-aftaler er ikke forenelige med, at der ydes betydelig offentlig støtte til etablering af støttede friplejeboliger, og indebærer risiko for omgåelse af støttereglerne.

Lovforslaget indeholder endvidere et forslag om, at friplejehjem som udgangspunkt ikke skal kunne afvise borgere. Kun hvis borgeren ikke kan tilslutte sig friplejehjemmets værdigrundlag, eller friplejehjemmet ikke forsvarligt kan tage vare på borgeren, vil borgeren kunne afvises. Formålet er at skabe lige vilkår for kommunale plejehjem og friplejehjem, dels at give borgeren en reel mulighed for at vælge imellem de friplejeboliger, som er certificeret til at levere ydelser, som borgerne er visiteret til.

Lovforslaget indeholder endvidere ændringer vedrørende afregning af friplejeboligleverandører. Det foreslås bl.a., at der indføres en fast overheadtakst, som skal anvendes, når kommunen opgør sine langsigtede omkostninger ved levering af ydelser til borgerne, til brug for afregning af friplejeboligleverandøren.

Endelig indeholder lovforslaget diverse ændringer som følge af forslag til ældrelov, som fremsættes samtidig med dette lovforslag.

Dette lovforslag skal ses i sammenhæng med de samtidigt fremsatte lovforslag om ældrelov, ældretilsynslov og lov om lokalplejehjem, som ligeledes udmønter aftale om en reform af ældreområdet.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Finansiering af friplejeboliger med lån ydet på grundlag af statsgaranterede obligationer og forhøjelse af årlig ramme

2.1.1. Gældende ret

UDKAST

Friplejeboligordningen giver private mulighed for at udbyde plejeboliger i konkurrence med de kommunale plejeboligtilbud.

Det fremgår af § 1, i lov om friplejeboliger, at 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.

En udbyder af friplejeboliger er en friplejeboligleverandør. En friplejeboligleverandør skal certificeres af sundhedsstyrelsen, jf. friplejeboliglovens § 5. Certifikation kan meddeles til fysiske og juridiske personer, jf. friplejeboliglovens § 6.

Friplejeboliger kan drives i lokaler tilhørende friplejeboligleverandøren eller i lokaler, som denne lejer. En friplejeboligleverandør skal råde over såvel friplejeboligerne som de tilhørende servicearealer, jf. friplejeboliglovens § 2, stk. 1.

Friplejeboliger skal opfylde de samme krav til indretning, som det gælder for almene plejeboliger, jf. friplejeboliglovens § 25.

Social- og boligministeren kan efter ansøgning godkende, at en certificeret friplejeboligleverandør etablerer friplejeboliger ved nybyggeri eller ombygning eller ved køb eller leje af egnede lokaler, jf. friplejeboliglovens § 11, stk. 1.

Det fremgår af friplejeboliglovens § 11 a, stk. 1, at social- og boligministeren kan meddele tilsagn om ydelsesstøtte til certificerede friplejeboligleverandører til etablering af friplejeboliger ved nybyggeri eller gennemgribende ombygning af eksisterende bygning, der ikke er opført med offentlig støtte.

Det fremgår af friplejeboliglovens § 11, stk. 2, at der højst kan ydes støtte til etablering af friplejeboliger inden for en årlig ramme på 225 boliger.

Social- og boligministeren meddeler tilsagn om støtte inden for den nævnte ramme efter et først-til-mølle-princip, idet der åbnes for ansøgninger den første hverdag i januar, jf. friplejeboliglovens § 28, stk. 1. Modtages der inden for samme døgn ansøgninger til flere boliger, end der kan ydes støtte til inden for den årlige ramme, meddeles støtten til den ansøger, hvis boliger ligger i den kommune, hvor der er etableret eller godkendt etableret af det laveste antal friplejeboliger pr. indbygger, og hvor antallet af friplejeboliger kan rummes inden for den årlige ramme, jf. § 28, stk. 2. Hvis flere ansøgere er ligestillede meddeles støtte efter lodtrækning, § 28, stk. 3.

UDKAST

Ifølge friplejeboliglovens § 12, stk. 1, 1. pkt., finansieres anskaffelsessummen for friplejeboliger med ydelsesstøtte efter § 11 a, stk. 1, med et kapitalindskud ydet af friplejeboligleverandøren på 14 pct., et lån på 84 pct. og 2 pct. beboerindskud.

Frem til den 31. december 2026 udgør friplejeboligleverandørens kapitalindskud dog kun 10 pct. og lånet 88 pct. af anskaffelsessummen, jf. § 12, stk. 1, 2. pkt.

Ydelserne på ovennævnte lån betales af friplejeboligleverandøren og staten i form af ydelsesstøtte. Der kan ikke ydes statslig ydelsesstøtte til den del af anskaffelsessummen, som overstiger den maksimale anskaffelsessum for almene boliger, jf. § 115, stk. 10, i lov om almene boliger m.v., jf. friplejeboliglovens § 13, stk. 2. Den del af anskaffelsessummen, som eventuelt overstiger maksimumsbeløbet finansieres af friplejeboligleverandøren selv.

Det fremgår af § 12, stk. 3, at lånet efter stk. 1, skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.

Det fremgår af § 12, stk. 2, at friplejeboligleverandøren betaler 2,8 pct. af den godkendte anskaffelsessum, dog højest svarende til maksimumsbeløbet. Beløbet reguleres efter reglerne i § 129, stk. 1, i almenboligloven. Det vil sige, at beløbet i de første 20 år reguleres med udviklingen i nettoprisindekset eller, hvis dette er steget mindre, lønindeks for den private sektor. Efter det 20. år og frem til den 45. år reguleres beløbet med 75 pct. af udviklingen i det nævnte indeks. Efter 45 år reguleres friplejeboligleverandørens ikke mere. Friplejeboligleverandøren betaler desuden løbende bidrag på lånet, jf. § 12, stk. 4.

Det fremgår af friplejeboliglovens § 13, stk. 1, at ydelsesstøtte efter § 11 a, stk. 1, udgør et beløb, som svarer til forskellen mellem de samlede ydelser på lånet og friplejeboligleverandørens betaling efter § 12, stk. 2 og 4.

Det fremgår af friplejeboliglovens § 63, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., at for tilsagn om støtte meddelt inden den 1. juli 2009 indbetaler friplejeboligleverandøren de første 35 år likvide midler, der fremkommer når betalingen efter § 12, stk. 2 og 4, overstiger de samlede ydelser på lånet, til Landsbyggefonden. Likvide midler fremkommer, når lånet er udbetalt. Likvide midler kan også forekomme i låneperioden ved, at betalingen efter § 12, stk. 2 og 4, overstiger de samlede ydelser på lånet. Det overskydende beløb indbetales til Landsbyggefonden. Fra og med det 36. år indbetaler friplejeboligleverandøren 2/3 af de likvide midler til Landsbyggefonden. Den resterende

UDKAST

1/3 skal hensættes på en særlig henlæggelseskonto og anvendes til imødegåelse af tab ved friplejeboligbebyggelsens fortsatte virksomhed, jf. § 63, stk. 2, 3. pkt., i lov om friplejeboliger.

Det fremgår af friplejeboliglovens § 63, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2, 2. pkt., at for tilsagn om støtte meddelt den 1. juli 2009 eller senere indbetaler friplejeboligleverandøren de første 40 år likvide midler, der fremkommer når betalingen efter § 12, stk. 2 og 4, overstiger de samlede ydelser på lånet, til staten. Fra og med det 41. år indbetaler friplejeboligleverandøren 2/3 af de likvide midler til Landsbyggefonden. Den resterende 1/3 skal hensættes på en særlig henlæggelseskonto og anvendes til imødegåelse af tab ved friplejeboligbebyggelsens fortsatte virksomhed, jf. § 63, stk. 2, 3. pkt., i lov om friplejeboliger.

Det fremgår af § 92 a, stk. 1, i lov om almene bolig m.v., at Landsbyggefonden bidrager til statens udgifter til ydelsesstøtte til friplejeboliger, jf. 13 i friplejeboligloven med et beløb, der svarer til 25 pct. af statens udgifter. Det fremgår af § 92 a, stk. 2, at bidraget fastsættes endeligt den 1. oktober i det andet år efter tilsagnsårets afslutning som nutidsværdien af et beregnet forløb for ydelsesstøtten i de første 40 år. Ved beregningen anvendes de rente- og inflationsforudsætninger, som ligger til grund for budgetteringen af ydelsesstøtten på finanslovens for det andet år efter tilsagnsåret. Det betyder, at Landsbyggefondens bidrag til statens udgifter til ydelsesstøtte til friplejeboliger for tilsagnsåret 2022 fastsættes endeligt den 1. oktober 2024 på baggrund rente- og inflationsforudsætningerne for budgetteringen af ydelsesstøtten på finansloven for 2024.

Det fremgår af § 20, i lov om friplejeboliger, at staten yder garanti for lån efter § 12, stk. 1. Garantien omfatter den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi. Garantien kan dog maksimalt udgøre 75 pct. af hovedstolen af lånet efter § 12, stk. 1. Garantien omfatter så stor en del af restgælden og eventuelt forfalden terminsydelser, som det oprindelige garantibeløb udgjorde af hovedstolen. Den del af restgælden, der ikke er omfattet af garantien har panteret forud for den garanterede del af restgælden.

Det fremgår af § 12, stk. 1, 3. pkt., i lov om friplejeboliger, at hvis det fulde lån ikke kan opnås, som følge af ovennævnte garantimaksimum kan friplejeboligleverandøren i stedet finansiere en del af anskaffelsessummen for friplejeboligerne med et supplerende kapitalindskud.

Det fremgår endvidere af friplejeboliglovens § 11 a, stk. 3, at § 141, i lov om almene boliger m.v., finder anvendelse for servicearealer til

UDKAST

friplejeboliger etableret med støtte efter friplejeboliglovens § 11 a, stk. 1. Det betyder, at der til etablering af servicearealet ydes der et tilskud på 40.000 kr. pr. bolig, dog højst 60 pct. af anskaffelsessummen for servicearealet. Der anvendes således ikke støttede lån (ydelsesstøtte og garanti) til finansiering af servicearealerne.

2.1.2. Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Friplejeboligleverandører, som ønsker at etablere friplejeboliger med støtte efter friplejeboligloven, har de senere år oplevet vanskeligheder ved at opnå fuld finansiering af anskaffelsessummen efter friplejeboliglovens § 12 stk. 1, fordi loftet for statens garanti på lånet på 75 pct. af hovedstolen bliver bindende. Statsgarantien andel af hovedstolen for lånet bliver større des lavere ejendomsværdien for friplejeboligerne bliver sammenlignet med anskaffelsessummen.

Det er kreditinstituttet, der vurderer ejendommens værdi efter reglerne i bekendtgørelse nr. 807 af 31. maj 2022 (værdiansættelsesbekendtgørelsen). Denne vurdering ligger typisk en del under byggeriets anskaffelsessum. Da lånet som udgangspunkt skal dække 88 pct. af anskaffelsessummen indebærer en lav ejendomsværdi, at statsgarantien kommer til at udgøre en stor del af lånet. Statsgarantien er en forudsætning for, at realkreditlånet kan dække 88 pct. af anskaffelsessummen.

Garantiloftet bliver bindende ved den gældende låneandel på 88 pct. af anskaffelsessummen, når værdien på ejendommen udgør 36 2/3 pct. af anskaffelsessummen.

Den lave ejendomsværdi skal ses i sammenhæng med, at friplejeboligbygges ofte ikke har en velegnet alternativ anvendelse, og at det derfor kan være svært at opnå en høj pris ved salg, hvis ikke ejendommen skal anvendes som plejeboliger eller lignende.

Problemstillingen med lave ejendomsværdier gør sig navnlig gældende uden for de større bysamfund. Tilsvarende gælder det også, at ejendomsværdier på ejerboliger uden for de større bysamfund ligger relativt lavt sammenlignet med i bysamfundene.

Garantiloftet på 75 pct. af hovedstolen blev indsat i friplejeboligloven ved lov nr. 527 af 29. april 2015. Det fremgik af bemærkningerne til lovforslaget, at der i praksis var set eksempler på, at nybyggede friplejeboligejendomme var vurderet til nul, hvilket efter de dagældende regler medførte en statsgaranti svarende til det fulde lån til etableringen af boligerne. Da det

UDKAST

ikke havde været hensigten, blev det foreslået at indføre et loft for statsgarantien på 75 pct. af hovedstolen, jf. Folketingstidende [2014-15], tillæg A, L 139 som fremsat, side 16.

Det fremgår af aftale om en reform af ældreområdet, at det er vigtigt, at der er mange forskellige tilbud til den ældre, der flytter på plejehjem, så den enkelte ældre får større frihed til selv at kunne vælge, hvordan de ønsker at bo.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet finder, at det uden for de større bysamfund er vanskeligt at finansiere støttede friplejeboliger inden for de nuværende rammer. Garantiloftet betyder i en del sager, at det fulde lån på 88 pct. af anskaffelsessummen ikke kan udbetales. Friplejeboligordningen bør sikre, at der kan etableres friplejeboliger i hele landet.

Det foreslås på den baggrund, at friplejeboliger med støtte uden for de større bysamfund omfattes af finansieringsordningen svarende til den ordning, der gælder for almene boliger.

Finansieringsordningen for almene boliger indebærer, at lån med ydelsesstøtte ydes med 100 pct. statsgaranti. Samtidig er der krav om, at lånene og de bagvedliggende obligationer til lånene udstedes fra særlige kapitalcentre, som udelukkende yder lån til almene boliger med statsgaranti på lån og obligationer. Et kapitalcenter er en serie eller en gruppe af fælles hæftende serie med fælles seriereservefond eller et register, jf. kap. 4 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv. Statens garantier for lån og obligationer er selvskyldnerkautioner.

Staten opkræver en garantiprovision fra kreditinstituttet på lån, der meddeles statsgaranti på 100 pct. Garantiprovisionen opkræves som modydelse for de stillede statsgarantier til obligationer og lån, og afspejler den lettelse i kapitalomkostninger, som kreditinstitutterne opnår ved statsgarantien på obligationer og lån. Garantiprovisionen skal endvidere afspejle statens udgifter til dækning af garantiforpligtelser.

Staten opkræver endvidere en aflønningsprovision fra kreditinstituttet, som skal sikre kvaliteten i kreditinstituttets kreditvurderinger. Kreditinstituttet får aflønningsprovision tilbage, hvis staten ikke får tab på ovennævnte garanti på lån til almene boliger i løbet af året. Hvis staten får tab på garantien i løbet af året, vil staten dække sit tab ved at modregne tabet ved tilbagebetalingen af aflønningsprovisionen til det pågældende kreditinstitut. Staten kan ikke få dækket et større beløb af kreditinstituttet end aflønningsprovisionen, og tab fra tidligere år kan ikke modregnes i aflønningsprovisionen.

UDKAST

Det foreslås, at rammerne for etablering af støttede friplejeboliger forbedres ved, at friplejeboliger omfattes af en ordning med 100 pct. statsgaranterede lån og obligationer, som svarer til den ordning, der gælder for almene boliger. Finansieringsordningen skal alene gælde uden for de større byområder, hvor markedsvilkårene ikke gør det muligt at etablere ustøttede friplejeboliger. Social- og boligministeren vil i en bekendtgørelse, hvor der i øvrigt i henhold til friplejeboliglovens § 27 fastsættes nærmere regler om støtte til etablering af friplejeboliger, offentliggøre en liste over byområder, som omfattes af ordningen med 100 pct. statsgaranterede lån og obligationer.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet har overvejet, hvordan de større byområder vil kunne nærmere afgrænses.

Der er således overvejet to geografiske opdelinger af landet henholdsvis en opdeling efter maksimumsbeløbet for anskaffelsessummen for almene ældreboliger og Danmarks Statistiks inddeling af landets kommuner i 5 kommunegrupper. De to modeller blev ikke fundet anvendelige, blandt andet fordi nogle store bykommuner blev omfattet af ordningen med 100 pct. statsgaranti, og fordi opdelingen på kommuner blev for grov og ville betyde, at områder med behov for 100 pct. statsgaranti blev udelukket fra finansieringsordningen.

Ministeriet finder, at afgrænsningen skal kombinere områdernes befolkningstæthed og indbyggertal.

Dette kan lade sig gøre ved at tage udgangspunkt i Danmarks Statistiks beskrivelse af byzoner. Danmarks statistik definerer dog byzonerne ud fra områdernes befolkningstæthed, hvorfor områdernes nøjagtige afgrænsning er vanskelig at anvende direkte – der kan f.eks. være områder omkranset af byzone, som ikke er byzone. Dette kan korrigeres ved at anvende de bedst matchende (overlappende) sogne til at definere områderne.

På den baggrund kan de større byområder afgrænses ved at kombinere byzonerne for de største byområder med indbyggertallene for de tilhørende sogne.

Konkret forventes de større byområder afgrænset til de 15 største byer som opgjort af Danmarks Statistik. De 15 største byer rangeret efter størrelse er; København, Aarhus, Odense, Aalborg (inklusive Nørresundby), Frederiksberg, Gentofte, Esbjerg, Gladsaxe, Randers, Kolding, Horsens, Vejle, Hvidovre, Roskilde og Herning. Konkret vil byerne omfatte de sogne, som indgår i byzonen for de pågældende byer.

UDKAST

Social-, Bolig- og Ældreministeriet vurderer, at rammerne for etablering af friplejeboliger i de større bysamfund er gode, og at der ikke er generelle problemer ved garantiløftet. Det skyldes, at vurderingen af værdien på ejendomme i de større byer generelt er højere end uden for de større bysamfund. Social-, Bolig- og Ældreministeriet finder på den baggrund ikke, at der er grund til at udstrække den foreslåede finansieringsordning til de større bysamfund.

Friplejeboligleverandører i de større byområder vil fortsat have mulighed for at optage lån med op til 75 pct. statsgaranti efter den gældende finansieringsordning.

Rammerne for etablering af udstøttede friplejeboliger afhænger af udviklingen i markedsforholdene. Markedsforholdene vil kunne ændres sig med tiden, så det bliver muligt at etablere udstøttede friplejeboliger i flere byer end ovenfor nævnt, eller at det med tiden ikke længere er muligt at etablere udstøttede friplejeboliger i en flere af ovennævnte byer. Der kan derfor på en senere tidspunkt blive behov for ændre ovennævnte liste over byer ud fra en vurdering af, om markedsvilkårene generelt giver mulighed for at etablere udstøttede friplejeboliger.

Lån til støttede friplejeboliger med 100 pct. statsgaranti foreslås at kunne udstedes fra de samme kapitalcentre, hvorfra der udstedes lån til almene boliger.

Det foreslås endvidere, at staten i lighed med ordningen for almene boliger vil opkræve garanti- og aflønningsprovision for de stillede garantier. De nærmere vilkår for garanti- og aflønningsprovision skal forhandles med de enkelte kreditinstitutter.

Sikkerheden for lån til støttede friplejeboliger skal ses i sammenhæng med de mekanismer, der allerede er opstillede for lån til friplejeboliger. Således fører kommunalbestyrelsen tilsyn med, at boligerne holdes forsvarligt vedlige, og kommunalbestyrelsen kan om fornødent pålægge friplejeboligleverandøren at foretage vedligeholdelsesarbejder, jf. friplejeboliglovens § 89, stk. 3. Friplejeboligleverandører med økonomiske problemer ved driften af boligerne har endvidere mulighed for at anmode Landsbyggefonden om hjælp i form af driftsstøtte, jf. almenboliglovens § 92. Endelig sikrer Landsbyggefonden dækning for tilbagebetaling af lån efter friplejeboliglovens § 12, stk. 1, hvis prisen i forbindelse med afhændelse af friplejeboliger ikke rækker til at dække restgælden. Det gælder dog ikke, hvis afhændelse sker i forbindelse med tvangsauktion. Der henvises til afsnit 2.2.1. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

UDKAST

Endelig vil den foreslåede ændring om, at Landsbyggefonden ikke fremover skal dække friplejeboligleverandørens kapitalindskud ved afhændelse af støttede friplejeboliger, hvis salgsprisen ikke rækker, bidrage til, at friplejeboligleverandøren får et økonomisk incitament til at undgå friplejeboligprojekter, som ender med at give økonomiske tab. Der henvises til afsnit 2.2.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Den foreslåede finansieringsordning vil medføre, at garantiloftet på 75 pct. af hovedstolen reelt ophæves i de dele af landet, som omfattes af ordningen. Det betyder ikke, at alle friplejeboligprojekter automatisk vil kunne opnå finansiering. Kreditinstituttet vil fortsat foretage en vurdering af, om de anser projektet som økonomisk bæredygtigt. Aflønningsprovisionen skal sikre, at kreditinstituttet vil have et økonomisk incitament til at foretage en grundig kreditvurdering. Aflønningsprovisionen skal også bidrage til, at kreditinstitutterne har et økonomisk incitament til at medvirke til, at friplejeboligleverandører med økonomiske vanskeligheder kan overkomme disse, inden det fører til konkurs.

Den nye finansieringsordning vurderes ikke at medføre ændringer i låneomkostningerne for friplejeboligleverandører. De vil fortsat skulle betale 2,8 pct. af anskaffelsessummen, som reguleres med prisudviklingen, samt bidrag for lånet. Bidraget på lånet forventes ikke ændret, idet kreditinstitutterne skal betale garantiprovision, som afspejler den lettelse i kapitalomkostninger, som kreditinstitutterne opnår ved statsgarantien på obligationer og lån.

Det er Social-, Bolig, og Ældreministeriets forventning, at renten på lånene med 100 pct. statsgaranti på lån og obligationer, vil blive lavere end sædvanlige realkreditlån og nærme sig renten for statsobligationer. Det betyder, at staten vil opnå en besparelse på ydelsesstøtte ved den foreslåede finansieringsordning. Den lavere rente vil blive opnået, fordi staten stiller garanti for lån og obligationer.

Landsbyggefonden bidrager med 25 pct. af statens udgifter til ydelsesstøtte til friplejeboliger, jf. afsnit 2.1.1. Social-, Bolig- og Ældreministeriet finder det rimeligt, at besparelsen som følger af statsgarantierne tilfalder staten og ikke Landsbyggefonden svarende til, hvad der gælder for alment byggeri.

Det foreslås derfor, at det bidrag, som Landsbyggefonden skal betale for lån, hvor der stilles 100 pct. statsgaranti, beregnes med udgangspunkt i renten på i et tilsvarende realkreditlån uden 100 pct. statsgaranti. Forslaget vil betyde, at Landsbyggefonden ikke opnår en besparelse ved den nye finansieringsordning, men at hele besparelsen tilfalder staten.

UDKAST

Med henblik på at skabe flere muligheder for friplejeboliger foreslås det endvidere, at hæve den årlige ramme for støtte til friplejeboliger fra 225 boliger til 400 boliger.

Merudgiften ved forhøjelsen til 400 boliger årligt svarer til den besparelse, som der opnås med den foreslåede finansieringsordning.

Af hensyn til at sikre, at forhøjelsen af rammen ikke indebærer merudgifter for staten samlet set, foreslås det samtidig at begrænse tilsagn om støtte, som meddeles efter den gældende finansieringsordning til 41 boliger årligt. Den gældende finansieringsordning vil fortsat blive anvendt for friplejeboliger, som etableres i de større bysamfund.

Det er som nævnt Social-, Bolig-, og Ældreministeriets vurdering, at ejendomsvurderingerne i de større bysamfund generelt ligger på så højt et niveau, at der ikke er behov for at udstrække den foreslåede finansieringsordning til disse områder.

Forslaget vil betyde, at der højst kan meddeles tilsagn om ydelsesstøtte til 41 friplejeboliger årligt i de større bysamfund.

2.2. Prisfastsættelse og betingelser for godkendelse af afhændelse af friplejeboliger

2.2.1. Gældende ret

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, jf. friplejeboliglovens § 1, stk. 1.

En friplejeboligleverandør skal råde over såvel friplejeboligerne som de tilhørende servicearealer (friplejeboligejendommen). Friplejeboligleverandøren kan enten eje ejendommen eller leje ejendommen, jf. friplejeboliglovens § 2, stk. 1.

Friplejeboligleverandører er fysiske eller juridiske personer, jf. friplejeboliglovens § 6.

Der skelnes i friplejeboligloven mellem ustøttede og støttede friplejeboliger, herunder omdannede friplejeboligejendomme, der har modtaget støtte efter anden lovgivning (f.eks. lov om almene boliger m.v.).

Friplejeboligleverandører, som ejer ustøttede friplejeboliger, kan sælge deres ejendom til markedsprisen.

