

Enhed
Almene Boliger

Sagsnr.
2024 - 5923

Doknr.
914785

Dato
07-11-2024

Høringsnotat

Høringsnotat til forslag til lov om ændring af lov om friplejeboliger og lov om almene boliger m.v. (Finansiering af støttede friplejeboliger, forhøjelse af årlig bevillingskvote, afhændelse af friplejeboliger, sale and lease back-aftaler, forbud mod afvisning af borgere, fastsættelse af afregningspriser samt ændringer som følge af ældreloven m.v.).

Indhold

1. Hørte myndigheder og organisationer	1
2. Modtagne hørings svar	2
3. Ændringer af lovforslaget på baggrund af høringen	4
4. Høringsparternes bemærkninger til lovforslaget	4
4.1 Generelle bemærkninger	4
4.2 Finansiering af friplejeboliger med lån ydet på grundlag af statsgaranterede obligationer og forhøjelse af årlig ramme	6
4.3 Prisfastsættelse og betingelser for godkendelse af afhændelse af friplejeboliger og sale and lease back-aftaler	10
4.4 Forbud mod afvisning af borgere	12
4.5 Afregning af friplejeboligleverandører	15

1. Hørte myndigheder og organisationer

Lovforslaget har været i høring i perioden fra den 23. august 2024 til den 20. september 2024.

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

Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, Alzheimerforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Ankestyrelsen, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP-ejendomme, BAT-Kartellet, Bedre Psykiatri, BL - Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Build, Byggeskedefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Center for Boligsocial Udvikling, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Energi, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Dansk Socialrådgiverforening, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Advokater, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Lejere, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Danske Ældreråd, Den Danske Dommerforening, Det Centrale Handicapråd, Det Nationale Integrationsråd, DI, Digitaliseringsstyrelsen, EjendomDanmark, Ergoterapeutforeningen, Erhvervsstyrelsen, Fagbevægelsens Hovedorganisation, Faglige Seniorer, Finans Danmark, FOA, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige, Forsikring og Pension, Frivilligrådet, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, 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, Selveje Danmark, Sind, SMVdanmark, Socialpædagogernes Landsforbund, SOS Racisme, Sundhedsstyrelsen, TEKNIQ, VIVE, Udbetaling Danmark og Ældre Sagen.

Herudover har lovforslaget været tilgængeligt på Høringsportalen fra den 26. august 2024.

I perioden fra den 14. oktober til den 22. oktober 2024 er der gennemført en supplerende høring af Dansk Industri, Finans Danmark, F&P, KL og Selveje Danmark om en anden geografiske afgrænsning af statsgarantien på 100 pct. for lån til støttede friplejeboliger og delrammen på 41 støttede friplejeboliger årligt i områder, som ikke omfattes af statsgarantien på 100 pct.

I den supplerende høring har Social- og Boligministeriet udbedt sig parternes bemærkninger til, at den geografiske afgrænsning af statsgarantien på 100 pct. omfatter land- og oplandskommuner efter Danmarks Statistiks definition, dog ikke byer med mere end 20.000 indbyggere. I det udsendte lovforslag var statsgarantien på 100 pct. afgrænset til områder uden for de 15 største byer.

2. Modtagne høringsvar

Nedenfor følger en alfabetisk oversigt over hørte myndigheder og organisationer m.v.

Ud for hver høringspart er det ved afkrydsning angivet, om der er modtaget høringsvar, og om høringsparten i givet fald har haft bemærkninger til udkastet til lovforslag.

Parter	Høringsvar modtaget	Bemærkninger	Ingen bemærkninger	Ønsker ikke at afgive høringsvar
Advokatsamfundet				
Akademisk Arkitektforening				
Alzheimerforeningen	x	x		
Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation				
Ankestyrelsen	x		x	
Arbejderbevægelsens Erhvervsråd				
ATP-ejendomme				
BAT-Kartellet				
Bedre Psykiatri				
BL - Danmarks Almene Boliger	x	x		
BOSAM				
Build				
Byggeskadefonden				
Byggesocietetet				
Bygherreforeningen i Danmark				
Center for Boligsocial Udvikling				
Danmarks Lejerforeninger				
Dansk Byggeri				
Dansk Energi				