UDKAST

Friplejeboligleverandører, som ejer støttede friplejeboliger, har ligeledes ret til at sælge deres ejendom. Ordningen med støttede friplejeboliger er baseret på, at der ikke skal kunne tjenes på boligdelen, men alene på leveringen af personlig pleje og praktisk bistand til lejerne. Dette er sikret dels gennem reglerne om lejefastsættelse, jf. friplejeboliglovens kapitel 7, dels gennem regler om overdragelsesprisen og pris ved ibrugtagning af boligerne til anden anvendelse, jf. friplejeboliglovens kapitel 9. Endvidere indeholder friplejeboligloven bl.a. regler om, at der ved salg m.v. af en støttet friplejeboligejendom til anden anvendelse end friplejeboliger skal ske indbetaling af et eventuelt overskud til Landsbyggefonden med henblik på at udelukke muligheden for at opnå gevinst i disse situationer.

Det fremgår af friplejeboliglovens § 11, stk. 1, at social- og boligministeren kan godkende etablering af friplejeboliger uden støtte, som kan etableres ved nybyggeri eller ombygning af eksisterende ejendom, eller ved køb eller leje af egnede ejendomme. Ligeledes kan social- og boligministeren godkende, at eksisterende plejeboliger opført med støtte efter anden lovgivning omdannes til friplejeboliger, jf. friplejeboliglovens § 11, stk. 2. Såfremt der udbetales løbende støtte til sådanne ejendomme eller der er stillet offentlig garanti for lån til etablering af ejendommene videreføres denne støtte efter friplejeboliglovens §§ 21-24 a.

Social- og boligministeren kan desuden meddele tilsagn om støtte til etablering af friplejeboliger ved nybyggeri eller ombygning af eksisterende ejendomme, jf. friplejeboliglovens § 11 a.

Reglerne om afhændelse af friplejeboliger fremgår af friplejeboliglovens kapitel 9. Der skelnes mellem afhændelse til fortsat anvendelse som friplejeboliger og afhændelse til anden anvendelse end friplejeboliger.

Det fremgår af friplejeboliglovens § 67, at social- og boligministeren skal godkende afhændelse af friplejeboliger til fortsat anvendelse som friplejeboliger. Formålet med bestemmelsen er at sikre, at den erhvervende friplejeboligleverandør mindst er certificeret til at yde service og pleje i samme omfang som den hidtidige friplejeboligleverandør. Bestemmelsen gælder uanset, om der er tale om støttede eller ustøttede friplejeboliger. Hensynet til at sikre, at friplejeboligleverandøren er certificeret til at levere de visiterede ydelser til lejerne, betyder, at afhændelse til en fysisk eller juridisk person, som vil udleje ejendommen til en friplejeboligleverandør, også skal godkendes, jf. § 67, stk. 2. pkt. På den anden side skal afhændelse af friplejeboligerne ikke godkendes, når disse drives i lejede lokaler, da det er den samme friplejeboligleverandør, som opererer fra ejendommen, jf. § 67, stk.

UDKAST

4. Social- og boligministerens godkendelse har karakter af en legalitetsprøvelse, om afhændelsen sker i overensstemmelse med loven og underliggende bekendtgørelser.

Prisen for ejendommen, dvs. friplejeboligerne og servicearealet, er ikke reguleret, når der er tale om ustøttede friplejeboliger, herunder ejendomme, som udlejes af en fysisk eller juridisk person til en friplejeboligleverandør. Det er prisen derimod, når der er tale om friplejeboligejendomme, som er etableret med støtte efter friplejeboligloven, eller som er støttet efter anden lovgivning og senere omdannet til friplejeboliger.

For friplejeboliger, som er opført med støtte efter friplejeboliglovens § 11 a, stk. 1, eller den tidligere gældende § 10, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, fastsættes prisen til indestående belåning med tillæg af friplejeboligleverandørens indskud efter § 12, stk. 1, jf. § 68, stk. 1. Indestående belåning omfatter kun lån til opførelsen eller ombygningen, forbedringer og vedligeholdelse. For servicearealet fastsættes prisen til den godkendelse anskaffelsessum med fradrag af servicearealtilskuddet, jf. § 68, stk. 5. Friplejeboligleverandørens kapitalindskud og egenfinansiering af servicearealet (efterfølgende: kapitalindskud m.v.) reguleres med Danmarks Statistiks totale byggeomkostningsindeks for boliger, jf. friplejeboliglovens § 86.

Eventuel løbende ydelsesstøtte overføres til den nye friplejeboligleverandør, hvis denne ejer ejendommen, jf. friplejeboliglovens § 68, stk. 4. Såfremt der er tale om en fysisk eller juridisk person, som vil udleje ejendommen til en certificeret friplejeboligleverandør, ophører eventuel løbende ydelsesstøtte.

Prisbestemmelsen betyder, at den erhvervende friplejeboligleverandør kan overtage ejendommen ved at indtræde som debitor for indestående belåning og kompensere den sælgende friplejeboligleverandør for sit kapitalindskud m.v. reguleret med prisudviklingen. Den sælgende friplejeboligleverandør opnår hermed dækning for sit kapitalindskud m.v., men kan ikke kapitalisere en eventuel værdistigning, som har været på ejendommen siden etableringen.

For friplejeboligejendomme, som er etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, fastsættes prisen efter samme princip, jf. friplejeboliglovens § 70.

Det fremgår af friplejeboliglovens § 72, at social- og boligministeren skal godkende afhændelse af friplejeboliger til anden anvendelse. Bestemmelsen gælder uanset om der er tale om støttede eller ustøttede friplejeboliger. Formålet med bestemmelsen er, at ressortministeriet har overblik over

UDKAST

friplejeboligejendomme i drift, samt at sikre at afhændelse af støttede friplejeboliger sker til den lovfastsatte pris. Social- og boligministerens godkendelse har karakter af en legalitetsprøvelse, om afhændelsen sker i overensstemmelse med loven og underliggende bekendtgørelser.

Prisen for ejendommen er ikke reguleret, når der er tale om ustøttede friplejeboliger, herunder ejendomme, som udlejes af en fysisk eller juridisk person til en friplejeboligleverandør. Det er prisen derimod, når der er tale om friplejeboligejendomme, som er etableret med støtte efter friplejeboligen, eller som er støttet efter anden lovgivning og senere omdannet til friplejeboliger.

Ved afhændelse af støttede friplejeboliger med henblik på, at de fremover skal anvendes som almene ældreboliger eller plejeboliger, jf. § 5 i lov om almene boliger m.v., fastsættes prisen på samme måde som ved afhændelse af friplejeboliger med henblik på fortsat anvendelse som friplejeboliger, jf. ovenfor. Det vil sige, at prisen fastsættes til indestående belåning og med tillæg af friplejeboligleverandørens kapitalindskud m.v., jf. friplejeboliglovens §§ 73 og 76. Det er almene boligorganisationer, selvejende almene ældreboliginstitutioner og kommuner og regioner, som kan eje almene ældre- og plejeboliger. Eventuel offentlig støtte i form af ydelsesstøtte og garantier videreføres.

Anvendelse af friplejeboliger som almene ældre- eller plejeboliger betragtes efter friplejeboligloven som anden anvendelse. Bestemmelserne har til formål at fremme, at plejeboliger etableret med offentlig støtte på en smidig måde fortsat kan anvendes til formålet.

Såfremt friplejeboliger med støtte efter friplejeboliglovens § 11 a, stk. 1, eller den tidligere gældende § 10, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, sælges til anden anvendelse, og det ikke er som almene ældre- eller plejeboliger, fastsættes en pris svarende til ejendomsværdien ved den seneste offentlige vurdering.

Friplejeboligleverandøren skal indbetale et overskud efter indfrielse af lån m.v. og efter fradrag af friplejeboligleverandørens kapitalindskud til Landsbyggefonden, jf. friplejeboliglovens § 74, stk. 3, 1. pkt.

Tilsvarende gælder for servicearealet, idet afhændelsen skal ske til en pris, der svarer til den seneste offentlige vurdering, og friplejeboligleverandøren skal indbetale afhændelssummen med fradrag af differensen mellem den godkendte anskaffelssum og servicearealtilskuddet til Landsbyggefonden, jf. § 74, stk. 6. Friplejeboligleverandørens kapitalindskud og

UDKAST

egenfinansiering af serviceareal indekseres med udviklingen i Danmarks Statistiks totale byggeomkostningsindeks for boliger, jf. friplejeboliglovens § 86.

Såfremt der opstår et underskud ved afhændelse af henholdsvis friplejeboliger eller serviceareal dækker Landsbyggefonden underskuddet, jf. friplejeboliglovens § 74, stk. 3, 2. pkt. og § 74, stk. 6, jf. § 73, stk. 4, 3. pkt.

Eventuel løbende ydelsesstøtte og offentlige garantier bortfalder fra overtagelsesdagen, jf. friplejeboliglovens § 74, stk. 4.

For friplejeboliger, som er etableret ved omdannelse, jf. friplejeboliglovens § 11, stk. 2, er der fastsat tilsvarende regler i friplejeboliglovens §§ 77 – 82.

Endelig fremgår det af friplejeboliglovens § 87, at social- og boligministeren kan godkende, at prisen fastsættes til en lavere pris, hvis prisen, der svarer til ejendomsværdien ved den seneste vurdering, overstiger markedsprisen, jf. friplejeboliglovens § 87.

Reglerne betyder, at en friplejeboligleverandør ved afhændelse af støttede friplejeboliger til anden anvende på den ene side ikke kan opnå en fortjeneste ud over pristalsreguleringen af sit kapitalindskud. En eventuel værdistigning på ejendommen og friværdi ved afvikling af lån tilfalder Landsbyggefonden. På den anden side indebærer reglerne, at friplejeboligleverandøren er garanteret sit kapitalindskud m.v. af Landsbyggefonden. Det gælder dog ikke, hvis en ejendom sælges på tvangsauktion, jf. friplejeboliglovens § 83 a, stk. 1, 2. pkt. Friplejeboligleverandøren er dermed stillet ens, hvad enten ejendommen sælges til fortsat anvendelse som friplejeboliger eller almene ældre- eller plejeboliger eller til anden anvendelse.

Såfremt en friplejeboligleverandør ønsker at anvende sine friplejeboliger til andet formål uden at sælge dem, skal det godkendes af social- og boligministeren, jf. friplejeboliglovens § 84. Det gælder uanset om der er tale om ustøttede friplejeboliger eller friplejeboliger med støtte, herunder plejeboliger med støtte efter anden lovgivning, som er omdannet til friplejeboliger, jf. friplejeboliglovens § 11, stk. 2.

For støttede friplejeboliger er det i friplejeboliglovens § 84, stk. 2, bestemt, at bestemmelserne om afhændelse til anden anvendelse finder tilsvarende anvendelse.

Det betyder, at en friplejeboligleverandør, som ønsker at anvende sin friplejeboligejendom til andre formål skal indbetale et beløb til Landsbyggefonden, som svarer til værdien af ejendommen ved den seneste offentlige

UDKAST

vurdering med fradrag af indestående belåning m.v. og friplejeboligleverandørens kapitalindskud m.v. Såfremt der opstår et underskud i forbindelse med ibrugtagning af ejendommen til andet formål dækker Landsbyggefonden. Friplejeboligleverandøren skal således indbetale eventuelle værdistigninger og fremkommet friværdi på ejendommen, og friplejeboligleverandøren er sikret sit kapitalindskud m.v. ved ibrugtagning af ejendommen til andet formål.

Baggrunden for den gældende prisfastsættelsesregel skal findes i det oprindelige lovforslag om friplejeboligordningen, jf. Folketingstidende [2006-07], tillæg A, L 80. I den oprindelige ordning var der krav om konkurrenceudsættelse af plejeopgaven hvert 10. år. Kravet omfattede såvel ustøttede som støttede friplejeboliger. Følgende fremgår af L 80 som fremsat s. 2802:

”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 anvendelse også skal være ejendomsværdien ved den seneste vurdering.”

UDKAST

Ved lovændringen i 2015 blev prisfastsættelsesbestemmelserne for ustøttede friplejeboliger ophævet, fordi kravet om konkurrenceudsættelse hvert 10. år blev ophævet.

2.2.2. Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Der er indført et nyt vurderingssystem for erhvervsejendomme i Danmark, som betyder, at der ikke længere ansættes ejendomsværdier for erhvervs-ejendomme, herunder friplejeboligejendomme. Det er derfor nødvendigt at ændre prisfastsættelsen for friplejeboligejendomme, som afhændes til anden anvendelse.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet finder, at friplejeboliger, som er etableret med offentlig støtte, så vidt muligt skal fortsætte med at fungere som friplejeboliger. Det vurderes endvidere at være i samfundets interesse, at offentligt støttede friplejeboliger, som ikke længere kan fungere som friplejeboliger, i stedet kan afhændes med henblik på at blive anvendt som almene ældre- eller plejeboliger. Prisfastsættelsesbestemmelserne i §§ 68 og 70, jf. afsnit 2.2.1, understøtter, at støttede friplejeboliger på en smidig måde kan afhændes til fortsat anvendelse som friplejeboliger eller almene ældre- eller plejeboliger.

Såfremt friplejeboliger afhændes til anden anvendelse end den ovenfor nævnte, vil boligerne ikke længere indgå i den samlede forsyning af boliger til plejekrævende borgere, og den offentlige støtte, som ydet til etablering af boligerne, vil i et omfang være tabt. På den baggrund finder Social-, Bolig- og Ældreministeriet, at der skal indføres en bestemmelse om, at friplejeboliger etableret med offentlig støtte eller plejeboliger, som er omdannede til friplejeboliger, kun kan sælges til anden anvendelse, hvis boligerne ikke kan fortsætte med at fungere som friplejeboliger eller almene ældre- eller plejeboliger.

Det *foreslås* på den baggrund at indsætte en betingelse i loven om, at social- og boligministeren kun kan godkende afhændelse af friplejeboliger etableret med offentlig støtte, eller plejeboliger, som er omdannet til friplejeboliger, til anden anvendelse, hvis friplejeboligerne ikke kan afhændes til en anden friplejeboligleverandør, en almen boligorganisation, en selvejende almen ældreboliginstitution eller en kommune med henblik på fortsat drift som friplejeboliger eller almene ældre- eller plejeboliger.

Afhændelse af støttede friplejeboliger til en investor, som vil udleje friplejeboligejendommen til en anden friplejeboligleverandør vil ikke være omfattet af ovennævnte betingelse. Det skyldes, at ejendomme, som udlejes til

UDKAST

friplejeboligleverandører, er ustøttede ejendomme. Det betyder, at investoren, som har erhvervet den støttede friplejeboligejendom, frit kan sælge ejendommen videre eller beslutte at tage ejendommen i brug til andre formål end friplejeboliger.

Den foreslåede ordning vil medføre, at friplejeboligleverandører, som ønsker at sælge sine støttede friplejeboliger skal afsøge, om en anden friplejeboligleverandør er interesseret i at overtage ejendommen med henblik på at videreføre den som støttede friplejeboliger. Friplejeboligleverandøren skal også rette henvendelse til beliggenhedskommunen for at afsøge, om kommunen er interesseret i, at friplejeboligerne videreføres som almene ældre- eller plejeboliger. Såfremt kommunen er interesseret i dette, kan den enten selv overtage ejendommen, eller lade en almen boligorganisation eller godkende etableringen af en almen ældreboliginstitution, som overtager ejendommen.

Ved afhændelse af støttede friplejeboliger til fortsat anvendelse som støttede friplejeboliger fastsættes prisen efter princippet i friplejeboliglovens § 68, således at friplejeboligleverandøren får tilbagebetalt sit kapitalindskud m.v. (indekseret), og erhververen indtræder som debitor for indestående belåning og får overført eventuel løbende ydelsesstøtte og garantier.

Såfremt hverken en anden friplejeboligleverandør eller kommunen m.v. ønsker at købe en friplejeboligleverandørs støttede friplejeboliger kan friplejeboligleverandøren ansøge om godkendelse af afhændelse til anden side. Friplejeboligleverandøren må i den forbindelse dokumentere sine bestræbelser på at afhænde boligerne til fortsat drift som støttede plejeboliger.

Salg til anden side kan f.eks. være til en udlejer, som vil udleje ejendommen som almindelige udlejningsboliger eller som ferieboliger/hotelværelser m.v. Salg til anden side kan også være en investor, som vil udleje friplejeboligejendommen til en anden friplejeboligleverandør med henblik på friplejeboligvirksomhed. Men det kan ikke være med henblik på udlejning til den sælgende friplejeboligleverandør for at drive friplejeboligvirksomhed (*sale and lease back*). Der henvises til afsnit 2.3.

Som det fremgår af pkt. 2.2.1. blev prisfastsættelsen seneste offentlige vurdering valgt for at sikre et smidigt ejerskifte i forbindelse med konkurrenceudsættelse af plejeopgaven for ustøttede friplejeboliger. Den samme prisfastsættelsesregel blev fastsat for afhændelse af støttede friplejeboliger til anden anvendelse, idet ”køberen skal betale den samme pris, som skulle være betalt ved køb af en anden tilsvarende ejendom. Prisen foreslås derfor

UDKAST

fastsat til ejendomsværdien ved den seneste vurdering, det vil sige til en pris, der afspejler værdien i handel og vandel”.

Prisen ved salg til anden anvendelse end friplejeboliger *foreslås* at være markedsprisen. Det betyder, at køberen ikke vil opnå nogen gevinst i forbindelse med købet. En køber skal således betale den samme pris, som skulle være betalt ved køb af en anden tilsvarende ejendom. Friplejeleverandøren vil få dækket sit kapitalindskud m.v. indekseret og et overskud efter indfrielse af indestående belåning skal indbetales til Landsbyggefonden.

Det *foreslås* endvidere, at friplejeboligleverandøren ikke vil få udbetalt sit kapitalindskud m.v., hvis ikke markedsprisen kan dække beløbet efter indfrielse af indestående belåning. Landsbyggefonden vil fremover kun dække indestående belåning, hvis markedsprisen ikke kan dække.

Eksisterende friplejeboligleverandører bevarer dog efter forslaget ret til at få dækket sit kapitalindskud m.v. af Landsbyggefonden ved et eventuelt underskud.

Friplejeboligleverandøren stilles ikke ringere end efter gældende regler, idet friplejeboligleverandøren i forbindelse med salget kan få tilbagebetalt sit kapitalindskud m.v., hvis der er dækning herfor inden for markedsprisen, jf. ovenfor.

Tilsvarende *foreslås*, at markedsprisen må lægges til grund, når en friplejeboligleverandør ønsker at tage sine friplejeboliger i brug til andre formål end friplejeboligvirksomhed.

Efter Social, Bolig- og Ældreministeriets opfattelse er markedsprisen for en friplejeboligejendom vanskelig at fastsætte, fordi der er relativt få handler med denne type ejendomme. Som udgangspunkt må den pris, som fremgår af en konkret købsaftale lægges til grund. Myndigheden, som skal godkende salget, kan forlange markedsprisen dokumenteret på bedste vis ved inddragelse af sagkyndige vurderinger.

Efter de gældende regler er det Landsbyggefonden, som bærer risikoen ved, at en ejendom sælges til en pris under markedsprisen. Friplejeboligleverandøren er garanteret sit kapitalindskud m.v. af Landsbyggefonden og opnår hverken højere eller lavere fortjeneste, hvis prisen fastsættes højere eller lavere.

Social, Bolig- og Ældreministeriet vurderer, at henset til, at markedsprisen for en friplejeboligejendom er vanskelig at fastsætte, bør friplejeboligleverandøren få en økonomisk interesse i, at prisen fastsættes så højt som muligt.

UDKAST

Det vil skabe en naturlig forhandling mellem friplejeboligleverandøren og køberen om prisen.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet vurderer endvidere, at introduktionen af 100 pct. statsgaranteret lån og obligationer, jf. afsnit 2.1., bør suppleres af en vis økonomisk risiko for friplejeboligleverandøren. Det vil bidrage til, at der forud for etableringen af et friplejeboligprojekt med offentlig støtte er foretaget grundige forretningsmæssige vurderinger af projektet økonomiske bæredygtighed. På den anden side er friplejeboligleverandører med støttede ejendomme afskåret fra at opnå en fortjeneste ved værdistigninger på ejendommen, som friplejeboligleverandører med ustøttede friplejeboligejendomme kan.

På den baggrund *foreslås* det, at Landsbyggefonden ikke skal garantere friplejeboligleverandørens kapitalindskud m.v. Kapitalindskuddet m.v. udgør frem til udgangen af 2026 10 pct. af anskaffelsessummen for friplejeboligerne og differensen mellem servicearealets anskaffelsessum og servicearealtilskuddet. Det bemærkes, at friplejeboligleverandør, som etablerer ustøttede friplejeboliger, løber en risiko i forhold til hele anskaffelsessummen eller ejendomsværdien.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet vurderer samtidig, at eksisterende friplejeboligleverandører med støttede friplejeboligejendomme har en berettiget forventning om ikke at lide økonomisk tab i forbindelse med afhændelse af friplejeboligejendommen. Derfor *foreslås* ændring om Landsbyggefondens dækning af underskud ved afhændelse af friplejeboligejendomme kun at gælde for friplejeboliger, som meddeles tilsagn om støtte efter friplejeboliglovens § 11 a, stk. 1, eller som godkendes ved omdannelse efter friplejeboliglovens § 11, stk. 2, efter lovforslagets ikrafttrædelse.

2.3. Sale and lease back- aftaler

2.3.1. Gældende ret

Ved en lovændring i 2015, jf. lov nr. 527 af 29. april 2015, blev der åbnet mulighed for, at friplejeboligleverandører kan drive friplejehjem fra lejede lokaler. Det er en betingelse, at friplejeboligleverandøren efter lejekontrakten råder over såvel friplejeboliger som det tilhørende serviceareal. Friplejeboligleverandøren fremlejer friplejeboligerne til beboerne. Der kan ikke ydes støtte til etablering af friplejeboliger i lejede lokaler. Før lovændringen i 2015 var det en betingelse, at der var identitet mellem friplejeboligleverandøren og ejeren af friplejeboliger og tilhørende servicearealer.

Der ses ikke ved lovændringen i 2015 at være taget stilling til, hvorvidt afhændelse af friplejeboligejendomme med støtte skal ske til en pris svarende

UDKAST

til indestående belåning og friplejeboligleverandørens kapitalindskud m.v. (§ 68) eller ejendomsværdien ved seneste offentlige vurdering (§ 74), jf. afsnit 3.2.1.

Bestemmelserne under overskriften ”Afhændelse til fortsat anvendelse som friplejeboliger” er imidlertid ændret ved lovændringen i 2015 for at tage højde for den situation, at en investor overtager ejendommen med henblik at udleje denne til en friplejeboligleverandør, uden at denne friplejeboligleverandør skal være en anden end sælgeren af friplejeboligejendommen.

Når der ikke i friplejeboligloven er et udtrykkeligt forbud mod *sale and lease back* - konstruktionen må det antages at betyde, at afhændelse skal ske efter bestemmelserne om fortsat anvendelse som friplejeboliger i hhv. friplejeboliglovens § 68 eller § 70, jf. afsnit 3.2.1.

2.3.2. Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Konstruktionen med friplejeboliger i lejede lokaler har de senere år vundet udbredelse. Det skal antagelig ses i sammenhæng med, at friplejeboligleverandøren ønsker at overlade ansvaret og opgaven med opførelse, drift og vedligeholdelse af bygninger til en investor, og at investorer, herunder pensionskasser, vurderer plejeboligbyggerier som en attraktiv langsigtet investeringsmulighed. Henvendelser til Social- og Boligstyrelsen peger på, at friplejeboligleverandører med offentligt støttede friplejeboliger overvejer at tage konstruktionen i anvendelse ved at sælge deres støttede friplejeboliger til en investor og samtidig indgå en langsigtet lejekontrakt om friplejeboligejendommen med henblik på at fortsætte deres friplejeboligvirksomhed (*sale and lease back* – aftaler).

Sale and lease back – aftaler om støttede friplejeboligejendomme er problematiske for friplejeboligordningen. Dels fordi en investor kan erhverve en friplejeboligejendom til en pris, som ligger væsentligt under markedsprisen, idet lånet med årene afdrages, hvilket skaber friværdi i ejendommen, og der kan være sket en værdistigning på ejendommen. Ved en pris under markedsprisen opnår køberen en kapitalgevinst. Dels fordi *sale and lease back* - aftaler åbner mulighed for, at friplejeboligleverandøren kan opnå en fortjeneste på friplejeboligejendommen, der går ud over en indeksering af friplejeboligleverandørens kapitalindskud m.v. Det kan ske ved, at friplejeboligleverandøren og investoren i lejeaftalen om friplejeboligejendommen kan fordele kapitalgevinsten mellem sig, når lejeniveauet fastsættes. *Sale and lease back*- aftaler bryder således med præmissen om, at friplejeboligleverandører

UDKAST

med støttede friplejeboliger ikke skal kunne opnå en fortjeneste på ejendommen, jf. afsnit 3.2.1.

Det er Social-, Bolig- og Ældreministeriets opfattelse, at muligheden for at drive friplejeboliger i lejede lokaler er en hensigtsmæssig konstruktion, idet friplejeboligleverandøren kan fokusere på sin kernevirkksomhed og investorer får mulighed for at placere kapital i langsigtede investeringsobjekter.

Men efter Social-, Bolig og Ældreministeriets vurdering er det uhensigtsmæssigt, at staten yder støtte til etablering af friplejeboliger, som efterfølgende indgår i *sale and lease back* – konstruktioner. Det skyldes, at anskaffelsessummen for støttede friplejeboliger i de fleste projekter ligger væsentligt over markedsværdien for friplejeboligejendommen, når den ibrugtages, jf. afsnit 3.1.2. En investor kan ikke forventes at ville betale en højere pris for en friplejeboligejendom end markedsprisen. Det betyder, at systemet grundlæggende er sårbart over for kapitalisering af den offentlige støtte.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet vurderer, at det vil være meget vanskeligt at opstille regler, som tillader *sale and lease back* – konstruktioner, og som samtidig forhindrer kapitalisering af den offentlige støtte.

På den baggrund vurderer Social-, Bolig- og Ældreministeriet, at det er nødvendigt at begrænse retten for en friplejeboligleverandør til at sælge en friplejeboligejendom etableret med offentlig støtte.

Derfor foreslås det, at en friplejeboligleverandørs afhændelse af friplejeboliger til en fysisk eller juridisk person, som samtidig udlejer friplejeboliger til friplejeboligleverandøren til fortsat anvendelse som friplejeboliger, ikke vil kunne godkendes.

For nærmere om *sale and lease back* - aftaler henvises til lovforslagets § 1, nr. 20, og bemærkningerne hertil.

2.4. Forbud mod afvisning af borgere

2.4.1. Gældende ret

Der er fri adgang til friplejeboligmarkedet. Således kan alle fysiske og juridiske personer meddeles certifikation, jf. friplejeboliglovens § 6.

Friplejeboligleverandører skal certificeres af Sundhedsstyrelsen, jf. friplejeboliglovens § 5. En friplejeboligleverandør skal mindst certificeres til at levere personlig pleje, praktisk hjælp og madservice efter §§ 83 og 87 i lov om social service. Herudover kan friplejeboligleverandøren blive certificeret til at levere rehabiliteringsforløb efter § 83 a, socialpædagogisk bistand efter § 85, genoptræning efter § 86, ledsagelse efter § 97, særlig

UDKAST

kontaktpersonordning for døvblinde efter § 98 og behandlingsmæssige tilbud efter § 102, jf. lov om social service.

Virksomheden som friplejeboligleverandør skal udføres forsvarligt og som minimum i overensstemmelse med sædvanlig god praksis for plejevirk-somhed, jf. § 5 i bekendtgørelse nr. 1169 af 30 september 2015 om certificering af friplejeboligleverandører (certifikationsbekendtgørelsens).

Det fremgår af § 13 i certifikationsbekendtgørelsen, at ansøger i forbindelse med ansøgning om certifikation skal redegøre for et eventuelt værdigrundlag for virksomheden og for eventuelle overordnede principper, herunder pædagogiske principper, som skal gælde for friplejeboligvirksomheden.

Det er således ikke et krav i lovgivningen om, at friplejeboligvirksomheden skal have et værdigrundlag. Der er heller ikke krav til, hvad et eventuelt værdigrundlag skal indeholde eller til udformningen af det.

En friplejeboligejendom skal godkendes som sådan af Social- og Boligstyrelsen, uanset om ejendommen er opført med offentlig støtte eller uden offentlig støtte, jf. friplejeboliglovens § 11.

Social- og Boligstyrelsen godkender ejendomme, som opfylder betingelserne med hensyn til indretning m.v. som friplejeboliger, jf. friplejeboliglovens § 25.

Friplejeboligleverandører er ikke en del af den offentlige forvaltning og forvaltningsloven finder således ikke anvendelse for friplejeboligleverandører.

Friplejeboliger indgår ikke i den kommunale plejeboligforsyning medmindre kommunen og friplejeboligleverandøren har indgået en anvisningsaftale, jf. friplejeboliglovens § 1. Det betyder, at kommunen ikke råder over eller henviser til boligerne, og at det er på borgerens initiativ, at der indgås en lejeaftale med friplejeboligleverandøren.

Friplejeboliger er private udlejningsboliger, som er omfattet af den private lejelov med enkelte fravigelser i friplejeboliglovens kapitel 7. Det fremgår af friplejeboliglovens § 35, stk. 1, at friplejeboliger kun kan udlejes til personer, der er visiteret til en plejebolig eller lignende boligform af kommunen. Det betyder, at friplejeboligleverandøren ikke kan udleje ledige boliger til personer, som ikke er visiteret af kommunen, herunder ældre som for egen regning ønsker at betale for praktisk bistand og personlig pleje fra friplejeboligleverandøren.

UDKAST

Efter friplejeboliglovens § 3, stk. 1, har en person, som kommunalbestyrelsen har visiteret til en plejebolig eller lignende boligform, ret til frit at vælge at indgå lejeaftale med en friplejeboligleverandør. Personen kan frit vælge en friplejeboligleverandør i opholdskommunen eller i en anden kommune, jf. friplejeboliglovens § 3, stk. 2.

Retten er dog betinget af, at friplejeboligleverandøren er certificeret til at levere alle de tilbud efter serviceloven, som opholdskommunen har truffet afgørelse om, at personen skal tilbydes, jf. friplejeboliglovens § 3, stk. 3.

Efter gældende regler bestemmer friplejeboligleverandøren ligeledes selv, om han ønsker at indgå lejeaftale med den pågældende. Friplejeboligleverandøren kan afvise den pågældende uden at give en nærmere begrundelse. Sådan er det ikke i almene plejeboliger, som indgår i den kommunale boligforsyning. Almene plejeboliger anvises af kommunen, og udlejerer kan ikke afvise at modtage borgeren, jf. almenboliglovens §§ 54 og 57.

Indgår den pågældende (lejerer) og friplejeboligleverandøren lejeaftale, er lejerer efter friplejeboliglovens § 35, stk. 2, forpligtiget til at modtage tilbud efter serviceloven fra friplejeboligleverandøren uanset reglerne om frit valg.

Når en friplejeboligleverandør og en borger, som af kommunen er visiteret til en plejebolig eller lignende boligform, indgår lejekontrakt, har friplejeboligleverandøren ret til at levere de visiterede ydelser til borgeren og modtage betaling herfor fra borgerens opholdskommune, som visiterer borgeren.

Det fremgår af friplejeboliglovens § 32, stk. 1, at friplejeboligleverandøren fastsætter vejledende takster for ydelser efter lov om social service. Friplejeboligleverandøren og opholdskommunen kan med udgangspunkt i de vejledende takster aftale det beløb, som kommunen skal betale for den leverede hjælp og støtte, som borgeren er visiteret til.

Kan der ikke opnås enighed om beløbet, skal beløbet fastsættes af eller aftales med den kommune, hvor friplejeboligen er beliggende, jf. friplejeboliglovens § 32, stk. 2. Kan der ikke opnås enighed, fastsætter beliggenhedskommunen beløbet på baggrund af sine egne langsigtede gennemsnitlige omkostninger til levering af den pågældende ydelse og afgørelsen ift. hjælp efter serviceloven, jf. bekendtgørelse nr. 1170 af 30. september 2015 om kommunalbestyrelsens fastsættelse af afregningspriser for ydelser efter serviceloven i forhold til friplejeboligleverandører.

2.4.2. Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

UDKAST

Formålet med friplejeboligloven er dels at etablere rammerne for mere valgfrihed for borgerne, dels at give private adgang til at etablere og drive friplejeboliger i konkurrence med de kommunale plejeboligtilbud.

Formålet om at skabe større valgfrihed for borgerne betyder, at private skal kunne etablere plejeboliger, der udgør et reelt alternativ til de kommunale plejeboliger. Friplejeboligloven giver således mulighed for, at private kan etablere og drive friplejeboliger, som hviler på et bestemt værdigrundlag eller særlige interesser – f.eks. en bestemt religion, særlige kulturinteresser eller indrettes og drives for borgere, som ønsker en mere alternativ levevis i forhold til kost og naturhelbredelse, jf. svar på spørgsmål 12 til L 80, FT 2006-2007.

Det fremgår af aftale om en ældrereform, at aftalepartierne ønsker, at der sikres ligestilling og mere lige vilkår for at levere ældrepleje for offentlige og private leverandører.

Efter gældende regler bestemmer friplejeboligleverandøren selv, om en ledig bolig skal udlejes til en borger, som er visiteret til en plejebolig af kommunen.

Det står i modsætning til almene plejeboliger, hvor kommunalbestyrelsen udøver anvisningsretten til ledige boliger, og hvor udlejeren ikke har mulighed for at afvise at udleje den ledige bolig til pågældende.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet finder, at ledige friplejeboliger bør udlejes efter deres formål. Samtidig er det ikke foreneligt med friplejeboliglovens formål, hvis friplejeboligleverandører frit kan nægte at påtage sig den opgave, som de selv har anmodet om at blive certificeret til.

Det foreslås på den baggrund, at friplejeboligleverandører ikke kan afvise at udleje en ledig friplejebolig til personer, der er visiteret til en plejebolig eller lignende boligform af kommunen.

Forslaget vil ikke regulere prioriteringen mellem flere interesserede borgere, ligesom denne prioritering ikke er reguleret efter gældende regler. Friplejeboligleverandøren vil fortsat have valgfrihed mellem flere interesserede borgere.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet vurderer endvidere, at det også er i friplejeboligleverandørens interesse at udleje ledige boliger med henblik på at reducere tab på grund af tomgangsleje, og for at opnå afregning for levering af plejeydelser til borgeren.

UDKAST

Formålet med friplejeboliger er blandt andet, at de skal udgøre et alternativ til de kommunale plejehjem. Derfor giver friplejeboligloven mulighed for, at friplejeboligleverandøren kan etablere og drive friplejeboliger i overensstemmelse med et bestemt livssyn, herunder en bestemt religion. Det er også muligt at etablere og drive friplejeboliger, der er henvendt til borgere med f.eks. særlige kulturelle interesser, eller borgere med ønsker om en mere alternativ levevis i forhold til kost og naturhelbredelse.

På den baggrund finder Social-, Bolig- og Ældreministeriet, at en friplejeboligleverandør bør have mulighed for at afvise udlejning af en ledig bolig til en borger, som ikke kan tilslutte sig friplejehjemmet eventuelle værdigrundlag.

Det foreslås, som en undtagelse til ovennævnte forbud mod at afvise borgere, at en friplejeboligleverandør kan afvise at udleje en ledig bolig, hvis personen ikke kan tilslutte sig friplejeboligleverandørens eventuelle værdigrundlag. Værdigrundlaget skal være offentligt tilgængeligt. Det kan eksempelvis ske på friplejeleverandørens hjemmeside eller det kan fremgå af friplejeleverandørens materiale, herunder ansøgningsskema. Det bemærkes, at ansøger skal redegøre for et eventuelt værdigrundlag i forbindelse med ansøgning om certificering.

Efter forslaget kan friplejeboligleverandøren lade udlejning af ledige boliger betinge af, at borgerne tilslutter sig friplejehjemmets værdigrundlag. Friplejeboligleverandøren må som udgangspunkt lægge lejerens tilslutning til værdigrundlaget til grund.

En friplejeboligleverandør kan ikke afvise en borger med henvisning til borgerens religion, etnicitet, race, køn eller nationalitet.

En friplejeboligleverandør kan heller ikke indirekte diskriminere en borger på grund af religion, etnicitet, race, køn eller nationalitet. Det kan f.eks. ske, hvis en friplejeboligleverandør kun optager borgere, som er medlem af en bestemt forening, og foreningen kun optager medlemmer, der bekender sig til en bestemt religion.

Formålet med forslaget er at sikre, at friplejeboligleverandører, der har et bestemt værdigrundlag som konkurrenceparameter, kan opretholde det, samtidig med, at borgere, som ønsker en plejebolig hos denne leverandør, er indforstået med de særlige forhold, der følger af værdigrundlaget.

Friplejeboligleverandører skal levere de service- og plejeydelser, som de er certificeret til forsvarligt og i overensstemmelse med sædvanlig god praksis

UDKAST

for plejevirkksomhed. Som udgangspunkt må friplejeboligleverandørens forventes, at kunne leve op til dette over for enhver borger, når borgeren er visiteret til ydelser, som friplejeboligleverandøren er certificeret til. Hvis borgeren er visiteret til ydelser, som friplejeboligleverandøren ikke er certificeret til, er denne afskåret fra at udleje en ledig bolig til borgeren, jf. friplejeboliglovens § 3, stk. 3.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet finder imidlertid, at det ikke kan udelukkes, at en friplejeboligleverandør konkret ikke vurderer at kunne tage vare på en borger på forsvarlig vis, idet friplejeboligleverandøren ikke er i stand til at levere de ydelser, som friplejeboligleverandøren er certificeret til og borgerne er visiteret til. Det kan f.eks. skyldes, at der allerede er bor lejere med meget omfattende plejebenhov på friplejehjemmet, og friplejeboligleverandøren ikke har kapacitet til en konkret borger med et stort plejebenhov.

Det foreslås på den baggrund, som en undtagelse til ovennævnte forbud mod at afvise borgere, at en friplejeboligleverandør kan afvise at udleje en ledig bolig, hvis friplejeboligleverandøren ikke vurderer at kunne levere de ydelser, som borgeren er visiteret til.

Formålet med forslaget er at undgå, at en friplejeboligleverandør bringes i en situation, hvor leverandøren ikke kan tage ordentligt vare på sine beboere, og hvor leverandøren kommer i konflikt med kravet om at levere plejen i overensstemmelse med sædvanlig god praksis for plejevirkksomhed, jf. certificeringsbekendtgørelsen.

2.5 Afregning af friplejeboligleverandører

2.5.1 Gældende ret

Efter friplejeboliglovens § 32, stk. 1, gives kommunalbestyrelsen og friplejeboligleverandøren mulighed for at forhandle afregningspriser for levering af ydelser til beboere i friplejeboliger.

Friplejeboligleverandører er omfattet af § 174 i serviceloven, hvorefter kommunale, regionale og private leverandører eller driftsherrer skal fastsætte vejledende omkostningsbaserede takster for ydelser, som kan danne udgangspunkt for en aftalt pris med kommunen.

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

UDKAST

Det er i udgangspunktet kommunalbestyrelsen i den kommune, der har visiteret borgeren til en plejebolig eller en lignende boligform, der har aftaleretten i forhold til friplejeboligleverandøren i forhold til ydelsen efter serviceloven. Hvis borgeren ønsker en plads i en friplejebolig i en anden kommune, end den, der har visiteret borgeren til en plejebolig eller en lignende boligform, kan visitationskommunen aftale en pris med friplejeboligleverandøren. Afregningen vil finde sted til de priser, der er aftalt mellem de to parter.

Det følger af § 32, stk. 2, at indgås der ingen aftale, skal afregningspriserne for de ydelser, som friplejeboligleverandøren skal levere i henhold til serviceloven, fastsættes af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor friplejeboligerne ligger.

Efter § 32, stk. 3, fastsætter ældreministeren nærmere regler om afregning, herunder om kommunalbestyrelsens fastsættelse af afregningspriser. Ældreministeren kan endvidere fastsætte regler om kommunalbestyrelsens visitation af borgere, om gennemsigtighed i forhold til indplacering af borgere i kommunens visitationsstruktur og om leverandørernes mulighed for at få indsigt i og få efterprøvet beregningerne.

Bemyndigelsesbestemmelsen er udmøntet i bekendtgørelse nr. 1170 af 30. september 2015 om kommunalbestyrelsens fastsættelse af afregningspriser for ydelser efter serviceloven i forhold til friplejeboligleverandører.

Det følger af bekendtgørelsen, at prisen skal beregnes af beliggenhedskommunen på baggrund af beliggenhedskommunens gennemsnitlige langsigtede omkostninger ved drift af tilsvarende kommunale tilbud. Dette sker med udgangspunkt i Indenrigs- og Sundhedsministeriets vejledning om omkostningskalkulationer.

Det er afgørende for at skabe lige konkurrence mellem private leverandører og kommuner, at kommunerne medtager samtlige relevante omkostninger i beregningerne. For at sikre gennemsigtighed i forhold til kommunalbestyrelsens beregninger, er der i bekendtgørelsens § 8 fastsat regler om, at kommunalbestyrelsen skal kunne dokumentere, at det alternative tilbud, som prisen fastsættes på baggrund af, kan levere den hjælp og støtte, som borgeren er visiteret til. Kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen skal på friplejeboligleverandørens anmodning fremlægge beslutningsgrundlaget herfor.

Friplejeboligleverandøren kan efter bekendtgørelsens § 5 endvidere anmode Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen om i henhold til konkurrencelovens §

UDKAST

11 b at undersøge en kommunalbestyrelses beregningsgrundlag, beregningsmetoder og fastsættelse af afregningspriser.

Det følger af konkurrencelovens § 11 b, at Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen kan undersøge, om en afregningspris, som en offentlig myndighed måtte tilbyde private leverandører af ydelser omfattet af frit valg, er fastsat i overensstemmelse med de pågældende regler for frit valg. Bestemmelsen i konkurrencelovens § 11 b giver endvidere Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen kompetence til at udstede påbud over for offentlige myndigheder, der har eller skønnes at have fastsat en afregningspris, som er lavere, end afregningsprisen burde være efter regler fastsat i anden lovgivning om frit valg.

For friplejeboliger, der er etableret ved kvotetildeling fra før 1. juli 2015, afregnes efter det oprindelige afregningssystem i 10 år fra idriftsættelsen, dvs. efter de regler, der er fastsat i bekendtgørelse nr. 751 af 3. juli 2008 om afregning mellem friplejeboligleverandører og kommunalbestyrelsen og om procedurer for velfærdsministerens meddelelse af tilsagn om kvotetildeling. Friplejeboligleverandører, der er omfattet af det oprindelige afregningssystem, kan dog vælge at overgå til det nye afregningssystem

Det fremgår af § 32, stk. 4, at ældreministeren fastsætter regler om takster for friplejeboligbeboeres betaling for tilbud efter kapitel 16 i lov om social service. Bemyndigelsesbestemmelsen er udmøntet i bekendtgørelsen nr. 1245 af 15. december 2008 om takster for egenbetaling og om mellemkommunal refusion for tilsyn med service i friplejeboliger.

2.5.2. Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det fremgår af aftale om reform på ældreområdet, at der ønskes indført et krav for kommunalbestyrelsen om at genberegne afregningspriserne for friplejehjem minimum én gang årligt i forbindelse med aflæggelse af årsregnskab og at eventuelle afvigelser mellem pris og faktiske omkostninger skal efterreguleres. Hensigten er at sikre korrekt beregning af afregningspriserne for private leverandører.

Videre fremgår det af aftalen, at der ønskes indført en fast overheadsats i beregningen af afregningsprisen af friplejehjem, hvis afregningsprisen fastsættes på baggrund af beliggenhedskommunens gennemsnitlige, langsigtede omkostninger.

Baggrunden for ønsket er, at overheadomkostninger kan være vanskelige at beregne og skabe uoverensstemmelse mellem friplejehjem og kommuner. Det er Social-, Bolig- og Ældreministeriets opfattelse, at der er eksempler

UDKAST

på friplejeboligleverandører, der oplever, at kommunerne ikke medtager alle omkostninger i afregningspriserne, hvilket resulterer i uenighed mellem kommune og leverandør.

Det er Social-, Bolig- og Ældreministeriets vurderingen, at en fast overheadsats vil kunne mindske kommunernes administrationsomkostninger, skabe mere gennemsigtighed i afregningspriserne og mindske konfliktpotentialer mellem kommuner og private leverandører. Det bemærkes hertil, at overheadsatsen vil blive fastsat på baggrund af et analysearbejde med inddragelse af Kommunernes Landsforening, erhvervsorganisationer og relevante ministerier, som skal pege på, hvilke indirekte omkostninger, der kan indgå i overheadsatsen.

Det *foreslås* på den baggrund, at kommunalbestyrelsen forpligtes til at foretage efterberegning af afregningspriser løbende efter behov og mindst en gang årligt i forbindelse med årsregnskab.

Det *foreslås* derudover, at såfremt kommunens faktiske omkostninger ved levering af tilsvarende tilbud har været højere end den fastsatte afregningspris skal kommunalbestyrelsen efterbetale leverandøren forskellen. Har kommunens faktiske omkostninger ved levering af tilsvarende tilbud været lavere end den fastsatte afregningspris skal leverandøren efterbetale kommunalbestyrelsen forskellen. Formålet er at sikre lige konkurrencevilkår mellem private og kommunale leverandører.

Endelig *foreslås*, at ældreministeren fastsætter regler om en fast overheadsats, der anvendes ved afregningen af friplejeboligleverandører efter forhandling med erhvervsministeren.

2.6. Diverse ændringer

2.6.1. Gældende ret

Flere steder i friplejeboligloven findes der henvisninger til lov om social service.

Det fremgår således af friplejeboliglovens § 1, stk. 1, at 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.

Det fremgår endvidere af friplejeboliglovens § 5, stk. 2, at certificationen skal omfatte levering af personlig pleje, praktisk hjælp og madservice efter §§ 83 og 87 i lov om social service.

UDKAST

Det fremgår endvidere af friplejeboliglovens § 8, stk. 1, at friplejeboligleverandøren skal levere de tilbud, som kommunalbestyrelsen har truffet afgørelse om, jf. lov om social service, og skal varetage formålet med den hjælp, som kommunalbestyrelsen har truffet afgørelse om.

Det fremgår af § 11, stk. 2, nr. 1, i lov om friplejeboliger, at social- og boligministeren kan godkende, at en certificeret friplejeboligleverandør kan omdanne eksisterende plejehjem, som er etableret efter servicelovens § 192, og som bebos af personer med et plejebehov til friplejeboliger, hvis ejendommen er ejet og drevet af private.

Det fremgår desuden af § 35, stk. 1, at friplejeboliger kan kun udlejes til personer, der er visiteret til en plejebolig eller lignende boligform af kommunen.

Det fremgår endelig af § 35, stk. 2, at uanset lejelovens § 15 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.

2.6.2. Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Samtidigt med fremsættelsen af dette lovforslag fremsættes forslag til ældreloven, hvor hensigten er, at reguleringen af ældreområdet i serviceloven skal ophæves og flyttes til den foreslåede nye ældrelov.

Da bestemmelserne i serviceloven ikke kun gælder for personer på ældreområdet (borgere der har nået pensionsalderen), men også personer med midlertidigt eller varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer, der ikke har nået pensionsalderen, foreslås henvisning til serviceloven dog ikke fjernet, da personer, der får hjælp efter serviceloven fortsat kan visiteres til en friplejebolig.

På den baggrund foreslås, at der flere steder i friplejeboligloven, at der udover henvisninger til serviceloven indsættes henvisninger til ældreloven.

3. Konsekvenser for FN's verdensmål

Med forslaget sikres, at der etableres flere friplejeboliger med offentlig støtte til ældre og personer med handicap, som har behov for sådanne boliger, hvilket vil understøtte delmål nr. 11.1., som handler om, at alle sikres adgang til egnede og sikre boliger til en overkommelig pris med adgang til grundlæggende tjenesteydelser.

4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

De væsentligste økonomiske konsekvenser af lovforslaget vedrører forslaget om på den ene side at anvende realkreditlån med 100 pct. statsgaranti og på den anden side en udvidelse af den årlige kvote for støttede friplejeboliger fra 225 til 400 friplejeboliger.

Som følge af statsgarantien på 100 pct. på realkreditlån til friplejeboliger vil realkreditlåne kunne optages til en lavere rente end de sædvanlige realkreditlån, der i dag anvendes til finansieringen af nybyggeri af friplejeboliger. Da det er staten, der oppebærer renterisikoen ved ydelsesstøtte, vil de lavere finansieringsrenter medføre færre statslige udgifter til ydelsesstøtte for den enkelte friplejebolig. Indførelsen af 100 pct. statsgaranti vil dog kun kunne anvendes i områder uden for de større byer. Kvoten for friplejeboliger i større byer, der vil blive finansieret med realkreditlån som hidtil uden 100 pct. statsgaranti, vil fremover udgøre 41 boliger.