Dansk Erhverv	x	x		
Dansk Fjernvarme				
Dansk Socialrådgiverforening				
Dansk Ungdoms Fællesråd				
Danske Advokater				
Danske Arkitektvirksomheder				
Danske Handicaporganisationer				
Danske Lejere				
Danske Regioner				
Danske Studerendes Fællesråd				
Danske Udlejere				
Danske Ældreråd				
Den Danske Dommerforening				
Det Centrale Handicapråd				
Det Nationale Integrationsråd				
DI	x	x		
Digitaliseringsstyrelsen	x	x		
EjendomDanmark				
Ergoterapeutforeningen				
Erhvervsstyrelsen	x	x		
Fagbevægelsens Hovedorganisation				
Faglige Seniorer				
Finans Danmark	x	x		
FOA	x	x		
Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI	x			x
Foreningen af Statsautoriserede Revisorer				
Foreningen Danske Revisorer				
Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige				
Forsikring og Pension	x	x		
Frivilligrådet				
Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen				
Institut For Menneskerettigheder	x	x		
KA Pleje				
KL	x	x		
Kollegiekontorerne i Danmark				
Kommunale Velfærdschefer	x	x		
KommuneKredit				
Kommunernes Revision - BDO				
Konkurrence og Forbrugerstyrelsen	x	x		
Landdistrikternes Fællesråd				



Landsbyggefonden	x	x		
Lejernes Landsorganisation i Danmark				
LOS				
OK-Fonden				
Psykiastrifonden				
Rådet for Socialt Udsatte				
SAND De hjemløses Landsorganisation				
SBH				
Selveje Danmark	x	x		
Sind				
SMVdanmark				
Socialpædagogernes Landsforbund				
SOS Racisme				
Sundhedsstyrelsen	x	x		
TEKNIQ				
VIVE				
Udbetaling Danmark	x	x		
Ældre Sagen	x	x		

Der er endvidere indkommet høringssvar fra den supplerende høring fra Finans Danmark, F&P og Selveje Danmark

Alle høringssvar offentliggøres på høringsportalen.

I notatet er alene medtaget de væsentligste punkter fra høringssvarene.

3. Ændringer af lovforslaget på baggrund af høringen

Afgrænsningen af det geografiske område, hvor der ydes 100 pct. statslig garanti for lån til støttede friplejeboliger er ændret fra områder uden for de 15 største byer til land- og oplandskommuner efter Danmarks Statistiks definition, dog ikke byer med mere end 20.000 indbyggere. I forlængelse heraf er det geografiske område, hvortil der ydes statslig garanti på op til 75 pct. af lånet hovedstol for lån til støttede friplejeboliger efter den gældende ordning, og som omfattes af en ramme på højst 41 boliger årligt med støtte ændret fra de 15 største byer til hovedstadskommuner, storbykommuner, provinsbykommuner efter Danmarks Statistiks definition samt byer med mere end 20.000 indbyggere.

Det er tilføjet til lovforslagets bemærkninger, at en friplejeboligleverandør ikke må diskriminere borgere på grundlag af borgerens seksuelle orientering, kønsidentitet, kønsudtryk og kønskaraktistika. Det er endvidere understreget, at en afvisning skal være individuelt og konkret begrundet, og at friplejeboligleverandøren ikke kan afvise borgere med henvisning til, at de har et bestemt handicap eller lider af demens.

4. Høringsparternes bemærkninger til lovforslaget

4.1 Generelle bemærkninger

Dansk Erhverv, Dansk Industri, Forsikring & Pension, Kommunernes Landsforening og Ældresagen forholder sig positivt til forslaget om at indføre en fast overheadsats, der anvendes ved afregning af friplejeboligleverandører.



Dansk Industri finder det positivt, at der med den politiske aftale om en reform af ældreområdet tages initiativ til, at der etableres flere friplejehjem. Dansk Industri anser friplejehjem som en helt afgørende samarbejdsmodel, hvor den private sektors værdikæde kan bidrage med den finansiering og ekspertise, der skal til for at sikre tilstrækkelig kapacitet, innovation og selvbestemmelse for borgere og pårørende på plejeboligområdet. Dansk Industri kvitterer derfor ligeledes for, at udkast til lovforslag om ændring af friplejeboligloven tager skridt i retning af øget økonomisk ligestilling mellem offentlige og private operatører på plejehjemsområdet. Dansk Industri anerkender endvidere behovet for at justere kvoter og vilkår for finansiering af friplejeboliger med lån ydet på grundlag af statsgaranterede obligationer, således at friplejeboligordningen sikrer, at der kan etableres friplejehjem i hele landet, herunder i områder med lavere ejendomsværdier.