Forslaget om at øge kvoten fra 225 til 400 friplejeboliger vil ved fuld kvoteudnyttelse medføre øgede udgifter til hhv. ydelsesstøtte og til tilskud til etablering af servicearealer i tilknytning til friplejeboligerne, hvor det statslige tilskud udgør 40.000 kr. pr. bolig.

Indførelse af 100 pct. statsgaranti og en udvidelse af kvoten til 400 friplejeboliger, hvoraf 41 boliger finansieres efter hidtidig ordning, vil med budgetteringsforudsætningerne på FL 2024 være udgiftsneutral i forhold til de nuværende statslige udgifter ved 225 friplejeboliger. Besparelsen ved 100 pct. statsgarantiordningen finansierer således merudgifterne ved forhøjelsen af kvoten.

Indtægterne fra garantiprovision afspejler udgifterne til dækning af statens garantiforpligtelser og vil derfor ligeledes være udgiftsneutral.

Det er forudsat, at der sker nyopførelse af støttede friplejeboliger. Det forudsættes derfor, at der ikke sker fortrængning af almene ældreboliger. Det vil dog nok være sandsynligt, at kommuner, hvori der etableres (yderligere) friplejeboliger, vil reducere antallet af tilsagn til nye almene plejeboliger for ikke at skabe unødigt overkapacitet i forhold til forsyningen af plejeboliger, herunder til at sikre plejeboliggarantien. I det omfang, der meddeles færre tilsagn til almene plejeboliger, vil det medføre statslige mindredgifter til ydelsesstøtte i forholdet en til en, da såvel friplejeboliger som almene plejeboliger finansieres på samme vis og med samme lån med 100 pct. statsgaranti.

UDKAST

Forslagene om afhændelse af friplejeboliger, sale and lease back og anvisning af borgere til boligerne skønnes ikke at have økonomiske virkninger for staten.

Det forventes, at lovforslagets krav om årlig efterregulering af kommunernes afregningspriser kan medføre mindre administrative merudgifter for kommunerne.

Det forventes, at lovforslagets del om indførelse af en fast overheadsats, der bruges til afregning af friplejeboligleverandører, vil have positive administrative konsekvenser for kommunerne, der vil kunne mindske kommunernes administrationsomkostninger.

Lovforslagets kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet har herudover overvejet, hvorvidt lovforslaget følger de syv principper for digitaliseringsklar lovgivning.

Principperne for digitaliseringsklar lovgivning er blevet fulgt.

I overensstemmelse med princip 1 om enkle og klare regler anses de foreslåede regler at være entydige og konsistente. Gennem forslaget om prifsættelse ved afhændelse af friplejeboliger fjernes enhver uklarhed omkring fastsættelsen af prisen. Det samme gør sig gældende for forslagene om forbud mod salg-and-lease back aftaler samt forbud mod afvisning af de visiterede borgere.

I overensstemmelse med princip 2 om digital kommunikation, vil forslaget understøtte, at der kan kommunikeres digitalt.

Ifølge princip 3 om automatisk sagsbehandling skal administrationen af den foreslåede ordning helt eller delvist ske digitalt og under hensyntagen til borgernes og boligorganisationernes retssikkerhed. Sagsbehandling vedrørende behandling af ansøgninger, statslige garantier og godkendelse af afhændelse af friplejeboliger foregår digitalt.

I overensstemmelse med princip 4 om sammenhæng på tværs ved fælles begreber er der lagt op til at anvende de samme begreber og principper, som i dag anvendes i forbindelse med behandling af ansøgninger om støtte til etablering af friplejeboliger, statslige garantier til friplejeboliger og almene boliger og afhændelse af friplejeboliger.

UDKAST

Forslagets elementer vil ikke indebære indsamling og behandling af håndtering af borgernes og virksomhedernes data i strid med princip 5 om tryk og sikker datahåndtering.

Endelig er der overensstemmelse med princip 6 om genbrug af offentlig infrastruktur, idet der er lagt op til, at behandling af ansøgning vil ske inden for de eksisterende IT-løsninger.

Lovforslaget åbner ikke nye muligheder for snyd og fejl, jf. princip 7 om forebyggelse af snyd og fejl.

5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Indførelsen af en statsgarantiordning for realkreditlån til finansiering af friplejeboliger medfører, at kreditinstitutterne skal betale en garantiprovision til staten. Garantiprovisionen afspejler den lettelse i kapitalomkostninger, som kreditinstitutterne opnår ved statsgarantien på obligationer og lån. Lovforslaget indebærer således ikke merudgifter for erhvervslivet.

Det forventes, at lovforslagets del om, at friplejeboligleverandøren skal efterbetale kommunalbestyrelsen forskellen, hvis kommunens faktiske omkostninger ved levering af tilsvarende tilbud har været lavere end den fastsatte afregningspris, kan have administrative konsekvenser for friplejeboligleverandørerne.

Det forventes, at lovforslagets del om, at såfremt kommunens faktiske omkostninger ved levering af tilsvarende tilbud har været højere end den fastsatte afregningspris, skal kommunalbestyrelsen efterbetale privatleverandøren leverandøren forskellen, vil have positive økonomiske konsekvenser for friplejeboligleverandørerne.

Det forventes, at lovforslagets del om indførelse af en fast overheadsats, der bruges til afregning af friplejeboligleverandører, vil have positive økonomiske og administrative konsekvenser for friplejeboligleverandørerne og mindske konfliktpotentialer mellem kommuner og private leverandører.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

7. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have klimamæssige konsekvenser.

8. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have miljø- og naturmæssige konsekvenser.

9. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

De påtænkte ændringer af friplejeboligloven bibeholder en ordening på området som opfylder solidaritetsprincippet, da ordningen forfølger sociale hensyn og der garanteres for brugernes universelle og lige adgang til tjene-sterne, der ikke er sammenhæng mellem omkostningerne ved ydelsen og brugerens betaling og sundhedstjenesteydelserne leveres af statskontrolle-rede enheder.

Der er således ingen statsstøtteretlige aspekter i sagen, da der ikke er tale om en selektiv fordel til støttemodtagerne eller udøvelse af økonomisk ak-tivitet, som dette begreb er udtrykt i art. 107 i EUF-traktaten.

10. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 23. august 2024 til den 20. september 2024 (28 dage) været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, Alzheimerforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Ankestyrelsen, Arbejder-bevægelsens Erhvervsråd, ATP-ejendomme, BAT-Kartellet, Bedre Psyki-atri, BL - Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Byggeskadefonden, Byg-gesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Center for Boligsocial Ud-vikling, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Energi, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Dansk Socialrådgiverforening, Dansk Ung-doms Fællesråd, Danske Advokater, Danske Arkitektvirksomheder, Dan-ske Handicaporganisationer, Danske Lejere, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Danske Ældreråd, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Det Centrale Handicapråd, Det Nationale Integrationsråd, DI, Digitaliseringsstyrelsen, EjendomDanmark, Ergotera-putforeningen, Erhvervsstyrelsen, Fagbevægelsens Hovedorganisation, Faglige Seniorer, Finans Danmark, FOA, Foreningen af Rådgivende Inge-niører FRI, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige, For-sikring og Pension, Frivilligrådet, Husleje- og Beboerklagenævnsforenin-gen, Institut For Menneskerettigheder, KA Pleje, KL, Kollegiekontorerne i Danmark, Kommunale Velfærdschefer, KommuneKredit, Kommunernes Revision - BDO, Konkurrence og Forbrugerstyrelsen, Landdistrikternes Fællesråd, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation i Danmark, LOS, OK-Fonden, Psykiatrifonden, Rådet for Socialt Udsatte, SAND De hjemløses Landsorganisation, SBH, SBI/AAU (Statens

UDKAST

Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet), Selveje Danmark, Sind, SMVdanmark, Socialchefforeningen, Socialpædagogernes Landsforbund, SOS Racisme, Sundhedsstyrelsen, TEKNIQ, VIVE, Udbetaling Danmark og Ældre Sagen.

11. Sammenfattende skema		
	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/hvis nej, anfør »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Lovforslagets dele omkring fastsættelse af en fast overheadsats vil have positive kommunaløkonomiske konsekvenser. Disse vil skulle forhandles med KL	Lovforslagets dele omkring efterregulering af afregningsprisen vil have negative kommunaløkonomiske konsekvenser. Disse vil skulle forhandles med KL
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Klimamæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Miljø- og naturmæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	(Beskriv forholdet til EU-retten/anfør »Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.«)	

UDKAST

	Ja	Nej
Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering (der i relevant omfang også gælder ved implementering af ikke-erhvervsrettet EU-regulering) (sæt X)		[X]

UDKAST

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det fremgår af friplejeboliglovens § 1, stk. 1, at 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.

Det foreslås, at der i § 1, stk. 1, efter »lov om social service«: indsættes »og ældreloven«.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med det samtidigt fremsatte forslag til ældreloven, hvor hensigten er, at reguleringen af ældreområdet i serviceloven skal ophæves og flyttes til den foreslåede nye ældrelov. Da bestemmelserne i serviceloven ikke kun gælder for personer på ældreområdet (borgere der har nået pensionsalderen), men også personer med midlertidigt eller varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer, der ikke har nået pensionsalderen, foreslås henvisning til serviceloven dog ikke fjernet, da personer, der får hjælp efter serviceloven fortsat kan visiteres til en friplejebolig.

Til nr. 2

Det fremgår af friplejeboliglovens § 5, stk. 2, at certificationen skal omfatte levering af personlig pleje, praktisk hjælp og madservice efter §§ 83 og 87 i lov om social service.

Det foreslås, at der i § 5, stk. 2, efter »§§ 83 og 87 i lov om social service«: indsættes »og §§ 10, 11 og 14 i ældreloven«.

I det samtidigt fremsatte lovforslag om ældrelovs § 10 foreslås, at kommunalbestyrelsen skal tilbyde et sammenhængende og rummeligt pleje- og omsorgsforløb, som muliggør en løbende tilpasning af hjælp og støtte inden for det tildelte forløb i takt med udviklingen i modtagerens ressourcer og behov. Tilbuddet kan gives til personer, der har nået folkepensionsalderen, jf. § 1 a i lov om social pension, og har behov for pleje og omsorg til varetagelsen af den daglige livsførelse, på grund af nedsat funktionsevne, der er opstået i forbindelse med personens aldring. Tilbuddet kan også tilbydes til personer, der ikke har nået folkepensionsalderen, når det efter en samlet vurdering af personens livssituation vurderes, at behovet for pleje og omsorg til

UDKAST

varetagelsen af den daglige livsførelse, svarer til det behov som ældre personer over folkepensionsalderen skal tilbydes efter ældreloven.

I det samtidigt fremsatte lovforslag om ældrelovs § 11 foreslås, at tilbud efter ældrelovens foreslåede § 10 løbende skal tilrettelægges og udføres på baggrund af dialog mellem den udførende medarbejder og modtageren af hjælpen og ud fra en faglig vurdering af modtagerens aktuelle behov og ressourcer. Tilrettelæggelse og udførelse af tilbud efter § 10 skal gives med et forebyggende, rehabiliterende og vedligeholdende sigte.

I det samtidigt fremsatte lovforslag om ældrelovs § 14 foreslås, at beboere i plejehjem, lejere i plejeboligbebyggelser, der er omfattet af lov om almene boliger m.v. eller lov om boliger for ældre eller personer med handicap, lejere og beboere i friplejeboliger, der er omfattet af lov om friplejeboliger, og lejere i tilsvarende boligenheder tilbydes madordning i form af fuld forplejning.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med det samtidigt fremsatte forslag til ældreloven, hvor hensigten er, at reguleringen af ældreområdet i serviceloven skal ophæves og flyttes til den foreslåede nye ældrelov. Da bestemmelserne i serviceloven ikke kun gælder for personer på ældreområdet (borgere der har nået pensionsalderen), men også personer med midlertidigt eller varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer, der ikke har nået pensionsalderen, foreslås henvisning til serviceloven dog ikke fjernet, da personer, der får hjælp efter serviceloven fortsat kan visiteres til en friplejebolig.

Til nr. 3

Det fremgår af friplejeboliglovens § 8, stk. 1, at friplejeboligleverandøren skal levere de tilbud, som kommunalbestyrelsen har truffet afgørelse om, jf. lov om social service, og skal varetage formålet med den hjælp, som kommunalbestyrelsen har truffet afgørelse om.

Det foreslås, at der i § 8, stk. 1, efter »jf. lov om social service«: indsættes » og ældreloven«.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med det samtidigt fremsatte forslag til ældreloven, hvor hensigten er, at reguleringen af ældreområdet i serviceloven skal ophæves og flyttes til den foreslåede nye ældrelov. Da bestemmelserne i serviceloven ikke kun gælder for personer på ældreområdet (borgere der har nået pensionsalderen), men også personer med

UDKAST

midlertidigt eller varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer, der ikke har nået pensionsalderen, foreslås henvisning til serviceloven dog ikke fjernet, da personer, der får hjælp efter serviceloven fortsat kan visiteres til en friplejebolig.

Til nr. 4

Det fremgår af § 11, stk. 2, nr. 1, i lov om friplejeboliger, at social- og boligministeren kan godkende, at en certificeret friplejeboligleverandør kan omdanne eksisterende plejehjem, som er etableret efter servicelovens § 192, og som bebos af personer med et plejebenhov til friplejeboliger, hvis ejendommen er ejet og drevet af private.

Det foreslås i § 11, stk. 2, nr. 1, at § 192 i lov om social service ændres til § 46 i ældreloven.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med det samtidigt fremsatte forslag til ældreloven, hvor hensigten er, at reguleringen af ældreområdet i serviceloven skal ophæves og flyttes til den foreslåede nye ældrelov. Bestemmelsen om eksisterende plejehjem ophæves i serviceloven og videreføres uændret som § 44 i ældreloven.

Til nr. 5

Det fremgår af § 11 a, stk. 1, at social- og boligministeren kan meddele tilsagn om ydelsesstøtte til certificerede friplejeboligleverandører. Det er en betingelse, at boligerne etableres ved nybyggeri eller gennemgribende ombygning af eksisterende ejendomme, der ikke er opført med offentlig støtte.

Det fremgår af § 11 a, stk. 2, at støtte efter stk. 1 kan gives til højst 225 boliger årligt.

Det foreslås i § 11 a, stk. 2, at 225 ændres til 400.

Forslaget vil betyde, at der årligt vil kunne meddeles tilsagn om støtte til etablering af op til 400 friplejeboliger i stedet for op til 225 boliger.

Til nr. 6

Det fremgår af § 11 a, stk. 1, at social- og boligministeren kan meddele tilsagn om ydelsesstøtte til certificerede friplejeboligleverandører. Det er en betingelse, at boligerne etableres ved nybyggeri eller gennemgribende ombygning af eksisterende ejendomme, der ikke er opført med offentlig støtte.

UDKAST

Det fremgår af § 11 a, stk. 2, at støtte efter stk. 1 kan gives til højst 225 boliger årligt.

Det foreslås i § 11 a, stk. 3, at der dog højst kan gives tilsagn til 41 boliger årligt i større byområder.

Forslaget vil betyde, at i disse områder vil der alene kunne meddeles tilsagn til 41 friplejeboliger årligt. Begrænsningen på 41 boliger årligt i større byområder gælder uanset hvor mange friplejeboliger, der er meddelt tilsagn om støtte i det øvrige land. Der vil således ikke kunne meddeles tilsagn til flere boliger, selv om den årlige ramme på 400 boliger ikke er udnyttet i helheden.

Omvendt vil den uudnyttede del af de 41 boliger kunne anvendes til at give tilsagn til etablering af friplejeboliger beliggende uden for større byområder

Det foreslås i § 11 a, stk. 4, at ved større byområder forstås sogne, som er dækket af byzoner med det største indbyggertal.

De større byområder forventes afgrænset til de 15 største byer som opgjort af Danmarks Statistik. De 15 største byer rangeret efter størrelse er; København, Aarhus, Odense, Aalborg (inklusive Nørresundby), Frederiksberg, Gentofte, Esbjerg, Gladsaxe, Randers, Kolding, Horsens, Vejle, Hvidovre, Roskilde og Herning. Konkret vil byerne omfatte de sogne, som indgår i byzonen for de pågældende byer.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 7

Efter friplejeboliglovens § 20 kan staten yde garanti for lån efter friplejeboliglovens § 12, stk. 1. Garantien omfatter den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi. Garantien kan dog maksimalt udgøre 75 pct. af hovedstolen på lån til finansiering af anskaffelsessummen. 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.

Det foreslås i § 19 a, stk. 1, 1. pkt., at statslig garanti for lån efter § 12, stk. 1, til finansiering af friplejeboliger beliggende uden for de større byområder, jf. § 11 a, stk. 4, omfatter hele lånet og gælder i lånets løbetid.

UDKAST

Forslaget vil betyde, at 100 pct. statsgaranti alene vil kunne ydes i geografiske områder, som ligger uden for de større byområder. Friplejeboliger, som er beliggende i de større byområder, vil fortsat kunne ydes statsgaranti efter den gældende § 20.

Forslaget vil endvidere betyde, at friplejeboligleverandører, som omfattes af det gældende garantiloft på 75 pct. af hovedstolen vil kunne få udbetalt det fulde lån, jf. friplejeboliglovens § 12, stk. 1, forudsat kreditinstituttet vil yde lånet. Der henvises til pkt. 3.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Forslaget indebærer endvidere, at staten stiller garanti for hele lånet i lånets løbetid. Kreditinstituttet vil derfor ikke have risiko for direkte tab på lånet, hvorfor der ikke skal bindes kapital til selve lånet. Det vil sikre den lavest mulige rente på lånet.

Statens garanti er en selvskyldnerkaution. Det forventes, at der udstedes en kautionserklæring til hvert kreditinstitut, hvoraf det fremgår, at staten indestår for betalingen af restgælden på lån med statsgaranti. I restgælden indregnes forfaldne, ikke betalte terminsydelser inklusive morarenter og omkostninger. Såfremt kautionen alene gøres gældende for en eller flere terminsydelser, udgør statens forpligtelser de forfaldne terminsydelser, inklusive morarenter og omkostninger. Pantekreditor skal forpligtige sig til at underrette staten, når en forfalden terminsydelse trods påkrav ikke betales. Ikke uden særlig aftale med Udbetaling Danmark kan pantekreditor meddele henstand med betaling af terminsydelser ud over seks måneder fra forfaldsdagen. Såfremt staten senest en måned efter at have modtaget oplysning om udebleven betaling af forfaldne ydelser, der er omfattet af garantien, berigtiger den fulde restance med påløbne morarenter m.v., skal kreditor ikke kunne gøre misligholdelsesvirkningen gældende. Kautionsforpligtelsen berøres ikke af et debitorskifte på lånet, hvis den pantsatte ejendom overgår til ny ejer. I den bekendtgørelse, som forventes udstedt, vil der desuden blive fastsat nogle forpligtigelser for kreditinstitutter, som får stillet statsgaranti på 100 pct. Et kreditinstitut skal senest den 20. januar i året sende en oversigt over de kommunale og statslige garantiforpligtigelser på lånene pr. 31. december året før til staten. Hvert år inden den 1. marts skal kreditinstituttet indsende revisorerklæring fra en godkendt revisor efter gældende revisionsstandarder, hvor revisor erklærer sig om de indberettede oplysninger. Disse forpligtigelser forventes fastsat i en kommende bekendtgørelse med hjemmel i friplejeboliglovens § 27. Det er en forudsætning for statsgarantien, at ovennævnte forpligtigelser overholdes.

UDKAST

Det foreslås i § 19 a, stk. 1, 2. pkt., at garantien dog kan ydes for lån efter § 12, stk. 1, som er optaget før 1. juli 2025, uanset hvor friplejeboligerne er beliggende.

Forslaget vil betyde, at lån til finansiering af støttede friplejeboliger, som er optaget før lovforslagets ikrafttrædelse, vil kunne omlægges til lån med 100 pct. statsgaranti i forbindelse med refinansiering uanset hvor friplejeboligerne er beliggende. Det vil sige at lån friplejeboliger beliggende i de større byområder, også vil kunne finansieres efter den foreslåede finansieringsordning.

Formålet hermed er, at dels staten opnår en besparelse til ydelsesstøtte ved det lavere renteniveau, som er gældende for den foreslåede finansieringsordning, dels at den eksisterende lånevolumen kommer til at indgå i opgørelsen af aflønningsprovisionen, hvilket vil bidrage den ordnings funktion. Der henvises i øvrigt til afsnit 2.1.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det foreslås i § 19 a, stk. 2, det er en betingelse for garantien, at lånet er baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, som udstedes fra en serie eller en gruppe af fælles hæftende serier med fælles seriereservefond eller fra et register (kapitalcenter), jf. kapitel 4 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., hvorfra der udelukkende ydes lån til støttede friplejeboliger og almene boliger med fuld statsgaranti i løbetiden.

Forslaget vil få den virkning, at staten efter den foreslåede § 19 a, stk. 1, kun garanterer for lån, som er udstedt fra kapitalcentre og som er baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.

Det er endvidere en betingelse, at der udelukkende ydes lån til støttede friplejeboliger sammen med lån til almene boliger med fuld statsgaranti fra den serie eller en gruppe af fælles hæftende serier med fælles seriereservefond eller fra et register (kapitalcenter), jf. kapitel 4 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., som obligationerne udstedes fra.

Lån til finansiering af friplejeboliger foreslås således ydet fra de samme serier m.v., som der ydes lån til almene boliger fra, fordi lånevolumen til friplejeboliger er relativt lille. Der henvises til den samtidig foreslåede § 2, nr. 4.

UDKAST

Forslaget indebærer, at obligationsejerne vil opnå en meget høj grad af sikkerhed med lån, som alle er garanterede 100 pct. af staten. Den høje grad af sikkerhed vil betyde lave renter på lånene.

Det foreslås i § 19 a, *stk. 3.* at det er en yderligere betingelse for garantien, at lånet anvendes til finansiering af 1) Støttede friplejeboliger, jf. § 11 a. og 2) Refinansiering af rentetilpasningslån, som tidligere er ydet til friplejeboliger tilvejebragt med støtte efter § 10, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a, *stk. 1.*, eller omdannelse, jf. 11, *stk. 2.*

Forslaget vil begrænse de lån, som staten kan garantere efter den foreslåede § 19 a, *stk. 1.* Staten vil ikke kunne stille garanti til andre lån end de ovenfor nævnte.

Det foreslås i § 19 a, *stk. 4.* at kreditinstitutter betaler garantiprovision til staten for lån med statsgaranti efter *stk. 1.*

Forslaget vil få den virkning, at staten opkræver en garantiprovision fra kreditinstituttet, hvor der meddeles statsgaranti på 100 pct. Baggrunden for forslaget er, at garantiprovisionen opkræves af kreditinstitutterne som modydelse for de stillede statslige garantier til obligationer og lån og afspejler den lettelse i kapitalomkostninger, som kreditinstitutterne opnår ved statsgarantien på obligationer og lån.

Det foreslås i § 19 a, *stk. 5.* at kreditinstitutter betaler aflønningsprovision til staten for lån med statsgaranti efter *stk. 1* med henblik på at sikre kreditkvaliteten. Staten kan anvende den aflønningsprovision, der er opkrævet hos det enkelte kreditinstitut i et finansår, til dækning af eventuelle tab opstået i samme år på garantier efter *stk. 1.*, som vedrører det pågældende kreditinstitut. Den del af aflønningsprovisionen, der ikke er anvendt til dækning af tab i et finansår, tilbagebetales til kreditinstituttet.

Forslaget vil betyde, at der indføres et økonomisk incitament for kreditinstitutterne til at foretage en grundig kreditvurdering ved udstedelse af lån til friplejeboligleverandører.

Forslaget vil få den virkning, at staten skal have indbetalt aflønningsprovision fra kreditinstitutterne, som kreditinstitutterne får tilbage, hvis staten ikke oplever tab i året.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.1.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

UDKAST

Til nr. 8

Det fremgår af friplejeboliglovens § 20, 1. pkt., at statslig garanti for lån efter § 12, stk. 1, kan ydes for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi. Garantien kan dog maksimalt udgøre 75 pct. af hovedstolen på lån til finansiering af anskaffelsessummen, jf. friplejeboliglovens § 20, 2. pkt. Garantien omfatter så stor en del af lånets restgæld og eventuelt forfaldne terminsydelser, som det oprindelige garantibeløb udgjorde af hovedstolen, jf. friplejeboliglovens § 20, 3. pkt. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien har panteret forud for den garanterede del af restgælden, jf. friplejeboliglovens § 20, 4. pkt.

Det foreslås, at der i friplejeboliglovens § 20 efter »§ 12, stk. 1,« indsættes »til finansiering af friplejeboliger beliggende i de større byområder, jf. § 11 a, stk. 4,«.

Forslaget vil begrænse garantiens anvendelsesområde til lån efter § 12, stk. 1, til finansiering af friplejeboliger beliggende i de større byområder, jf. § 11 a, stk. 2, 4. pkt.

Forslaget vil betyde, at garanti efter friplejeboliglovens § 20 alene kan ydes til lån til friplejeboliger beliggende i større byområder. Ved større byområder forstås de byområder som er nærmere afgrænset i § 11 a, stk. 4., jf. forslaget § 1, nr. 6.

Lån til finansiering af friplejeboliger med støtte, som er beliggende uden for de større byområder, vil i stedet blive ydet garanti efter § 19 a, stk. 1, jf. forslagets § 1, nr. 7.

Til nr. 9

Efter § 128 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., kan staten yde 100 pct. garanti for lån til finansiering af almene boliger, herunder almene plejeboliger ejet af selvejende almene institutioner etableret efter lov om almene boliger m.v., jf. § 143, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

Det fremgår af almenboliglovens § 128 a, stk. 2, at det er en betingelse for garantien, at lånet er baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, som udstedes fra en serie eller en gruppe af fælles hæftende serier med fælles seriereservefond eller fra et register (kapitalcenter), jf. kapitel 4 i lov om realkreditlån og

UDKAST

realkreditobligationer m.v., hvorfra der udelukkende ydes lån til almene boliger med fuld statsgaranti i løbetiden.

Det fremgår af § 11, stk. 2, nr. 3, at social- og boligministeren kan godkende, at en certificeret friplejeboligleverandør omdanner almene plejeboliger ejet af selvejende almene institutioner, der bebos af personer med plejebenhov, til friplejeboliger.

Det foreslås i friplejeboliglovens § 24 b, at hvis staten har ydet garanti efter § 128 a, i lov om almene boliger m.v., opretholdes garantien på uændrede vilkår ved omdannelse til friplejeboliger efter § 11, stk. 2, nr. 3.

Forslaget vil betyde, at den fulde statsgaranti for lån til almene plejeboliger kan opretholdes efter omdannelse til friplejeboliger.

Der henvises endvidere til forslagens § 1, nr. 7, og § 2, nr. 4, hvor det foreslås, at der kan ydes lån fra de relevante serier m.v. til såvel friplejeboliger som almene boliger. Det betyder, at støttede lån med garanti efter almenboliglovens § 128 a, kan opretholdes efter omdannelse til friplejeboliger.

Det bemærkes, at den foreslåede garanti efter § 24 a, stk. 1, vil bortfalde ved afhændelse af friplejeboliger efter friplejeboliglovens § 76, stk. 3 og § 77, stk. 1.

Til nr. 10

Det fremgår af friplejeboliglovens § 27, at social- og boligministeren kan i en bekendtgørelse fastsætte regler bl.a. om 1) kravene til ansøgningerne, 2) ansøgningsproceduren, 3) støttetilsagn og de betingelser, der skal være opfyldt for at få andel i den årlige tilskudsramme, 4) regler om overdragelse af tilsagn, 5) omdannelse af eksisterende ejendomme til friplejeboliger, 6) kapitaludgifter, der indgår i lejen, 7) maksimale anskaffelsessummer, 8) belåning, 9) statslig ydelsesstøtte for boligerne og 10) betingelser for godkendelse af ustøttede friplejeboliger.

Social- og boligministeren har bl.a. med hjemmel i friplejeboliglovens § 27 udstedt bekendtgørelse nr. 1066 af 31. august 2015 om etablering af friplejeboliger.

Det foreslås, at der i § 27, nr. 3, efter den årlige tilskudsramme indsættes herunder geografiske områder, som er nævnt i § 11 a, stk. 4.

UDKAST

Forslaget vil indebære, at social- og boligministeren medtage i ovennævnte bekendtgørelse en liste over større byområder, som opfylder kraven i friplejeboliglovens § 11 a, stk. 4.

Til nr. 11

Det fremgår af friplejeboliglovens § 32, stk. 1, at friplejeboligleverandøren fastsætter vejledende takster for ydelser efter lov om social service, jf. lovens § 174, som friplejeboligleverandøren er certificeret til at levere. Friplejeboligleverandøren og kommunalbestyrelsen i den kommune, der har visiteret borgeren til en plejebolig eller en lignende boform, jf. § 3, stk. 1, kan med udgangspunkt i de vejledende takster aftale den pris, som kommunalbestyrelsen skal betale for den leverede hjælp og støtte, som borgeren er visiteret til.

Det foreslås, at der i § 32, *stk. 1*, efter »jf. lovens § 174,«: indsættes »og §§ 10, 11 og 14 i ældreloven,«.

I det samtidigt fremsatte lovforslag om ældrelovs § 10 foreslås, at kommunalbestyrelsen skal tilbyde et sammenhængende og rummeligt pleje- og omsorgsforløb, som muliggør en løbende tilpasning af hjælp og støtte inden for det tildelte forløb i takt med udviklingen i modtagerens ressourcer og behov. Tilbuddet kan gives til personer, der har nået folkepensionsalderen, jf. § 1 a i lov om social pension, og har behov for pleje og omsorg til varetagelsen af den daglige livsførelse, på grund af nedsat funktionsevne, der er opstået i forbindelse med personens aldring. Tilbuddet kan også tilbydes til personer, der ikke har nået folkepensionsalderen, når det efter en samlet vurdering af personens livssituation vurderes, at behovet for pleje og omsorg til varetagelsen af den daglige livsførelse, svarer til det behov som ældre personer over folkepensionsalderen skal tilbydes efter ældreloven.

I det samtidigt fremsatte lovforslag om ældrelovs § 11 foreslås, at tilbud efter ældrelovens foreslåede § 10 løbende skal tilrettelægges og udføres på baggrund af dialog mellem den udførende medarbejder og modtageren af hjælpen og ud fra en faglig vurdering af modtagerens aktuelle behov og ressourcer. Tilrettelæggelse og udførelse af tilbud efter § 10 skal gives med et forebyggende, rehabiliterende og vedligeholdende sigte.

I det samtidigt fremsatte lovforslag om ældrelovs § 14 foreslås, at beboere i plejehjem, lejere i plejeboligbebyggelser, der er omfattet af lov om almene boliger m.v. eller lov om boliger for ældre eller personer med handicap, lejere og beboere i friplejeboliger, der er omfattet af lov om friplejeboliger,

UDKAST

og lejere i tilsvarende boligenheder tilbydes madordning i form af fuld forplejning.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med det samtidigt fremsatte forslag til ældreloven, hvor hensigten er, at reguleringen af ældreområdet i serviceloven skal ophæves og flyttes til den foreslåede nye ældrelov. Da bestemmelserne i serviceloven ikke kun gælder for personer på ældreområdet (borgere der har nået pensionsalderen), men også personer med midlertidigt eller varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer, der ikke har nået pensionsalderen, foreslås henvisning til serviceloven dog ikke fjernet, da personer, der får hjælp efter serviceloven fortsat kan visiteres til en friplejebolig.

Til nr. 12

Det fremgår af friplejeboliglovens § 32, stk. 2, at indgås der ikke en aftale mellem kommunalbestyrelsen og friplejeboligleverandøren, jf. stk. 1, skal afregningspriserne for de ydelser, som friplejeboligleverandøren skal levere i henhold til lov om social service, fastsættes af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor friplejeboligerne ligger.

Det foreslås, at der i § 32, stk. 2, efter »lov om social service«: indsættes: »og ældreloven«.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med det samtidigt fremsatte forslag til ældreloven, hvor hensigten er, at reguleringen af ældreområdet i serviceloven skal ophæves og flyttes til den foreslåede nye ældrelov. Da bestemmelserne i serviceloven ikke kun gælder for personer på ældreområdet (borgere der har nået pensionsalderen), men også personer med midlertidigt eller varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer, der ikke har nået pensionsalderen, foreslås henvisning til serviceloven dog ikke fjernet, da personer, der får hjælp efter serviceloven fortsat kan visiteres til en friplejebolig.

Til nr. 13

Det fremgår af friplejeboliglovens § 32, stk. 2, at indgås der ikke en aftale mellem kommunalbestyrelsen og friplejeboligleverandøren, jf. stk. 1, skal afregningspriserne for de ydelser, som friplejeboligleverandøren skal levere i henhold til lov om social service, fastsættes af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor friplejeboligerne ligger.

UDKAST

Det foreslås, at der i § 32, stk. 2, indsættes som 2. pkt., at afregningspriserne fastsættes ud fra en beregning af kommunens gennemsnitlige, langsigtede omkostninger ved levering af et tilsvarende tilbud.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at kommunalbestyrelsen vil skulle fastsætte afregningsprisen på markedsvilkår i den forstand, at afregningsprisen fastsættes på baggrund af de gennemsnitlige, langsigtede omkostninger, som den kommunale leverandør har ved at producere og levere tilsvarende tilbud. Kommunalbestyrelsen vil skulle sikre, at afregningsprisen justeres løbende, når den bliver bekendt med, at omkostningerne ikke længere stemmer overens med afregningsprisen.

De gennemsnitlige, langsigtede omkostninger vil normalt inkludere både de direkte omkostninger, det vil sige de omkostninger, der direkte kan henføres til det pågældende tilbud, som for eksempel råvarer, løn, køb af materialer og tjenesteydelser mv., og de indirekte omkostninger, som for eksempel andel af fællesomkostninger til lokaler, administration m.v. samt afskrivning og forrentning af kapitalapparatet. De gennemsnitlige langsigtede omkostninger er udtryk for, at udgifterne udjævnes over år.

Kommunalbestyrelsen skal kunne dokumentere, at de tilbud prisen fastsættes på baggrund af, kan levere den hjælp og støtte, som beboerne i de pågældende friplejeboliger, er visiteret til. Kommunalbestyrelsen skal i den forbindelse bl.a. kunne dokumentere, hvordan de tilbud, som prisen fastsættes på baggrund af, er tilsvarende for så vidt angår den hjælp og støtte, tilbuddene kan levere, de bygningsmæssige rammer for tilbuddene, tilbuddenes målgruppe, specialiseringsgrad mv.

For at sikre lige konkurrencevilkår, vil den kommunale og den private leverandør, der leverer samme ydelser af samme kvalitet, med den foreslåede ordning, skulle afregnes til samme pris. Kommunalbestyrelsen skal derfor løbende sikre sig, at der er fuld omkostningsdækning for de ydelser, som friplejeboligleverandøren producerer og leverer.

Der er tale om en præcisering af de gældende regler om kommunernes fastsættelse af afregningspriser således, at de fremgår af lovbestemmelsen i stedet for på bekendtgørelsesniveau. Ændringen medfører i sig selv ikke nogen justeringer til kommunernes beregningsmetode for afregningspriser.

Til nr. 14

UDKAST

Det foreslås, at der i § 32 indsættes et nyt stykke *stk. 3*, hvorefter kommunalbestyrelsen skal foretage efterberegning af afregningspriser løbende efter behov og mindst en gang årligt i forbindelse med årsregnskab.

Det betyder, at kommuner, der ikke har indgået en aftale med en friplejeboligleverandør og benytter af kommunen fastsatte afregningspriser, hvormed prisen fastsættes uden priskonkurrence, skal foretage efterberegning af afregningspriser løbende efter behov og mindst en gang årligt i forbindelse med årsregnskab. Efterberegningen vil som minimum skulle finde sted i forbindelse med aflæggelse af kommunens årsregnskab, hvormed beregningen skal tage udgangspunkt i seneste års regnskabstal. Efterberegningen vil også kunne finde sted løbende. Kommunalbestyrelsen skal justere afregningspriserne, når kommunalbestyrelsen bliver bekendt med, at der er misforhold mellem afregningspriserne og de gennemsnitlige, langsigtede omkostninger for at drive et tilsvarende tilbud.

Det foreslås endvidere, at der i § 32 indsættes et nyt stykke *stk. 4* om, at hvis kommunens faktiske omkostninger ved levering af tilsvarende tilbud været højere end den fastsatte afregningspris efter *stk. 2*, skal kommunalbestyrelsen efterbetale leverandøren forskellen. Har kommunens faktiske omkostninger ved levering af tilsvarende tilbud været lavere end den fastsatte afregningspris efter *stk. 2*, skal leverandøren efterbetale kommunalbestyrelsen forskellen.

Det betyder, at kommunerne får pligt til at efterbetale friplejeboligleverandørerne, hvis afregningspriserne har været fastsat lavere end kommunens faktiske omkostninger ved levering af tilsvarende tilbud. Kommunalbestyrelsen skal således betale prisdifferencen til den private leverandør.

Det foreslåede betyder derudover, at den private friplejeboligleverandør får pligt til at efterbetale kommunen, hvis afregningspriserne har været fastsat højere end kommunens faktiske omkostninger ved levering af tilsvarende tilbud.

Til nr. 15

Det foreslås, at der i § 32, *stk. 3*, efter »lov om social service«: indsættes: »og §§ 10, 11 og 14 i ældreloven«.

I det samtidigt fremsatte lovforslag om ældrelovs § 10 foreslås, at kommunalbestyrelsen skal tilbyde et sammenhængende og rummeligt pleje- og omsorgsforløb, som muliggør en løbende tilpasning af hjælp og støtte inden for

UDKAST

det tildelte forløb i takt med udviklingen i modtagerens ressourcer og behov. Tilbuddet kan gives til personer, der har nået folkepensionsalderen, jf. § 1 a i lov om social pension, og har behov for pleje og omsorg til varetagelsen af den daglige livsførelse, på grund af nedsat funktionsevne, der er opstået i forbindelse med personens aldring. Tilbuddet kan også tilbydes til personer, der ikke har nået folkepensionsalderen, når det efter en samlet vurdering af personens livssituation vurderes, at behovet for pleje og omsorg til varetagelsen af den daglige livsførelse, svarer til det behov som ældre personer over folkepensionsalderen skal tilbydes efter ældreloven.

I det samtidigt fremsatte lovforslag om ældrelovs § 11 foreslås, at tilbud efter ældrelovens foreslåede § 10 løbende skal tilrettelægges og udføres på baggrund af dialog mellem den udførende medarbejder og modtageren af hjælpen og ud fra en faglig vurdering af modtagerens aktuelle behov og ressourcer. Tilrettelæggelse og udførelse af tilbud efter § 10 skal gives med et forebyggende, rehabiliterende og vedligeholdende sigte.

I det samtidigt fremsatte lovforslag om ældrelovs § 14 foreslås, at beboere i plejehjem, lejere i plejeboligbebyggelser, der er omfattet af lov om almene boliger m.v. eller lov om boliger for ældre eller personer med handicap, lejere og beboere i friplejeboliger, der er omfattet af lov om friplejeboliger, og lejere i tilsvarende boligenheder tilbydes madordning i form af fuld forplejning.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med det samtidigt fremsatte forslag til ældreloven, hvor hensigten er, at reguleringen af ældreområdet i serviceloven skal ophæves og flyttes til den foreslåede nye ældrelov. Da bestemmelserne i serviceloven ikke kun gælder for personer på ældreområdet (borgere der har nået pensionsalderen), men også personer med midlertidigt eller varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer, der ikke har nået pensionsalderen, foreslås henvisning til serviceloven dog ikke fjernet, da personer, der får hjælp efter serviceloven fortsat kan visiteres til en friplejebolig.

Til nr. 16

Det foreslås, at indsætte et nyt stykke *stk. 7* i § 32 om, at ældreministeren efter forhandling med erhvervsministeren fastsætter regler om en fast overheadsats, der anvendes ved afregningen i henhold til *stk. 2*.

Der forventes, at der fastsættes nærmere regler om en fast overheadsats der anvendes ved afregning af private friplejeboligleverandørers levering tilbud,

UDKAST

hvis afregningsprisen fastsættes på baggrund af beliggenhedskommunens gennemsnitlige, langsigtede omkostninger. Med overheadsats forstås de omkostninger forbundet med tilbuddet, der ikke er identificeret som direkte, indirekte og fællesomkostninger og som dermed ligger udover ældreområdet og omfatter ældreplejens ressourcestræk på stabsfunktioner som IT, økonomi og HR samt direktion.

Kommunerne vil fortsat skulle fastsætte prisen ud fra kommunens gennemsnitlige langsigtede omkostninger ved at levere ydelsen, men overheadomkostningerne, beregnes som en fast procentdel af de direkte og (øvrige) indirekte omkostninger. Overheadsatsen vil blive fastsat på baggrund af et analysearbejde.

Til nr. 17

Det fremgår af § 35, stk. 1 i friplejeboliger kan kun udlejes til personer, der er visiteret til en plejebolig eller lignende boligform af kommunen.

Det fremgår af § 35, stk. 2, at uanset lejelovens § 15 forpligter lejeren sig til at modtage tilbud af friplejeboligleverandøren efter lov om social service, herunder at betale for serviceydelse omfattet af kapitel 16 i lov om social service.

Det foreslås i § 35, stk. 2, at der efter »kapitel 16 i lov om social service« indsættes: », og §§ 10, 11 og 14 i ældreloven«.

I det samtidigt fremsatte lovforslag om ældrelovs § 10 foreslås, at kommunalbestyrelsen skal tilbyde et sammenhængende og rummeligt pleje- og omsorgsforløb, som muliggør en løbende tilpasning af hjælp og støtte inden for det tildelte forløb i takt med udviklingen i modtagerens ressourcer og behov. Tilbuddet kan gives til personer, der har nået folkepensionsalderen, jf. § 1 a i lov om social pension, og har behov for pleje og omsorg til varetagelsen af den daglige livsførelse, på grund af nedsat funktionsevne, der er opstået i forbindelse med personens aldring. Tilbuddet kan også tilbydes til personer, der ikke har nået folkepensionsalderen, når det efter en samlet vurdering af personens livssituation vurderes, at behovet for pleje og omsorg til varetagelsen af den daglige livsførelse, svarer til det behov som ældre personer over folkepensionsalderen skal tilbydes efter ældreloven.

I det samtidigt fremsatte lovforslag om ældrelovs § 11 foreslås, at tilbud efter ældrelovens foreslåede § 10 løbende skal tilrettelægges og udføres på baggrund af dialog mellem den udførende medarbejder og modtageren af hjælpen og ud fra en faglig vurdering af modtagerens aktuelle behov og

UDKAST

ressourcer. Tilrettelæggelse og udførelse af tilbud efter § 10 skal gives med et forebyggende, rehabiliterende og vedligeholdende sigte.

I det samtidigt fremsatte lovforslag om ældrelovs § 14 foreslås, at beboere i plejehjem, lejere i plejeboligbebyggelser, der er omfattet af lov om almene boliger m.v. eller lov om boliger for ældre eller personer med handicap, lejere og beboere i friplejeboliger, der er omfattet af lov om friplejeboliger, og lejere i tilsvarende boligenheder tilbydes madordning i form af fuld forplejning.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med det samtidigt fremsatte forslag til ældreloven, hvor hensigten er, at reguleringen af ældreområdet i serviceloven skal ophæves og flyttes til den foreslåede nye ældrelov. Da bestemmelserne i serviceloven ikke kun gælder for personer på ældreområdet (borgere der har nået pensionsalderen), men også personer med midlertidigt eller varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer, der ikke har nået pensionsalderen, foreslås henvisning til serviceloven dog ikke fjernet, da personer, der får hjælp efter serviceloven fortsat kan visiteres til en friplejebolig.

Til nr. 18

Det fremgår af § 3, stk. 1, i lov om friplejeboliger, at 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.

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

Det fremgår af friplejeboliglovens § 35, stk. 1, at friplejeboliger kan kun udlejes til personer, der er visiteret til en plejebolig eller lignende boligform af kommunen.

Der er ikke fastsat regler, som forhindrer en friplejeboligleverandør i at afvise at udleje en ledig bolig til en borger, som er visiteret til en plejebolig eller lignende boligform af kommunen.

Det foreslås i § 35 a, stk. 1, at friplejeboligleverandører ikke kan afvise at udleje en ledig friplejebolig til personer, der er visiteret til en plejebolig eller lignende boligform af kommunen, medmindre personen ikke kan tilslutte sig friplejeboligleverandørens eventuelle værdigrundlag, eller

UDKAST

friplejeboligleverandøren ikke vurderer at kunne levere de ydelser, som borgeren er visiteret til.

Forslaget vil betyde, at en friplejeboligleverandør ikke kan afvise af udleje en ledig bolig til en person, der er visiteret til en plejebolig eller lignende boligform af kommunen, medmindre 1) personen ikke kan tilslutte sig friplejeboligleverandørens eventuelle værdigrundlag, eller 2) friplejeboligleverandøren ikke vurderer at kunne levere de ydelser, som personen er visiteret til.

Det foreslås således som en undtagelse, at friplejeboligleverandøren kan afvise at udleje en ledig bolig, hvis personen ikke kan tilslutte sig friplejeboligleverandørens eventuelle værdigrundlag.

Forslaget vil betyde, at en friplejeboligleverandør kan afvise en borger fra en ledig bolig, hvis borgeren ikke kan tilslutte sig friplejeboligleverandørens eventuelle værdigrundlag. Det er forudsat, at friplejeboligleverandøren har gjort sit værdigrundlag offentligt tilgængeligt, så interesserede borgere har mulighed for på forhånd at orientere sig om friplejeleverandørens værdigrundlag.

Forslaget skal ses i sammenhæng med § 13 i bekendtgørelse nr. 1169 af 30. september 2015 om certificering af friplejeboligleverandører, hvorefter ansøger (friplejeboligleverandør) skal redegøre for et eventuelt værdigrundlag for virksomheden og for eventuelle overordnede principper, herunder pædagogiske principper, som skal gælde for friplejeboligvirksomheden.

Friplejeboligleverandøren vil f.eks. kunne betinge udlejning af ledige boliger af, at lade værdigrundlaget fremgå af ansøgningsskemaer eller særlige blanketter, hvor ansøgere skriftligt tilslutter sig værdigrundlaget. Friplejeboligleverandøren kan også lade lejerens tilslutning til værdigrundlaget fremgå af et afsnit i lejekontrakten. Der er heller ikke noget til hinder for, at tilslutning til værdigrundlaget sker mundtligt.

Friplejeboligleverandøren skal lægge lejerens tilslutning til værdigrundlaget til grund, og friplejeboligleverandøren kan ikke på anden måde forlange tilslutningen dokumenteret.

Friplejeboligleverandøren må hverken direkte eller indirekte diskriminere borgere med henvisning til deres religion, etnicitet, race, køn eller nationalitet.

UDKAST

Det foreslås endvidere som en undtagelse, at friplejeboligleverandøren kan afvise at udleje en ledig bolig, hvis friplejeboligleverandøren ikke vurderer at kunne de ydelser, som borgeren er visiteret til.

Forslaget vil betyde, at en friplejeboligleverandør kan afvise en borger, hvis friplejeboligleverandøren ikke vurderer at kunne tage forsvarligt vare på borgeren. Friplejeboligleverandøren vil skulle begrunde afslaget over for borgeren.

Friplejeboligleverandøren kan ikke afvise en borger efter undtagelse, hvis friplejeboligleverandøren er uenig i kommunalbestyrelsens afgørelse om visitation til ydelser. Det kan f.eks. forekomme, at friplejeboligleverandøren mener, at borgeren skal have en anden hjælp, end de ydelser kommunalbestyrelsen har visiteret til. Det kan f.eks. også forekomme, at friplejeboligleverandøren mener, at borgeren skal visiteres til mere omfattende hjælp, end den hjælp kommunalbestyrelsen har visiteret til.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.4. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 19

Det fremgår af § 67, stk. 1, i lov om friplejeboliger, at social- og boligministeren skal godkende afhændelse af friplejeboliger til fortsat anvendelse som friplejeboliger.

Det fremgår af § 67, stk. 2, 1. pkt., at det er en betingelse for social- og boligministerens godkendelse af afhændelse af friplejeboliger til fortsat anvendelse som friplejeboliger at, hvis afhændelsen sker til en anden friplejeboligleverandør, skal denne mindst være certificeret til at yde service og pleje i samme omfang som den hidtidige friplejeboligleverandør.