Finans Danmark ser positivt på regeringens intention om at muliggøre finansiering af friplejeboliger i videre omfang, end det er tilfældet i dag. Finans Danmark mener, at en meget enkel måde at muliggøre finansiering af friplejeboliger i videre omfang, end det er tilfældet i dag, er at fjerne det eksisterende loft på 75 pct. på statsgarantien, så der igen kan stilles garanti op til 100 pct. for traditionelle realkreditlån.

Finans Danmark foreslår endvidere, at give mulighed for en garanti på friplejeboligleverandørens kapitalindskud, som kan være vanskeligt at tilvejebringe. I den forbindelse bemærkes det, at der kan være behov for, at opstartsmkostninger, herunder indkøb af møbler, andet inventar, IT, lønudgifter og lav belægning i opstartsfasen ved etablering af nyt friplejehjem m.m., indeholdes i anskaffessummen eller kan dækkes ved et supplerende kapitaltilskud.

I forhold til servicearealer foreslår Finans Danmark, at friplejeboligleverandørens kapitalindskud til servicearealer kan finansieres med 100 pct. statsgaranterede lån, ligesom der bør kunne stilles garanti for det samlede byggelån i byggeperioden.

KL bemærker, at en øget ramme for at anlægge friplejehjem kan bidrage til at øge kapaciteten af plejehjemspladser.

Kommunale Velfærdschefer ser positivt på, at finansieringen af friplejeboliger sidestilles med den ordning, der gælder for almene boliger, når de etableres udenfor de store byområder.

Selveje Danmark finder det positivt, at man øger antallet af støttede friplejeboliger i yderområderne. Til gengæld finder Selveje Danmark mangler og udfordringer ved, at der er mange initiativer, der skævvrider forholdet mellem offentlige og ikke-offentlige aktører, og at der mangler en opmærksomhed på, at mange friplejehjem er selvejende institutioner og ikke private. I 2023 var kun tre private friplejehjem og 39 selvejende friplejehjem. Nogle steder står friplejehjem også nævnt som private virksomheder.

Selveje Danmark anfører, at en meget enkel måde at muliggøre finansiering af friplejeboliger i videre omfang, end det er tilfældet i dag, vil være at fjerne det eksisterende loft på 75 pct. på statsgarantien, så der igen kan stilles garanti op til 100 pct., og ydermere inkludere servicearealerne.

Ældre Sagen ser positivt på forslaget om at skabe flere muligheder for friplejeboliger ved at hæve den årlige ramme for støtte til friplejeboliger fra 225 boliger til 400 boliger. Ikke mindst er det positivt, at forslaget primært støtter etablering af friplejeboliger i mindre byområder, da de af erfaring ved, at mange ældre ønsker at blive boende i deres lokalområde, når de flytter på plejehjem.



Ældre Sagen bakker ligeledes op om ældrereformens vision om ”mange forskellige tilbud til ældre, der flytter på plejehjem, så den enkelte ældre får større frihed til selv at kunne vælge, hvordan de ønsker at bo”.

Social- og Boligministeriets og Ældreministeriets bemærkninger
Formålet med forslaget til ny finansieringsordning med 100 pct. statsgaranti for lån og obligationer er at overkomme det problem, at friplejeboligleverandører, som vil etablere friplejeboliger med offentlig støtte, støder mod loftet for statsgarantien på 75 pct., når ejendomsværdivurderingerne er tilstrækkelig lave sammenlignet med anskaffelsessummen. Det har ikke i øvrigt været hensigten at øge støtteintensiteten i forhold til friplejeboliger, herunder stille garanti for byggelån, friplejeboligleverandørers egenfinansiering af servicearealer og inventar.