Det fremgår af § 67, stk. 2, 2. pkt., at 1. pkt. også finder anvendelse, hvis ejendommen efter afhændelsen udlejes til en friplejeboligleverandør.

Det foreslås, i § 67, stk. 3, at det er en betingelse for godkendelse af afhændelse af friplejeboliger etableret efter § 10, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a, stk. 1, eller ved omdannelse efter § 11, stk. 2, til en fysisk eller juridisk person, som samtidig udlejer friplejeboliger til en anden friplejeboligleverandør til fortsat anvendelse som friplejeboliger, at friplejeboligerne ikke kan afhændes til en anden friplejeboligleverandør, en almen boligorganisation, en selvejende almen

UDKAST

ældreboliginstitution eller en kommune med henblik på fortsat drift som friplejeboliger eller almene ældre- eller plejeboliger.

Forslaget vil omfatte friplejeboligleverandører, som ejer friplejeboligejendomme etableret med støtte efter friplejeboligloven eller friplejeboliger, som er etableret ved omdannelse og støttet efter anden lovgivning.

Forslaget vil indebære en yderligere betingelse for afhændelse af friplejeboliger til en fysisk eller juridisk person med henblik på udlejning til en anden friplejeboligleverandør. Efter forslaget må friplejeboligerne ikke kunne sælges til en anden friplejeboligleverandør med henblik på fortsat drift som friplejeboliger. Friplejeboligerne må heller ikke kunne sælges til en almen boligorganisation, en selvejende almen ældreboliginstitution eller en kommune med henblik på fortsat drift som almene ældre- eller plejeboliger.

Såfremt en af parterne - en anden friplejeboligleverandør, en almen boligorganisation, en selvejende almen ældreboliginstitution eller en kommune - er interesseret at overtage ejendommen, skal afhændelsen i stedet ske til denne part.

Forslaget vil betyde, at en friplejeboligleverandør, som ønsker at afhænde støttede eller omdannede friplejeboliger skal undersøge, om andre friplejeboligleverandører eller potentielle ejere af almene ældre- eller plejeboliger er interesserede i at overtage friplejeboligerne.

Friplejeboligleverandøren vil skulle kunne dokumentere sine undersøgelser som betingelse for godkendelse af afhændelse af støttede friplejeboliger til en fysisk eller juridisk person, som samtidig udlejer friplejeboliger til en anden friplejeboligleverandør til fortsat anvendelse som friplejeboliger.

Friplejeboligleverandøren vil fortsat have ret til at afhænde støttede friplejeboliger til en anden friplejeboligleverandør, som opfylder betingelsen i § 67, stk. 2, 1. pkt., eller til en almen boligorganisation, en selvejende almen ældreboliginstitution eller en kommune med henblik på anvendelse som almene ældre- eller plejeboliger.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 20

Det fremgår af § 67, stk. 1, i lov om friplejeboliger, at social- og boligministeren skal godkende afhændelse af friplejeboliger til fortsat anvendelse som friplejeboliger.

UDKAST

Det fremgår af § 67, stk. 2, 1. pkt., at det er en betingelse for social- og boligministerens godkendelse af afhændelse af friplejeboliger til fortsat anvende som friplejeboliger at, hvis afhændelsen sker til en anden friplejeboligleverandør, skal denne mindst være certificeret til at yde service og pleje i samme omfang som den hidtidige friplejeboligleverandør.

Det fremgår af § 67, stk. 2, 2. pkt., at ovenstående betingelse også finder anvendelse, hvis ejendommen sælges til en tredje part, som udlejer ejendommen til en friplejeboligleverandør med henblik på at drive friplejeboligvirksomhed.

Det foreslås, at i § 67, stk. 6, at en friplejeboligleverandørs afhændelse af friplejeboliger etableret efter § 10, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a, stk. 1, eller ved omdannelse efter § 11, stk. 2, til en fysisk eller juridisk person, som samtidig udlejer friplejeboliger til friplejeboligleverandøren til fortsat anvendelse som friplejeboliger, ikke kan godkendes.

Forslaget vil omfatte friplejeboligleverandører, som ejer friplejeboligejendomme etableret med støtte efter friplejeboligloven eller friplejeboliger, som er etableret ved omdannelse og støttet efter anden lovgivning.

Forslaget vil betyde, at en friplejeboligleverandør med støttede friplejeboliger ikke kan indgå sale and lease back – aftaler med en investor, som erhverver friplejeboligejendommen med henblik på at udleje ejendommen til sælger.

Forbuddet vil også gælde, hvis sælgeren er forbundet med den senere lejer af friplejeboligejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis den sælgende friplejeboligleverandør er gift med eller har nær relation til den senere lejer. Det kan også være tilfældet, hvis den sælgende friplejeboligleverandør er et selskab og den senere lejer er et andet selskab, og begge selskaber er helt eller delvist kontrolleret af den samme fysiske eller juridiske person. Efter omstændighederne vil personsammenfald på ledende poster hos den sælgende friplejeboligleverandør og den senere lejer kunne føre til, at afhændelse af friplejeboligejendommen ikke kan godkendes.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 21

UDKAST

Efter friplejeboliglovens § 68, stk. 1, fastsættes prisen ved afhændelse af støttede friplejeboliger med henblik på fortsat anvendelse som friplejeboliger. Prisen for friplejeboligerne fastsættes til et beløb svarende til indestående belåning med tillæg af friplejeboligleverandørens kapitalindsud, jf. § 12, stk. 1. Kapitalindsuddet pristalsreguleres efter friplejeboliglovens § 86, stk. 1, nr. 1. Indestående belåning omfatter kun lån til opførelse eller ombygning, forbedringer eller vedligeholdelse af friplejeboligerne.

Det foreslås, at der i § 68, stk. 1, ændres »afhændelse efter udbud« til »afhændelse til en anden friplejeboligleverandør«.

Det forhold, at den gældende bestemmelse om prisfastsættelse af støttede friplejeboliger til fortsat anvendelse som friplejeboliger beskriver »afhændelse efter udbud» skyldes, at der tidligere har været krav om konkurrenceudsættelse af plejeopgaven hvert 10. år, og bestemmelsen regulerede prisen ved afhændelse til en anden friplejeboligleverandør, som havde vundet udbuddet. Henvisningen til et udbud skulle være udgået af bestemmelsen i forbindelse med ophævelsen af kravet om genudbud hvert 10. år. Der henvises til afsnit 3.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Det foreslås, at anvendelsesområdet for § 68, stk. 1, vil blive begrænset til den situation, hvor en friplejeboligleverandør sælger støttede friplejeboliger til en anden friplejeboligleverandør med henblik på, at denne fortsætter driften af boligerne som friplejeboliger.

Det vil betyde, at § 68, stk. 1, ikke fremover vil finde anvendelse ved afhændelse af støttede friplejeboliger til en fysisk eller juridisk person, med henblik på udlejning til en anden friplejeboligleverandør.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 1, nr. 26.

Til nr. 22

Det fremgår af friplejeboliglovens § 68, stk. 4, at tilsagnet om ydelsesstøtte efter § 10, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a, stk. 1, overføres til den nye friplejeboligleverandør fra overtagelsesdagen, hvis denne ejer ejendommen. Den gældende bestemmelse tager højde for, at køberen kan være en fysisk eller juridisk person, som vil udleje friplejeboligejendommen til en friplejeboligleverandør. Da friplejeboliger i lejede lokaler kun kan etableres uden offentlig støtte, er det præciseret, at en eventuel løbende støtte kun overføres til den nye friplejeboligleverandør, hvis denne ejer ejendommen.

UDKAST

Det foreslås endvidere i § 68, stk. 4, at »», hvis denne ejer ejendommen« udgår.

Forslaget er en konsekvens af, at anvendelsesområdet for § 68 begrænses til den situation, hvor en friplejeboligleverandør sælger støttede friplejeboliger til en anden friplejeboligleverandør med henblik på, at denne fortsætter driften af boligerne som friplejeboliger. Der vil derfor ikke længere være behov for at tage højde for, at køberen kan være en fysisk eller juridisk person, som vil udleje friplejeboligejendommen til en anden friplejeboligleverandør, og derfor ikke skal have overført eventuel løbende støtte.

Til nr. 23

Efter friplejeboliglovens § 70, stk. 1, fastsættes prisen ved afhændelse af friplejeboliger, som er etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, og hvortil der ydes eller har været ydet offentlig støtte, med henblik på fortsat anvendelse som friplejeboliger. Prisen for friplejeboligerne fastsættes til et beløb svarende til indestående belåning med tillæg af det beløb, som friplejeboligleverandøren har tilbagebetalt til kommunen eller andre indskydere ved omdannelsen. Hvis ejeren oprindeligt har ydet et indskud til finansiering af anskaffelsessummen, tillægges dette indskud prisen. Det beløb, som friplejeboligleverandøren har tilbagebetalt til kommunen eller andre indskydere og det eventuelle indskud, som er ydet til finansiering af anskaffelsessummen, pristalsreguleres efter friplejeboliglovens § 86, stk. 1, nr. 3. Indestående belåning omfatter kun lån til opførelse eller ombygning, forbedringer eller vedligeholdelse af friplejeboligerne.

Det foreslås i § 70, stk. 1, at ændre »afhændelse efter udbud« til »afhændelse til en anden friplejeboligleverandør«.

Det forhold, at den gældende bestemmelse om prisfastsættelse af friplejeboliger etableret ved omdannelse til fortsat anvendelse som friplejeboliger beskriver »afhændelse efter udbud» skyldes, at der tidligere har været krav om konkurrenceudsættelse af plejeopgaven hvert 10. år, og bestemmelsen regulerede prisen ved afhændelse til en anden friplejeboligleverandør, som havde vundet udbuddet. Henvisningen til et udbud skulle være udgået af bestemmelsen i forbindelse med ophævelsen af kravet om genudbud hvert 10. år. Der henvises til afsnit 2.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Det foreslås, at anvendelsesområdet for § 70, stk. 1, vil blive begrænset til den situation, hvor en friplejeboligleverandør sælger friplejeboliger, som er

UDKAST

etableret ved omdannelse, til en anden friplejeboligleverandør med henblik på, at denne fortsætter driften af boligerne som friplejeboliger.

Det vil betyde, at § 70, stk. 1, ikke fremover vil finde anvendelse ved afhændelse af støttede friplejeboliger til en fysisk eller juridisk person, med henblik på udlejning til en anden friplejeboligleverandør.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 1, nr. 26.

Til nr. 24

Det fremgår af friplejeboliglovens § 70, stk. 3, at tilsagn om ydelsesstøtte eller lignende støtte overføres til den nye friplejeboligleverandør fra overtagelsesdagen, hvis denne ejer ejendommen. Den gældende bestemmelse tager højde for, at køberen kan være en fysisk eller juridisk person, som vil udleje friplejeboligejendommen til en friplejeboligleverandør. Da friplejeboliger i lejede lokaler kun kan etableres uden offentlig støtte, er det præciseret, at en eventuel løbende støtte kun overføres til den nye friplejeboligleverandør, hvis denne ejer ejendommen.

Det foreslås i § 70, stk. 3, at », hvis denne ejer ejendommen« udgår.

Forslaget er en konsekvens af, at anvendelsesområdet for § 70 begrænses til den situation, hvor en friplejeboligleverandør sælger støttede friplejeboliger til en anden friplejeboligleverandør med henblik på, at denne fortsætter driften af boligerne som friplejeboliger. Der vil derfor ikke længere være behov for at tage højde for, at køberen kan være en fysisk eller juridisk person, som vil udleje friplejeboligejendommen til en anden friplejeboligleverandør, og derfor ikke skal have overført eventuel løbende støtte.

Til nr. 25

Ifølge den gældende § 70, stk. 4, i lov om friplejeboliger skal prisen for servicearealer ved afhændelse af friplejeboliger, som er etableret ved omdannelse, fastsættes til den godkendte anskaffelsessum med fradrag af ydet servicearealtilskud. Beløbet pristalsreguleres efter friplejeboliglovens § 86, stk. 1, nr. 2. Foreligger der ikke en godkendt anskaffelsessum, skal afhændelses ske til en pris, der svarer til ejendomsværdien ved den seneste vurdering.

Det foreslås i § 70, stk. 4, at »ejendomsværdien ved seneste vurdering« ændres til »markedsprisen«.

UDKAST

Forslaget er en konsekvens af, at der ikke længere ansættes ejendomsværdier for erhvervsejendomme, herunder friplejeboligejendomme, i vurderingssystemet.

Forslaget vil betyde, at de tilfælde, hvor der ikke findes en godkendt anskaffelsessum, må prisen fastsættes til markedsprisen. Markedsprisen er den pris, som en køber vil betale for ejendommen i fri handel. Fri handel betyder, at i princippet alle har mulighed for at byde på ejendommen.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.2.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 26

Efter friplejeboliglovens § 68, stk. 1, fastsættes prisen ved afhændelse af støttede friplejeboliger til en fysisk eller juridisk person, som vil udleje friplejeboligerne til en friplejeboligleverandør med henblik på fortsat anvendelse som friplejeboliger. Prisen for friplejeboligerne fastsættes til et beløb svarende til indestående belåning med tillæg af friplejeboligleverandørens kapitalindskud, jf. § 12, stk. 1. Kapitalindskuddet pristalsreguleres efter friplejeboliglovens § 86, stk. 1, nr. 1. Indestående belåning omfatter kun lån til opførelse eller ombygning, forbedringer eller vedligeholdelse af friplejeboligerne.

Efter friplejeboliglovens § 68, stk. 5, fastsættes prisen for servicearealer til den godkendte anskaffelsessum med fradrag af servicearealtilskud. Beløbet pristalsreguleres efter friplejeboliglovens § 86, stk. 1, nr. 2.

Efter friplejeboliglovens § 70, stk. 1, fastsættes prisen ved afhændelse af friplejeboliger, som er etableret ved omdannelse, hvortil der ydes eller har været ydet offentlig støtte, til en fysisk eller juridisk person, som vil udleje friplejeboligerne til en friplejeboligleverandør med henblik på fortsat anvendelse som friplejeboliger. Prisen for friplejeboligerne fastsættes til et beløb svarende til indestående belåning med tillæg af det beløb, som friplejeboligleverandøren har tilbagebetalt til kommunen eller andre indskyder ved omdannelsen. Hvis ejeren oprindeligt har ydet et indskud til finansiering af anskaffelsessummen, tillægges dette indskud prisen. Det beløb, som friplejeboligleverandøren har tilbagebetalt til kommunen eller andre indskydere og det eventuelle indskud, som er ydet til finansiering af anskaffelsessummen pristalsreguleres efter friplejeboliglovens § 86, stk. 1, nr. 3. Indestående belåning omfatter kun lån til opførelse eller ombygning, forbedringer eller vedligeholdelse af friplejeboligerne.

UDKAST

Ifølge den gældende § 70, stk. 4, i lov om friplejeboliger skal prisen for servicearealer ved afhændelse af friplejeboliger, som er etableret ved omdannelse, fastsættes til den godkendte anskaffelsessum med fradrag af ydet servicearealtilskud. Beløbet pristalsreguleres efter friplejeboliglovens § 86, stk. 1, nr. 2. Foreligger der ikke en godkendt anskaffelsessum, skal afhændelsen ske til en pris, der svarer til ejendomsværdien ved den seneste vurdering.

Det foreslås i § 71, *stk. 1*, at ved afhændelse af friplejeboliger etableret efter § 10, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a, stk. 1, med tilhørende servicearealer til en fysisk eller juridisk person, som samtidig udlejer friplejeboliger til en anden friplejeboligleverandør til fortsat anvendelse som friplejeboliger, fastsættes prisen efter § 68, stk. 1 og 5.

Det foreslås i § 71, *stk. 2*, at hvis prisen efter stk. 1 er mindre end markedsprisen fastsættes prisen dog til markedsprisen og friplejeboligleverandøren indbetaler afhændelsessummen til Landsbyggefonden med fradrag for prisen for friplejeboliger, som er nævnt i § 68, stk. 1, og prisen for servicearealer, som er nævnt i 68, stk. 5.

Forslaget vil betyde, at støttede friplejeboliger og servicearealer, som sælges til en fysisk eller juridisk person, som vil udleje friplejeboligejendommen til en anden friplejeboligleverandør, skal mindst sælges til en pris, der svarer til markedsprisen.

Såfremt prisen efter § 68, stk. 1 og 5, er større end markedsprisen vil forslaget ikke betyde nogen ændring i forhold til gældende regler. Forslaget vil kun få betydning for prisfastsættelsen, når indestående belåning samt friplejeboligleverandøren kapitalindskud (indekseret) er mindre end markedsprisen.

Markedsprisen er den pris, som en køber vil betale for ejendommen i fri handel. Fri handel betyder, at alle i princippet har mulighed for at byde på ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at når prisen fastsættes til markedsprisen, skal friplejeboligleverandøren indbetale afhændelsessummen til Landsbyggefonden med fradrag for prisen for friplejeboliger, som er nævnt i § 68, stk. 1, og prisen for servicearealer, som er nævnt i 68, stk. 5. Det betyder, at friplejeboligleverandøren ikke opnår en fortjeneste ved, at markedsprisen overstiger prisen fastsat efter § 68, stk. 1 og 5.

UDKAST

Forslaget vil betyde, at det ved godkendelse efter friplejeboliglovens § 67 af afhændelse af friplejeboliger til en fysisk eller juridisk person, som vil udleje friplejeboligerne til en anden person, skal vurderes, om markedsprisen for friplejeboligejendommen er højere end prisen efter friplejeboliglovens § 68, stk. 1 og 5.

Det foreslås i § 71, stk. 3, at ved afhændelse af friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, hvortil der ydes eller har været ydet offentlig støtte, til en fysisk eller juridisk person, som samtidig udlejer friplejeboliger til en anden friplejeboligleverandør til fortsat anvendelse som friplejeboliger, fastsættes prisen efter § 70, stk. 1 og 4.

Det foreslås i § 71, stk. 4, at hvis prisen efter stk. 3 er mindre end markedsprisen fastsættes prisen dog til markedsprisen og friplejeboligleverandøren indbetaler afhændelsessummen til Landsbyggefonden med fradrag for prisen for friplejeboliger, som er nævnt i § 70, stk. 1, og prisen for servicearealer, som er nævnt i 70, stk. 4.«

Forslaget vil betyde, at friplejeboliger og servicearealer, som er etableret ved omdannelse, og som sælges til en fysisk eller juridisk person, som vil udleje friplejeboligejendommen til en anden friplejeboligleverandør, mindst skal sælges til en pris, der svarer til markedsprisen.

Såfremt prisen efter § 70, stk. 1 og 4, er større end markedsprisen vil forslaget ikke betyde nogen ændring i forhold til gældende regler. Forslaget vil kun få betydning for prisfastsættelsen, når indestående belåning samt det beløb, som friplejeboligleverandøren har tilbagebetalt til kommunen eller andre indskydere og det eventuelle indskud, som er ydet til finansiering af anskaffelsessummen (indekseret) er mindre end markedsprisen.

Markedsprisen er den pris, som en køber vil betale for ejendommen i fri handel. Fri handel betyder, at alle i princippet har mulighed for at byde på ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at når prisen fastsættes til markedsprisen, skal friplejeboligleverandøren indbetale afhændelsessummen til Landsbyggefonden med fradrag for prisen for friplejeboliger, som er nævnt i § 70, stk. 1, og prisen for servicearealer, som er nævnt i 70, stk. 4. Det betyder, at friplejeboligleverandøren ikke opnår en fortjeneste ved, at markedsprisen overstiger prisen fastsat efter § 70, stk. 1 og 4.

UDKAST

Forslaget vil betyde, at det ved godkendelse efter friplejeboliglovens § 67 af afhændelse af friplejeboliger til en fysiske eller juridisk person, som vil udleje friplejeboligerne til en anden person, skal vurderes, om markedsprisen for friplejeboligejendommen er højere end prisen efter friplejeboliglovens § 70, stk. 1 og 4.

Til nr. 27

Det fremgår af § 72, stk. 1, 1. pkt., i lov om almene boliger, at social- og boligministeren skal godkende afhændelse af friplejeboliger til anden anvendelse.

Det fremgår af § 72, stk. 1, 2. - 4. pkt., at social- og boligministerens godkendelse skal ledsage anmeldelse om afhændelse af friplejeboligerne til tinglysning. Såfremt godkendelsen ikke foreligger, fastsætter retten i overensstemmelse med reglerne i tinglysningsloven en frist til fremskaffelse af godkendelsen. Ved tinglysning af afhændelsen til anden anvendelse end friplejeboliger kan oplysning om, at ejendommen er omfattet af friplejeboligloven, og at der alene kan gives pant i ejendommen til sikkerhed for lån, der er ydet til opførelse, ombygning, forbedring eller vedligeholdelse af ejendommen, aflyses, jf. friplejeboliglovens § 65 a og 65 b.

Det foreslås, at ophæve § 72, *stk. 1*, og at indsætte som stk. 1, at social- og boligministeren skal godkende afhændelse af friplejeboliger til anden anvendelse.

Forslaget vil betyde, at social- og boligministeren skal godkende afhændelse af friplejeboliger til anden anvendelse. Kravet om godkendelse omfatter alle friplejeboliger, hvad enten de er etableret med eller uden offentlig støtte. Formålet med bestemmelsen er, at ressortministeren har overblik over friplejeboligejendomme i drift. Bestemmelsen svarer til gældende regler, jf. § 72, stk. 1, 1. pkt.

Det foreslås endvidere, at indsætte som *stk. 2*, at det er en betingelse for godkendelse af afhændelse af friplejeboliger etableret efter § 10, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a, stk. 1, eller ved omdannelse efter § 11, stk. 2, til anden anvendelse end almene ældre- og plejeboliger, at friplejeboligerne ikke kan afhændes til en anden friplejeboligleverandør, en almen boligorganisation, en selvejende almen ældreboliginstitution eller en kommune med henblik på fortsat drift som friplejeboliger eller almene ældre- eller plejeboliger.

UDKAST

Forslaget vil betyde, at en friplejeboligleverandør med støttede eller omdannede friplejeboliger ikke umiddelbart kan afhænde sine friplejeboliger til anden anvendelse. Anden anvendelse kan f.eks. være privat udlejning eller hotel eller ferieboligudlejning.

Friplejeboligleverandøren skal undersøge, om en anden friplejeboligleverandør er interesseret i at overtage ejendommen med henblik på fortsat drift som friplejeboliger. Det kan f.eks. ske ved at kontakte eksisterende friplejeboligleverandører eller annoncere i relevante medier.

Friplejeboligleverandørens skal endvidere undersøge, om en almen boligorganisation, en selvejende almen ældreboliginstitution eller en kommune vil overtage ejendommen med henblik på fortsat drift som almene ældre- eller plejeboliger. Det kan ske ved at rette henvendelse til beliggenhedskommunen, som kan tage stilling til, om den selv vil overtage friplejeboligerne eller om den vil lade en almene boligorganisation eller godkende oprettelsen af en selvejende almen ældreboliginstitution overtage friplejeboligerne. Efter § 26 i lov om almene boliger m.v. skal kommunalbestyrelsen godkende en almen boligorganisations erhvervelse af ejendomme.

Det vil efter forslaget være en betingelse for afhændelse af støttede eller omdannede friplejeboliger til anden anvendelse, at ingen af ovennævnte parter vil overtage ejendommen med henblik på fortsat drift som friplejeboliger eller almene ældre- eller plejeboliger. Såfremt en af parterne vil overtage ejendommen skal afhændelsen i stedet ske til denne part.

Det foreslås endvidere, at indsætte som *stk. 3*, at ved anmeldelse til tinglysning af et dokument om afhændelse af friplejeboliger skal dokumentet være ledsaget af den godkendelse, som er nævnt i *stk. 1*. Foreligger godkendelsen ikke, fastsætter retten i overensstemmelse med reglerne i tinglysningsloven en frist til fremskaffelse af godkendelsen. Ved tinglysning af afhændelse til anden anvendelse end friplejeboliger kan den oplysning, der nævnes i § 65 b, *stk. 1*, aflyses.

Med henblik på at sikre, at social- og boligministerens godkendelse påses ved tinglysning af afhændelsesdokumentet, foreslås det med *stk. 3*, at godkendelsen skal være vedlagt afhændelsesdokumentet ved dets anmeldelse til tinglysning. Medsendes godkendelsen ikke, kan tinglysning af afhændelsen kun ske med frist til fremskaffelse af den.

Denne bestemmelse svarer til den gældende § 72, *stk. 1, 2. – 4. pkt.*, i lov om friplejeboliger.

UDKAST

Til nr. 28

Det fremgår af friplejeboliglovens § 73, stk. 2, at tilsagn om støtte efter § 10, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a, stk. 1, overføres til erhververen fra overtagelsesdagen, og statsgarantien efter § 20 overtages af kommunen fra samme tidspunkt ved afhændelse af friplejeboliger med henblik på anvendelse som almene ældreboliger.

Ifølge § 26, stk. 1, 1. pkt., i lov om almene boliger m.v. kan erhvervelse af ejendomme kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse.

I § 73, *stk. 2*, foreslås det, at » og statsgarantien efter § 20 overtages af kommunen fra samme tidspunkt« udgår.

Der er tale om en lovteknisk ændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 7 og 29, som indebærer, at der fremover vil være to slags statslige garantier. Forholdet vedrørende kommunens overtagelse af garanti ydet efter § 20 vil fremover blive reguleret i det foreslåede § 73, stk. 2, 3. pkt.

Til nr. 29

Det fremgår af friplejeboliglovens § 73, stk. 2, at tilsagn om støtte efter § 10, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a, stk. 1, overføres til erhververen fra overtagelsesdagen, og statsgarantien efter § 20 overtages af kommunen fra samme tidspunkt ved afhændelse af friplejeboliger med henblik på anvendelse som almene ældreboliger.

Det foreslås, at der i § 73, *stk. 2*, indsættes som *2. pkt.*, at hvis staten yder garanti for lån efter § 12, stk. 1, efter § 19 a, yder kommunen regaranti over for staten efter reglerne i § 127, 2.-4. pkt., i lov om almene boliger m.v., fra overtagelsesdagen.

Det foreslås, at der i § 73, *stk. 2*, indsættes som *3. pkt.*, at hvis staten yder garanti efter § 20, overtager kommunen garantien fra overtagelsesdagen.

Forslaget vil betyde, at ved afhændelse af støttede friplejeboliger til en almen boligorganisation, en almen ældreboliginstitution eller en kommune med henblik på anvendelse af boligerne som almene ældreboliger skal kommunen yde garanti for lånet til finansiering af den oprindelige anskaffelsessum, jf. § 12, stk. 1.

Garantien skal ydes som en regaranti over for staten, når staten yder garanti efter den foreslåede § 19 a. Garantien opgøres efter reglerne i § 127, 2. – 4.

UDKAST

pkt., i lov om almene boliger m.v. Det vil sige, at garantien omfatter den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse af pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi. Garantien omfatter til enhver tid så stor en del af lånet restgæld og eventuelt forfalden terminsydelser, som garantibeløbet udgjorde af hovedstolen ved lånet optagelse. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien, har panteret forud for den garanterede del af restgælden.

Hvis staten har ydet garanti efter § 20 indebærer forslaget, at kommunen skal overtage statens garanti. Det svarer til den gældende regler.

Statens garanti efter § 20 opgøres som den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi. 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. Det svarer til § 127, 2. - 4. pkt. i lov om almene boliger m.v. Herudover er garantien efter friplejeboliglovens § 20 maksimeret til højest at kunne udgøre 75 pct. af hovedstolen på lån til finansiering af anskaffelsessummen.

Til nr. 30

Ifølge den gældende § 73, stk. 4, i lov om friplejeboliger, skal prisen for servicearealer, som afhændes til anden anvendelse, ske til en pris, der svarer til ejendomsværdien ved den seneste vurdering. Hvis denne pris er højere end markedsprisen kan social- og boligministeren godkende en lavere pris, jf. friplejeboliglovens § 87.

Det foreslås i § 73, stk. 4, at, »ejendomsværdien ved den seneste vurdering, jf. dog § 87« ændres til »markedsprisen«.

Forslaget er en konsekvens af, at der ikke længere ansættes ejendomsværdier for erhvervsejendomme, herunder friplejeboligejendomme, i vurderingssystemet.

Forslaget vil betyde, at prisen for servicearealet skal fastsættes til markedsprisen. Markedsprisen er den pris, som en køber vil betale for ejendommen i fri handel. Fri handel betyder, at i princippet alle har mulighed for at byde på ejendommen.

UDKAST

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.2.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 31

Det fremgår af § 73, stk. 4, i lov om friplejeboliger, at prisen ved afhændelse af servicearealer til anden anvendelse skal ske til en pris, der svarer til ejendomsværdien ved seneste vurdering. Hvis denne pris er højere end markedsprisen kan social- og boligministeren godkende en lavere pris, jf. friplejeboliglovens § 87. Friplejeboligleverandøren skal indbetale afhændelsessummen til Landsbyggefonden med fradrag af differensen mellem den godkendte anskaffelsessum og servicearealtilskuddet. Differensen mellem den godkendte anskaffelsessum og servicearealtilskuddet pristalsreguleres efter friplejeboliglovens § 86, stk. 1, nr. 2. Såfremt der opstår et underskud, dækker Landsbyggefonden underskuddet, jf. § 73, stk. 4, 3. pkt.

Friplejeboliglovens § 73, stk. 4, finder også anvendelse ved afhændelse af servicearealer tilknyttede støttede friplejeboliger, som afhændes med henblik på anden anvendelse, jf. friplejeboliglovens § 74, stk. 6.

Det foreslås, at § 73, stk. 4, 3. pkt., ophæves.

Forslaget vil betyde, at Landsbyggefonden ikke dækker et eventuelt underskud, som kan opstå, hvis differensen mellem den godkendte anskaffelsessum og servicearealtilskuddet (indekseret) er et større beløb end afhændelsesprisen. Underskuddet vil i stedet skulle dækkes af friplejeboligleverandøren selv.

Det bemærkes, at ændringen vil omfatte servicearealer, som er meddelt tilsagn om støtte efter lovforslagets ikrafttrædelse, jf. § 3, nr. 1 til dette lovforslag.

Til nr. 32

Det fremgår af § 74, stk. 1, i lov om friplejeboliger, at ved afhændelse til anden anvendelse af friplejeboliger etableret med støtte efter § 10, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a, stk. 1, skal prisen fastsættes til ejendomsværdien ved den seneste vurdering. Hvis denne pris er højere end markedsprisen kan social- og boligministeren godkende en lavere pris, jf. friplejeboliglovens § 87.

Det foreslås i § 74, stk. 1, at »ejendomsværdien ved den seneste vurdering, jf. dog § 87« ændres til »markedsprisen«.

UDKAST

Forslaget er en konsekvens af, at der ikke længere ansættes ejendomsværdier for erhvervsejendomme, herunder friplejeboligejendomme, i vurderingssystemet.

Forslaget vil betyde, at prisen for støttede friplejeboliger, som sælges til anden anvendelse, skal fastsættes til markedsprisen. Markedsprisen er den pris, som en køber vil betale for ejendommen i fri handel. Fri handel betyder, at i princippet alle har mulighed for at byde på ejendommen.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.2.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 33

Det fremgår af § 74, stk. 3, i lov om friplejeboliger, at friplejeboligleverandøren skal indbetale et overskud ved afhændelse af støttede friplejeboliger til anden anvendelse til Landsbyggefonden. Friplejeboligleverandøren skal indbetale det beløb, som afhændelsesprisen overstiger indestående belåning, jf. § 68, stk. 1, 2. pkt., med tillæg af de tilbagebetalte beløb efter § 74, stk. 2 og kapitalindskud efter § 12, stk. 1. Indestående belåning omfatter kun lån til opførelse eller ombygning, forbedringer eller vedligeholdelse af friplejeboligerne. Det følger af § 74, stk. 2, at lejerne ved afhændelse til anden anvendelse skal have tilbagebetalt den del af beboerinskuddene, der overstiger det beløb, der svarer til det maksimale depositum og den maksimale forudbetalte leje, der ville kunne være opkrævet efter lov om leje. Friplejeboligleverandørens kapitalindskud pristalsreguleres efter friplejeboliglovens § 86, stk. 1, nr. 1.

Det fremgår af friplejeboliglovens § 74, stk. 3, 2. pkt., at Landsbyggefonden dækker et eventuelt underskud, som opstår ved afhændelse af støttede friplejeboliger til anden anvendelse.

Friplejeboliglovens § 74, stk. 3, 2. pkt., finder også anvendelse ved ejerens ibrugtagning af ejendommen til anden anvendelse, jf. friplejeboliglovens § 84, stk. 2.

Det foreslås, at § 73, stk. 3, 2. pkt., ophæves, og at der i stedet indsættes, at ved et eventuelt underskud dækker Landsbyggefonden den del af indestående belåning, jf. § 68, stk. 1, 2. pkt., og beløb efter stk. 2, som ikke kan dækkes af prisen efter stk. 1.

UDKAST

Forslaget vil betyde, at Landsbyggefonden ikke dækker friplejeboligleverandørens kapitalindskud, hvis afhændelsesprisen ikke rækker. Forslaget betyder således, at friplejeboligleverandøren risikerer helt eller delvis at tabe sit kapitalindskud.

Landsbyggefonden vil fortsat skulle dække indestående belåning og eventuelle beløb udbetalt til lejerne efter § 74, stk. 2, hvis afhændelsesprisen ikke rækker til at dække disse beløb.

Det bemærkes, at ændringen vil omfatte friplejeboliger, som er meddelt tilsagn efter lovforslagets ikrafttrædelse, jf. § 3, nr. 1 til dette lovforslag.

Til nr. 34

Det fremgår af § 74, stk. 4, i lov om friplejeboliger, at tilsagnet om ydelsesstøtte og statsgarantien efter § 20 bortfalder fra overtagelsesdagen ved afhændelse af støttede friplejeboliger anden anvendelse end friplejeboliger eller almene ældreboliger.

Det foreslås i § 74, stk. 4, at efter »statsgaranti efter« indsættes » § 19 a, stk. 1, eller«.

Forslaget vil betyde, at statsgaranti efter den foreslåede § 19 a, stk. 1, vil bortfalde ved afhændelse af støttede friplejeboliger til anden anvendelse end friplejeboliger eller almene ældreboliger.

Forslaget vil endvidere få virkning ved social- og boligministerens godkendelse af, at friplejeboliger ibrugtages til anden anvendelse, jf. friplejeboliglovens § 84, stk. 2.

Til nr. 35

Det fremgår af § 76, stk. 1, i lov om friplejeboliger, at ved afhændelse af friplejeboliger, som er etableret ved omdannelse efter friplejeboliglovens § 11, stk. 2, nr. 3, til en selvejende almen ældreboliginstitution, en almen boligorganisation eller en kommune med henblik på anvendelse som almene ældreboliger, skal afhændelsen 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 ejeren oprindeligt har ydet et indskud til finansiering af anskaffelsessummen, tillægges dette indskud prisen. Det beløb, som friplejeboligleverandøren har tilbagebetalt til kommunen eller andre indskydere og det eventuelle indskud, som er ydet til finansiering af anskaffelsessummen

UDKAST

pristalsreguleres efter friplejeboliglovens § 86, stk. 1, nr. 3. Indestående belåning omfatter kun lån til opførelse eller ombygning, forbedringer eller vedligeholdelse af friplejeboligerne.

Det fremgår af § 76, stk. 3, at hvis afhændelsen til en almen boligorganisation sker med henblik på ombygning, skal afhændelsesprisen ske til en pris, der svarer til ejendomsværdien ved den seneste vurdering. Hvis denne pris er højere end markedsprisen kan social- og boligministeren godkende en lavere pris, jf. friplejeboliglovens § 87.

Det foreslås i § 76, stk. 3, at »ejendomsværdien ved den seneste vurdering, jf. dog § 87« ændres til »markedsprisen«.

Forslaget er en konsekvens af, at der ikke længere ansættes ejendomsværdier for erhvervsejendomme, herunder friplejeboligejendomme, i vurderingssystemet.

Forslaget vil betyde, at prisen for friplejeboliger, som er etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, nr. 3, og som sælges til en almen boligorganisation med henblik på ombygning, skal fastsættes til markedsprisen. Markedsprisen er den pris, som en køber vil betale for ejendommen i fri handel. Fri handel betyder, at i princippet alle har mulighed for at byde på ejendommen.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.2.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 36

Det fremgår af § 76, stk. 1, i lov om friplejeboliger, at ved afhændelse af friplejeboliger, som er etableret ved omdannelse efter friplejeboliglovens § 11, stk. 2, nr. 3, til en selvejende almen ældreboliginstitution, en almen boligorganisation eller en kommune med henblik på anvendelse som almene ældreboliger, skal afhændelsen 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 indskyder ved omdannelsen. Hvis ejeren oprindeligt har ydet et indskud til finansiering af anskaffelsessummen, tillægges dette indskud prisen. Det beløb, som friplejeboligleverandøren har tilbagebetalt til kommunen eller andre indskydere og det eventuelle indskud, som er ydet til finansiering af anskaffelsessummen, pristalsreguleres efter friplejeboliglovens § 86, stk. 1, nr. 3. Indestående belåning omfatter kun lån til opførelse eller ombygning, forbedringer eller vedligeholdelse af friplejeboligerne.

UDKAST

Det fremgår af § 76, stk. 3, at hvis afhændelsen til en almen boligorganisation sker med henblik på ombygning, skal afhændelsesprisen ske til en pris, der svarer til ejendomsværdien ved den seneste vurdering. Hvis denne pris er højere end markedsprisen kan social- og boligministeren godkende en lavere pris, jf. friplejeboliglovens § 87.

Det fremgår af § 76, stk. 4, at hvis prisen efter § 76, stk. 3 overstiger prisen efter § 76, stk. 1, skal friplejeboligleverandøren indbetale et overskuddet til Landsbyggefonden.

Det fremgår af friplejeboliglovens § 76, stk. 4, 3. pkt., at Landsbyggefonden dækker et eventuelt underskud, som opstår ved afhændelse af støttede friplejeboliger til anden anvendelse.

Det foreslås, at § 76, stk. 4, 3. pkt., ophæves, og at der i stedet indsættes, at ved et eventuelt underskud dækker Landsbyggefonden den del af indestående belåning, jf. § 68, stk. 1, 2. pkt., som ikke kan dækkes af prisen efter stk. 3.

Forslaget vil betyde, at Landsbyggefonden ikke dækker det beløb, som friplejeboligleverandøren har tilbagebetalt til kommunen eller andre indskyder ved omdannelsen eller eventuelle indskud til finansiering af anskaffelsessummen (indekseret), hvis afhændelsesprisen ikke rækker. Forslaget betyder således, at friplejeboligleverandøren risikerer helt eller delvis at tabe sit indskud.

Landsbyggefonden vil fortsat skulle dække indestående belåning, hvis afhændelsesprisen ikke rækker til at dække disse beløb.

Det bemærkes, at ændringen vil omfatte friplejeboliger, som er meddelt tilsagn efter lovforslagets ikrafttrædelse, jf. § 3, nr. 1 til dette lovforslag.

Til nr. 37

Det fremgår af § 76, stk. 5, i lov om friplejeboliger, at tilsagnet om ydelsestøtte og statslige garantiforpligtigelser efter § 21, stk. 1 eller 2 og § 24 a, bortfalder fra overtagelsesdagen ved afhændelse af friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, nr. 3, til en almen boligorganisation med henblik på ombygning.

Det foreslås i § 76, stk. 5, at efter »statslige garantiforpligtigelser« indsættes » § 19 a, stk. 1,«.

UDKAST

Forslaget vil betyde, at statsgaranti efter den foreslåede § 19 a, stk. 1, vil bortfalde ved afhændelse af friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, nr. 3, til en almen boligorganisation med henblik på ombygning.

Til nr. 38

Friplejeboliglovens § 76 regulerer prisen ved afhændelse af friplejeboligejendomme, som er etableret ved omdannelse efter friplejeboliglovens § 11, stk. 2, nr. 3, med henblik på anvendelse som almene ældre- eller plejeboliger eller andet støttet byggeri.

Det fremgår af § 76, stk. 8, at prisen for servicearealer, som afhændes til anden anvendelse, skal ske til en pris, der svarer til ejendomsværdien ved den seneste vurdering. Hvis denne pris er højere end markedsprisen kan social- og boligministeren godkende en lavere pris, jf. friplejeboliglovens § 87.

Friplejeboliglovens § 76, stk. 8, finder også anvendelse ved afhændelse med henblik på anden anvendelse end som almene ældre- eller plejeboliger eller andet støttet byggeri, jf. friplejeboliglovens § 77, stk. 5.

Det foreslås i § 76, *stk. 8*, at »ejendomsværdien ved den seneste vurdering, jf. dog § 87« ændres til »markedsprisen«.

Forslaget er en konsekvens af, at der ikke længere ansættes ejendomsværdier for erhvervsejendomme, herunder friplejeboligejendomme, i vurderingssystemet.

Forslaget vil betyde, at prisen for servicearealet skal fastsættes til markedsprisen. Markedsprisen er den pris, som en køber vil betale for ejendommen i fri handel. Fri handel betyder, at i princippet alle har mulighed for at byde på ejendommen.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.2.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 39

Friplejeboliglovens § 76 regulerer prisen ved afhændelse af friplejeboligejendomme, som er etableret ved omdannelse efter friplejeboliglovens § 11, stk. 2, nr. 3, med henblik på anvendelse som almene ældre- eller plejeboliger eller andet støttet byggeri.

UDKAST

Det fremgår af § 76, stk. 8, 1. pkt., i lov om friplejeboliger, at prisen ved afhændelse af servicearealer til anden anvendelse skal ske til en pris, der svarer til ejendomsværdien ved seneste vurdering. Hvis denne pris er højere end markedsprisen kan social- og boligministeren godkende en lavere pris, jf. friplejeboliglovens § 87.

Det fremgår af § 76, stk. 8, 2. pkt., at friplejeboligleverandøren skal indbetale afhændelsessummen til Landsbyggefonden med fradrag af differensen mellem den godkendte anskaffelsessum og servicearealtilskuddet. Differensen mellem den godkendte anskaffelsessum og servicearealtilskuddet pristalsreguleres efter friplejeboliglovens § 86, stk. 1, nr. 2. Såfremt der opstår et underskud, dækker Landsbyggefonden underskuddet, jf. § 76, stk. 8, 3. pkt.

Det fremgår af § 76, stk. 8, 5. pkt., at hvis der ydes eller har været ydet løbende støtte til servicearealerne, skal friplejeboligleverandøren indbetale afhændelsessummen med fradrag af et beløb svarende til den godkendte anskaffelsessum. Den godkendte anskaffelsessum pristalsreguleres efter friplejeboliglovens § 86, stk. 1, nr. 4. Såfremt der opstår et underskud, dækker Landsbyggefonden underskuddet, jf. § 76, stk. 8, 6. pkt.

Friplejeboliglovens § 76, stk. 8, finder også anvendelse ved afhændelse med henblik på anden anvendelse end som almene ældre- eller plejeboliger eller andet støttet byggeri, jf. friplejeboliglovens § 77, stk. 5.

Det foreslås, at § 76, stk. 8, 3. og 6. pkt., ophæves.

Forslaget vil betyde, at Landsbyggefonden ikke dækker et eventuelt underskud, som kan opstå, hvis afhændelsesprisen er mindre end henholdsvis differensen mellem den godkendte anskaffelsessum og servicearealtilskuddet (indekseret) (§ 76, stk. 8, 3. pkt.) og den godkendte anskaffelsessum (§ 76, stk. 8, 3. pkt.). Underskuddet vil i stedet skulle dækkes af friplejeboligleverandøren selv.

Det bemærkes, at ændringen vil omfatte servicearealer, som er meddelt tilsagn efter lovforslagets ikrafttrædelse, jf. § 3, nr. 1 til dette lovforslag.

Til nr. 40

Det foreslås, at overskriften ”Tilsagnet in støtte bortfalder fra overtagelsesdagen” før § 77 udgår, fordi den ikke bidrager til forståelsen af reglerne i friplejeboliglovens kapital 9.

UDKAST

Til nr. 41

Det fremgår af friplejeboliglovens § 77, stk. 1, at prisen ved afhændelse af friplejeboliger, som er etableret ved omdannelse efter friplejeboliglovens § 11, stk. 2, nr. 3, med henblik på anden anvendelse end som almene ældre- eller plejeboliger eller andet støttet byggeri, skal fastsættes til et beløb, der svarer til ejendomsværdien ved den seneste vurdering. Hvis denne pris er højere end markedsprisen kan social- og boligministeren godkende en lavere pris, jf. friplejeboliglovens § 87.

Det foreslås i § 77, *stk. 1*, at »ejendomsværdien ved den seneste vurdering, jf. dog § 87« ændres til »markedsprisen«.

Forslaget er en konsekvens af, at der ikke længere ansættes ejendomsværdier for erhvervsejendomme, herunder friplejeboligejendomme, i vurderingssystemet.

Forslaget vil betyde, at prisen for friplejeboliger, som er etableret ved omdannelse efter friplejeboliglovens § 11, stk. 2, nr. 3, og som sælges til anden anvendelse, skal fastsættes til markedsprisen. Markedsprisen er den pris, som en køber vil betale for ejendommen i fri handel. Fri handel betyder, at i princippet alle har mulighed for at byde på ejendommen.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.2.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 42

Friplejeboliglovens § 77 regulerer prisen ved afhændelse af friplejeboligejendomme, som er etableret ved omdannelse efter friplejeboliglovens § 11, stk. 2, nr. 3, med henblik på anden anvendelse end som almene ældre- eller plejeboliger eller andet støttet byggeri.

Det fremgår af § 77, stk. 2, i lov om friplejeboliger, at friplejeboligleverandøren skal indbetale et overskud ved afhændelse af omdannede friplejeboliger til anden anvendelse til Landsbyggefonden. Friplejeboligleverandøren skal indbetale det beløb, som afhændelsesprisen overstiger indestående belåning, jf. § 68, skt. 1, 2. pkt., med tillæg af det beløb, som friplejeboligleverandøren har tilbagebetalt til kommunen eller andre indskyder ved omdannelsen. Hvis ejeren oprindeligt har ydet et indskud til finansiering af anskaffelsessummen, tillægges dette indskud også. Det beløb, som friplejeboligleverandøren har tilbagebetalt til kommunen eller andre indskydere og

UDKAST

det eventuelle indskud, som er ydet til finansiering af anskaffelsessummen, pristalsreguleres efter friplejeboliglovens § 86, stk. 1, nr. 3. Indestående belåning omfatter kun lån til opførelse eller ombygning, forbedringer eller vedligeholdelse af friplejeboligerne.

Det fremgår af friplejeboliglovens § 77, stk. 2, 3. pkt., at Landsbyggefonden dækker et eventuelt underskud, som opstår ved afhændelse af omdannede friplejeboliger til anden anvendelse.

Friplejeboliglovens § 77, stk. 2, 3. pkt., finder også anvendelse ved ejerens ibrugtagning af ejendommen til anden anvendelse, jf. friplejeboliglovens § 84, stk. 3.

Det foreslås, at § 77, stk. 2, 3. pkt., ophæves, og at der i stedet indsættes, at ved et eventuelt underskud dækker Landsbyggefonden den del af indestående belåning, jf. § 68, stk. 1, 2. pkt., som ikke kan dækkes af prisen efter stk. 1.

Forslaget vil betyde, at Landsbyggefonden ikke dækker friplejeboligleverandørens indskud, hvis afhændelsesprisen ikke rækker. Forslaget betyder således, at friplejeboligleverandøren risikerer helt eller delvis at tabe sit indskud.

Landsbyggefonden vil fortsat skulle dække indestående belåning efter § 77, stk. 2, hvis afhændelsesprisen ikke rækker til at dække dette beløb.

Det bemærkes, at ændringen vil omfatte friplejeboliger, som er godkendt efter lovforslagets ikrafttrædelse, jf. § 3, nr. 1 til dette lovforslag.

Til nr. 43

Det fremgår af § 77, stk. 3, i lov om friplejeboliger, at tilsagnet om ydelsestøtte og statslige garantiforpligtigelser efter § 21, stk. 1 eller 2 og § 24 a, bortfalder fra overtagelsesdagen ved afhændelse af friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, nr. 3, til en kommune til anden anvendelse end almene ældreboliger og til andre end almene boligorganisationer og selvejende almene ældreboliginstitutioner.

Det foreslås i § 77, stk. 3, at efter »statslige garantiforpligtigelser« indsættes » § 19 a, stk. 1,«.

Forslaget vil betyde, at statsgaranti efter den foreslåede § 19 a, stk. 1, vil bortfalde ved afhændelse af friplejeboliger etableret ved omdannelse efter §

UDKAST

11, stk. 2, nr. 3, til en kommune til anden anvendelse end almene ældreboliger og til andre end almene boligorganisationer og selvejende almene ældreboliginstitutioner.

Forslaget vil endvidere få virkning ved social- og boligministerens godkendelse af, at friplejeboliger ibrugtages til anden anvendelse, jf. friplejeboliglovens § 84, stk. 3.

Til nr. 44

Friplejeboliglovens § 78 regulerer prisen ved afhændelse af friplejeboligejendomme, som er etableret ved omdannelse efter friplejeboliglovens § 11, stk. 2, nr. 4, til en almen boligorganisation med henblik på anvendelse som almene ældre- eller plejeboliger.

Det fremgår af § 78, stk. 3, at hvis afhændelsen af servicearealer sker med henblik på fortsat anvendelse så skal afhændelsen ske til den godkendte anskaffelsessum. Foreligger der ikke en godkendt anskaffelsessum, skal afhændelse ske til en pris, der svarer til ejendomsværdien ved den seneste vurdering. Hvis denne pris er højere end markedsprisen kan social- og boligministeren godkende en lavere pris, jf. friplejeboliglovens § 87.

Det fremgår af § 78, stk. 4, at hvis afhændelsen af servicearealer sker med henblik på anden anvendelse, skal afhændelse ske til en pris, der svarer til ejendomsværdien ved den seneste vurdering. Hvis denne pris er højere end markedsprisen kan social- og boligministeren godkende en lavere pris, jf. friplejeboliglovens § 87.

Det foreslås i § 78, *stk. 3*, at »ejendomsværdien ved den seneste vurdering, jf. dog § 87« ændres til »markedsprisen«.

Forslaget er en konsekvens af, at der ikke længere ansættes ejendomsværdier for erhvervsejendomme, herunder friplejeboligejendomme, i vurderingssystemet.

Forslaget vil betyde, at prisen for servicearealer, som er etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, nr. 4, og som sælges til en almen boligorganisation med henblik fortsat anvendelse som servicearealer, og hvor der ikke foreligger en godkendt anskaffelsessum, skal fastsættes til markedsprisen.

Det foreslås endvidere i § 78, *stk. 4*, at »ejendomsværdien ved den seneste vurdering, jf. dog § 87« ændres til »markedsprisen«.

UDKAST

Forslaget vil betyde, at prisen for servicearealer, som er etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, nr. 4, og som sælges til en almen boligorganisation med henblik anden anvendelse end som servicearealer, skal fastsættes til markedsprisen.

Markedsprisen er den pris, som en køber vil betale for ejendommen i fri handel. Fri handel betyder, at i princippet alle har mulighed for at byde på ejendommen.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.2.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 45

Friplejeboliglovens § 78 regulerer prisen ved afhændelse af friplejeboligejendomme, som er etableret ved omdannelse efter friplejeboliglovens § 11, stk. 2, nr. 4, til en almen boligorganisation med henblik på anvendelse som almene ældre- eller plejeboliger.

Det fremgår af § 78, stk. 4, i lov om friplejeboliger, at prisen ved afhændelse af servicearealer til anden anvendelse skal ske til en pris, der svarer til ejendomsværdien ved seneste vurdering. Hvis denne pris er højere end markedsprisen kan social- og boligministeren godkende en lavere pris, jf. friplejeboliglovens § 87.

Det fremgår af § 78, stk. 5, 1. pkt., at friplejeboligleverandøren skal indbetale afhændelsessummen til Landsbyggefonden med fradrag af den godkendte anskaffelsessum. Den godkendte anskaffelsessum pristalsreguleres efter friplejeboliglovens § 86, stk. 1, nr. 4. Såfremt der opstår et underskud, dækker Landsbyggefonden underskuddet, jf. § 78, stk. 5, 2. pkt.

Friplejeboliglovens § 78, stk. 5, finder også anvendelse ved afhændelse med henblik på anden anvendelse end som almene ældre- eller plejeboliger, jf. friplejeboliglovens § 79, stk. 5.

Det foreslås, at § 78, stk. 5, 2. pkt., ophæves.

Forslaget vil betyde, at Landsbyggefonden ikke dækker et eventuelt underskud, som kan opstå, hvis afhændelsesprisen er mindre end den godkendte anskaffelsessum. Underskuddet vil i stedet skulle dækkes af friplejeboligleverandøren selv.

UDKAST

Det bemærkes, at ændringen vil omfatte servicearealer, som er meddelt til-sagn efter lovforslagets ikrafttrædelse, jf. § 3, nr. 1 til dette lovforslag.

Til nr. 46

Det fremgår af § 79, stk. 1, i lov om friplejeboliger, at ved afhændelse af friplejeboliger, som er etableret ved omdannelse efter friplejeboliglovens § 11, stk. 2, nr. 4, til anden anvendelse end som almene ældreboliger, jf. § 78, skal afhændelsen ske til en pris svarende til en pris, der svarer til ejendoms-værdien ved den seneste vurdering. Hvis denne pris er højere end markeds-prisen kan social- og boligministeren godkende en lavere pris, jf. friplejebo-liglovens § 87.

Det foreslås i § 79, stk. 1, at »ejendomsværdien ved den seneste vurdering, jf. dog § 87« ændres til »markedsprisen«.

Forslaget vil betyde, at prisen for friplejeboliger, som er etableret ved om-dannelse efter § 11, stk. 2, nr. 4, og som sælges til anden anvendelse, skal fastsættes til markedsprisen.

Markedsprisen er den pris, som en køber vil betale for ejendommen i fri handel. Fri handel betyder, at i princippet alle har mulighed for at byde på ejendommen.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.2.2. i lovforslagets almindelige bemærknin-ger.

Til nr. 47

Friplejeboliglovens § 79 regulerer prisen ved afhændelse af friplejebolig-ejendomme, som er etableret ved omdannelse efter friplejeboliglovens § 11, stk. 2, nr. 4, med henblik på anden anvendelse end som almene ældre- eller plejeboliger.

Det fremgår af § 79, stk. 2, i lov om friplejeboliger, at friplejeboligleveran-døren skal indbetale et overskud ved afhændelse af omdannede friplejeboli-ger til anden anvendelse til Landsbyggefonden. Friplejeboligleverandøren skal indbetale det beløb, som afhændelsesprisen overstiger indestående be-låning, jf. § 68, skt. 1, 2. pkt., med tillæg af det beløb, som friplejeboligle-verandøren har tilbagebetalt til kommunen eller andre indskyder ved om-dannelsen. Det beløb, som friplejeboligleverandøren har tilbagebetalt til kommunen eller andre indskydere, pristalsreguleres efter

UDKAST

friplejeboliglovens § 86, stk. 1, nr. 5. Indestående belåning omfatter kun lån til opførelse eller ombygning, forbedringer eller vedligeholdelse af friplejeboligerne.

Det fremgår af friplejeboliglovens § 79, stk. 2, 2. pkt., at Landsbyggefonden dækker et eventuelt underskud, som opstår ved afhændelse af omdannede friplejeboliger til anden anvendelse.

Friplejeboliglovens § 79, stk. 2, finder også anvendelse ved ejerens ibrugtagning af ejendommen til anden anvendelse, jf. friplejeboliglovens § 84, stk. 4.

Friplejeboliglovens § 79, stk. 2, finder også anvendelse ved afhændelse af friplejeboliger, som er omdannet efter friplejeboliglovens § 11, stk. 2, nr. 5, og som sælges med henblik på anden anvendelse, jf. friplejeboliglovens § 81, stk. 1, eller som ibrugtages til anden anvendelse, jf. friplejeboliglovens § 84, stk. 5.

Friplejeboliglovens § 79, stk. 2, finder endvidere anvendelse ved afhændelse af friplejeboliger, som er etableret ved omdannelse efter friplejeboliglovens § 11, stk. 2, nr. 6, med henblik på anden anvendelse end som almene ældre- eller plejeboliger, jf. friplejeboliglovens § 82, stk. 1, eller som ibrugtages til anden anvendelse, jf. friplejeboliglovens § 84, stk. 6.

Det foreslås, at § 79, stk. 2, 2. pkt., ophæves, og at der i stedet indsættes, at ved et eventuelt underskud dækker Landsbyggefonden den del af indestående belåning, jf. § 68, stk. 1, 2. pkt., som ikke kan dækkes af prisen efter stk. 1.

Forslaget vil betyde, at Landsbyggefonden ikke dækker friplejeboligleverandørens indskud, hvis afhændelsesprisen ikke rækker. Forslaget betyder således, at friplejeboligleverandøren risikerer helt eller delvis at tabe sit indskud.

Landsbyggefonden vil fortsat skulle dække indestående belåning efter § 79, stk. 2, hvis afhændelsesprisen ikke rækker til at dække dette beløb.

Det bemærkes, at ændringen vil omfatte friplejeboliger, som er godkendt efter lovforslagets ikrafttrædelse, jf. § 3, nr. 1, til dette lovforslag.

Til nr. 48

UDKAST

Det fremgår af § 79, stk. 3, i lov om friplejeboliger, at tilsagnet om ydelsesstøtte og statslige garantiforpligtigelser efter § 22, stk. 1 eller 2 og § 24 a, bortfalder fra overtagelsesdagen ved afhændelse af friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, nr. 4, til anden anvendelse end almene ældreboliger.

Det foreslås i § 79, stk. 3, at efter »statslige garantiforpligtigelser« indsættes » § 19 a, stk. 1,«.

Forslaget vil betyde, at statsgaranti efter den foreslåede § 19 a, stk. 1, vil bortfalde ved afhændelse af friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, nr. 4, til anden anvendelse end almene ældreboliger.

Forslaget vil endvidere få virkning ved social- og boligministerens godkendelse af, at friplejeboliger ibrugtages til anden anvendelse, jf. friplejeboliglovens § 84, stk. 4.

Til nr. 49

Friplejeboliglovens § 80 regulerer prisen ved afhændelse af friplejeboligejendomme, som er etableret ved omdannelse efter friplejeboliglovens § 11, stk. 2, nr. 5, til en almen boligorganisation med henblik på anvendelse som almene ældre- eller plejeboliger.

Det fremgår af § 80, stk. 3, at hvis servicearealer afhændes, skal afhændelsen ske til en pris, der svarer til ejendomsværdien ved den seneste vurdering. Hvis denne pris er højere end markedsprisen kan social- og boligministeren godkende en lavere pris, jf. friplejeboliglovens § 87.

Friplejeboliglovens § 80, stk. 3, finder også anvendelse ved afhændelse af servicearealer, som er omdannet efter friplejeboliglovens § 11, stk. 2, nr. 5, og som sælges med henblik på anden anvendelse, jf. friplejeboliglovens § 81, stk. 4. Friplejeboliglovens § 80, stk. 3, finder endvidere anvendelse ved afhændelse af servicearealer, som er omdannet efter friplejeboliglovens § 11, stk. 2, nr. 6, og som sælges med henblik på anden anvendelse, jf. friplejeboliglovens § 82, stk. 4.

Det foreslås i § 80, stk. 3, at »ejendomsværdien ved den seneste vurdering, jf. dog § 87« ændres til »markedsprisen«.

Forslaget er en konsekvens af, at der ikke længere ansættes ejendomsværdier for erhvervsjendomme, herunder friplejeboligejendomme, i vurderingssystemet.

UDKAST

Forslaget vil betyde, at prisen for servicearealer, som er etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, nr. 5, og som sælges til en almen boligorganisation, skal fastsættes til markedsprisen.

Markedsprisen er den pris, som en køber vil betale for ejendommen i fri handel. Fri handel betyder, at i princippet alle har mulighed for at byde på ejendommen.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.2.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 50

Det fremgår af § 81, stk. 2, i lov om friplejeboliger, at tilsagnet om ydelsestøtte og statslige garantiforpligtigelser efter § 23, stk. 1, 2 eller 3 og § 24 a, bortfalder fra overtagelsesdagen ved afhændelse af friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, nr. 5, til anden anvendelse end almene ældreboliger.

Det foreslås i § 81, stk. 2, at efter »statslige garantiforpligtigelser« indsættes » § 19 a, stk. 1,«.

Forslaget vil betyde, at statsgaranti efter den foreslåede § 19 a, stk. 1, vil bortfalde ved afhændelse af friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, nr. 5, til anden anvendelse end almene ældreboliger.

Forslaget vil endvidere få virkning ved social- og boligministerens godkendelse af, at friplejeboliger ibrugtages til anden anvendelse, jf. friplejeboliglovens § 84, stk. 5.

Til nr. 51

Det fremgår af § 82, stk. 2, i lov om friplejeboliger, at tilsagnet om ydelsestøtte og statslige garantiforpligtigelser efter § 24 og § 24 a, bortfalder fra overtagelsesdagen ved afhændelse af friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, nr. 6, til anden anvendelse end almene ældreboliger.

Det foreslås i § 82, stk. 2, at efter »statslige garantiforpligtigelser« indsættes » § 19 a, stk. 1,«.

Forslaget vil betyde, at statsgaranti efter den foreslåede § 19 a, stk. 1, vil bortfalde ved afhændelse af friplejeboliger etableret ved omdannelse efter § 11, stk. 2, nr. 6, til anden anvendelse end almene ældreboliger.

UDKAST

Forslaget vil endvidere få virkning ved social- og boligministerens godkendelse af, at friplejeboliger ibrugtages til anden anvendelse, jf. friplejeboliglovens § 84, stk. 6.

Til nr. 52

Det fremgår af friplejeboliglovens § 87, at hvis prisen, der svarer til ejendomsværdien ved den seneste vurdering, overstiger markedsprisen, kan social- og boligministeren godkende afhændelse og ibrugtagning til anden anvendelse til en lavere pris. Dette gælder dog ikke ved afhændelse efter udbud.

Det foreslås at ophæve § 87.

Forslaget vil betyde, at social- og boligministeren ikke vil kunne godkende en lavere pris end ejendomsværdien ved den seneste vurdering.

Forslaget er en konsekvens af, at der ikke længere ansættes ejendomsværdier for erhvervsejendomme, herunder friplejeboligejendomme, i vurderingssystemet. På den baggrund foreslås prisfastsættelse efter ejendomsværdien ved den seneste vurdering generelt ændret til markedsprisen. Der er derfor ikke længere behov, at der kan godkendes en lavere pris.

Til nr. 53

Det fremgår af § 99 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger, at Udbetaling Danmark udfører den kasse- og regnskabsmæssige forvaltning af statsstøtte og statslige garantier efter lov om friplejeboliger. Efter lovens § 99 a, stk. 2, varetager Udbetaling Danmark – når støtten er bevilget og endeligt berigtiget – den efterfølgende administration af tilskud og statslige garantier.

Udbetaling Danmark udfører endvidere administrationen af garanti- og aflønningsprovision samt administrationen af statslige garantier til obligationer, der udstedes til finansiering af alment byggeri. Udbetaling Danmarks administration er nærmere beskrevet i bekendtgørelse nr. 1496 af 13. december 2019 om statsgaranti, garantiprovision og aflønningsprovision i forbindelse med finansiering af almene boliger.

I henhold til tekstanmærkning nr. 102 til § 42 på finansloven for finansåret 2020 er finansministeren bemyndiget til at stille statsgaranti på 100 pct. til obligationer, der udstedes til finansiering af alment byggeri med statslig støtte og reovering med støtte fra Landsbyggefonden. Bemyndigelsen er udnyttet til at udstede bekendtgørelse nr. 1086 af 24. juni 2020 om

UDKAST

statsgaranti for visse obligationer udstedt i forbindelse med finansiering af alment boliger.

Det forventes, at finansministeren ligeledes vil blive bemyndiget til at stille garanti på 100 pct. til obligationer, der udstedes til finansiering af friplejeboliger, som efterfølgende vil blive udnyttet i en administrativ forskrift.

Det foreslås i § 99 a, stk. 2, at Udbetaling Danmark varetager den efterfølgende administration af garanti- og aflønningsprovision, og statsgaranti for visse obligationer udstedt i forbindelse med finansiering af friplejeboliger.

Udbetaling Danmark varetager allerede efter gældende regler administrationen af tilskud og garantier efter lov om friplejeboliger. Den foreslåede ændring vil betyde, at Udbetaling Danmark vil skulle varetage administrationen af garanti- og aflønningsprovision, og statsgaranti for visse obligationer udstedt i forbindelse med finansiering af friplejeboliger.

Der forventes fastsat administrative regler for Udbetaling Danmark administration vedrørende friplejeboliger, som svarer til de regler, der er fastsat for administrationen af garanti- og aflønningsprovision og statsgaranti for visse obligationer udstedt i forbindelse med finansiering af friplejeboliger. Det drejer sig om regler vedrørende udstedelse af statsgaranti, opkrævning af garanti- og aflønningsprovision efter den foreslåede § 19 a, stk. 1 og kreditinstitutterts oplysningspligt over for Udbetaling Danmark, jf. § 27 og § 99 a, stk. 4, i lov om friplejeboliger.

Til § 2

Til nr. 1

Det fremgår af § 78, stk. 5, i lov om almene boliger m.v., at når midlerne i Landsbyggefondens nybyggerifond ikke er tilstrækkelige til at dække underskud ved afhændelse af friplejeboliger og servicearealer, jf. friplejeboliglovens § 73, stk. 4, § 74, stk. 3, § 76, stk. 4 og 8, § 77, stk. 2, § 78, stk. 5, og § 79, stk. 2, kan Landsbyggefonden med social- og boligministerens godkendelse optage statslån til dækning af underskuddet.

Det foreslås, i § 78, stk. 5, at »§ 73, stk. 4,« » og 8« og »§ 78, stk. 5,« udgår.

Forslaget vil betyde, at Landsbyggefonden ikke fremover kan optage statslån til at dække underskud ved afhændelse af servicearealer tilknyttet friplejeboliger efter bestemmelserne i friplejeboliglovens § 73, stk. 4, § 76, stk. 8 og § 78, stk. 5. Ændringen er en konsekvens af, at Landsbyggefonden ikke

UDKAST

fremover skal dække underskud, som opstår ved afhændelse af servicearealer, jf. forslagens § 1, nr. 31, 39 og 45.

Det bemærkes, at ændringen vil omfatte servicearealer, som er meddelt tilsagn efter lovforslagets ikrafttrædelse, jf. § 3, nr. 1 til dette lovforslag.

Til nr. 2

Det fremgår af § 89b, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., at Landsbyggefondens nybyggerifond bl.a. har til formål at dække underskud ved afhændelse af friplejeboliger og servicearealer, jf. friplejeboliglovens § 73, stk. 4, § 74, stk. 3, § 76, stk. 4 og 8, § 77, stk. 2, § 78, stk. 5, og § 79, stk. 2.

Det foreslås, i § 89 b, stk. 1, at »§ 73, stk. 4,« , » og 8« og »§ 78, stk. 5,« udgår.

Forslaget vil betyde, at Landsbyggefonden ikke fremover skal dække underskud ved afhændelse af servicearealer tilknyttet friplejeboliger efter bestemmelserne i friplejeboliglovens § 73, stk. 4, § 76, stk. 8 og § 78, stk. 5. Ændringen er en konsekvens af, at Landsbyggefonden ikke fremover skal dække underskud, som opstår ved afhændelse af servicearealer, jf. forslagens § 1, nr. 31, 39 og 45.

Det bemærkes, at ændringen vil omfatte servicearealer, som er meddelt tilsagn efter lovforslagets ikrafttrædelse, jf. § 3, nr. 1 til dette lovforslag.

Til nr. 3

Det følger af § 92 a, stk. 1, 1. pkt., i lov om almene boliger m.v., at Landsbyggefonden bidrager til statens udgifter til ydelsesstøtte efter § 130 i almenboliglovens og § 13 i friplejeboligloven med et beløb, der svarer til 25 pct. af ydelsesstøtten til boliger med tilsagn efter §§ 115 og 117 i almenboligloven og § 11 a i friplejeboligloven.

Det følger af almenboliglovens § 92 a, stk. 2, at Landsbyggefondens refusion af statens udgifter til ydelsesstøtte opgøres endeligt for en tilsagnsårgang den 1. oktober i det andet år efter tilsagnsåret. Det betyder f.eks., at refusionen for tilsagnsåret 2022 opgøres den 1. oktober 2024. Ved beregning af refusionen anvendes de rente- og inflationsforudsætninger, som har været anvendt ved budgetteringen af udgifterne til ydelsesstøtte i forbindelse med den vedtagne finanslov i opgørelsesåret, i eksemplet på finansloven for 2024.

UDKAST

Det fremgår af § 92 a, stk. 2, 4. pkt., at renteforudsætninger for tilsvarende lån uden statsgaranti på 100 pct. skal anvendes, når Landsbyggefondens refusion af udgifter til ydelsesstøtte til lån med statsgaranti efter § 128 a, stk. 1, fastsættes.

Det foreslås i § 92, stk. 2, 4. pkt., at indsætte efter »statsgaranti efter § 128 a, stk. 1,« » eller § 19 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger«.

Forslaget vil betyde, at Landsbyggefondens refusion af statens udgifter til ydelsesstøtte til friplejeboliger til lån med 100 pct. statsgaranti, jf. § 1, nr. 7, baseret på obligationer med 100 pct. statsgaranti ikke vil blive beregnet ved den lavere rente, som forventes på denne type lån, men ved renteforudsætninger som almindelige lån uden statsgaranti. Herved sikres, at hele besparelsen ved at anvende lån med 100 pct. statsgaranti opsamles i staten og ikke delvist hos Landsbyggefonden. Ved opgørelse af forskellen i udgifter til ydelsesstøtte sammenlignes en låneportefølje med samme varighed med henholdsvis uden statslige garanti.

For lån med statsgaranti efter § 20, i lov om friplejeboliger, anvendes fortsat de samme renteforudsætninger ved opgørelsen af Landsbyggefondens refusion, som er anvendt ved budgetteringen af finansloven i opgørelsesåret.

Til nr. 4

Det fremgår af § 128 a, stk. 2, i lov om almene boliger m.v., at det er en betingelse for garanti efter § 128 a, stk. 1, at lånet er baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, som udstedes fra en serie eller en gruppe af fælles hæftende serier med fælles seriereservefond eller fra et register (kapitalcenter), jf. kapitel 4 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., hvorfra der udelukkende ydes lån til almene boliger med fuld statsgaranti i løbetiden.

Det foreslås i § 128 a, stk. 2, efter »almene boliger« at indsætte » og støttede friplejeboliger«.

Forslaget vil betyde, at der kan ydes lån til støttede friplejeboliger med fuld statsgaranti i løbetiden fra en serie eller en gruppe af fælles hæftende serier med fælles seriereservefond eller fra et register (kapitalcenter), jf. kapitel 4 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., hvorfra der i dag ydes lån til almene boliger med fuld statsgaranti.

UDKAST

Ved støttede friplejeboliger forstås friplejeboliger tilvejebragt med støtte efter § 10, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a, stk. 1, eller omdannelse, jf. 11, stk. 2, i lov om friplejeboliger.

Til § 3

Det foreslås i *stk. 1*, at loven skal træde i kraft den 1. juli 2025.

Det foreslås i *stk. 2*, at lovens § 1, nr. 31, 33, 36, 39, 42, 45 og 47, og § 2, nr. 1 og 2 ikke skal finde anvendelse for friplejeboliger, som er meddelt tilsagn om støtte efter § 10, stk. 1 i lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a, stk. 1 i lov om friplejeboliger, eller som er godkendt ved omdannelse efter § 11, stk. 2, i lov om friplejeboliger før lovens ikrafttræden.

Friplejeboligleverandører med friplejeboligejendomme omfattet af *stk. 2* vil efter de hidtil gældende regler fortsat være garanteret deres kapitalindskud og egenfinansiering i forhold til servicearealer ved afhændelse af friplejeboligejendomme af Landsbyggefonden, medmindre afhændelse sker under tvangsauktion.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

<i>Gældende formulering</i>	<i>Lovforslaget</i>
	<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>I lov om ..., jf. lovbekendtgørelse nr. ... af ..., som ændret ved lov nr. ... af ..., foretages følgende ændringer:</p>
§ X. ...	1. § X affattes således: »§ X. ...«.
	<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>I lov om ..., jf. lovbekendtgørelse nr. ... af ..., som ændret senest ved lov nr. ... af ..., foretages følgende ændringer:</p>
§ X. ...	
§ 50. ---	
<i>Stk. 2. ---</i>	
<i>Stk. 3..</i>	1.
<i>Stk. 4-9.---</i>	
	<p style="text-align: center;">§ 3</p> <p>I lov om ..., jf. lovbekendtgørelse nr. ... af ..., som ændret bl.a. ved lov nr. ... af ... og senest ved lov nr. ... af ..., foretages følgende ændringer:</p>
§ X. ...	1. ...

UDKAST

--	--