Forslaget om at fjerne det eksisterende loft på 75 pct. på statsgarantien, så der kan stilles garanti op til 100 pct. for traditionelle realkreditlån ville indebære, at staten skulle påtage sig den fulde risiko ved lånene uden, at der er introduceret en mekanisme svarende til den foreslåede aflønningsprovision, som skal sikre, at kreditinstitutterne har et økonomisk incitament til at foretage en grundig kreditvurdering forud for, at der ydes lån. Desuden indebærer forslaget til ny finansieringsordning med 100 pct. statsgaranti for lån og obligationer mindreudgifter for staten, som anvendes til at forhøje den årlige ramme for støttede friplejeboliger fra 225 til 400. Denne mindreudgift vil ikke blive opnået med traditionelle realkreditlån.

Når friplejeboligleverandører i lovforslaget omtales som private/private virksomheder dækker det over fysiske personer, aktie- eller anpartsselskaber, selvejende institutioner, fonde m.v., som driver friplejeboliger.

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

BL-Danmarks Almene Boliger bakker op omkring Landsbyggefondens bemærkninger, jf. nedenfor.

Finans Danmark ser positivt på regeringens intention om at muliggøre finansiering af friplejeboliger i videre omfang, end det er tilfældet i dag.

Den foreslåede model, der i meget vidt omfang er en ”kopi” af den eksisterende ordning på det almene område, kan efter Finans Danmarks opfattelse være forbundet med en unødigt kompleksitet, og desuden er der centrale forskelle mellem det almene område og friplejeboliger, som bør adresseres.

Det er nødvendigt at have fokus på plejedelen af friplejeboligvirksomheden og sikringen af et ”level-playing-field” mellem kommunale plejehjem og friplejeboliger. Det indebærer, at Landbyggefondens mulighed for at støtte friplejeboligleverandører skal udvides, så den også kan støtte friplejeboligleverandører, som ikke kan opnå balance mellem den kommunale afregning for pleje og udgifterne ved plejedriften. Det bør i den forbindelse overvejes, hvordan den nuværende praksis med såkaldte 1/5-ordninger skal fungere for friplejehjem, da det er u hensigtsmæssigt, at både realkreditinstitutterne og kommunerne forudsættes at bidrage. Desuden indebærer den foreslåede efterregulering af friplejeboligleverandørers afregning for plejeydelser, jf. også afsnit 4.5, at friplejeboligleverandøren reelt ikke kan udarbejde et budget, som kan ligge til grund for kreditinstituttets kreditvurdering.

Finans Danmark anfører endvidere, at kommunerne eller en anden myndighed bør være en del af godkendelsesprocessen for friplejehjem, herunder bør det være kommunernes opgave at foretage en behovsprøvelse, idet dette efter Finans Danmarks opfattelse er en myndighedsopgave.



I forhold til den foreslåede geografiske afgrænsning af 100 pct. statsgaranti er det Finans Danmarks vurdering, at der er behov for en statisk liste, så der skabes den nødvendige klarhed om ordningens anvendelsesområde.

Derudover finder Finans Danmark det særdeles uhensigtsmæssigt, at der ved siden af ordningen med 100 pct. statsgaranti skal varetages og vedligeholdes en ordning for de større byområder på 41 boliger årligt. Dels vil det være vanskeligt at skabe en god og forsvarlig drift af så små friplejehjem, dels vil det fordyre ordningen. Finans Danmark foreslår derfor, at den generelle ordning udvides til at omfatte alle friplejeboliger i hele landet, navnlig fordi de eksisterende friplejeboliger i de større byer ifølge lovudkastet omfattes af ordningen med 100 pct. statsgaranti i forbindelse med refinansiering.

Det er Finans Danmarks vurdering, at der bør sikres fuldstændigt "vandtætte skotter" mellem den nuværende ordning på det almene boligområde og en kommende ordning på friplejeboligområdet. Behovet for "vandtætte skotter" understreges yderligere af, at de eksisterende friplejeboliger ifølge lovudkastet omfattes af ordningen med 100 pct. statsgaranti i forbindelse med refinansiering.

Det er Finans Danmarks vurdering, at der for at implementere den nye ordning vil være behov for minimum 6-9 måneders udviklingsarbejde inkl. analyse. Endvidere bør Udbetaling Danmark Vejledende retningslinjer for kreditinstitutternes indberetninger m.v. til Udbetaling Danmark vedrørende statsgarantiordningen fra 2018 genforhandles i relation til opgørelse af tab på garantier, så friplejeboliger omfattes.

Finans Danmark påpeger, at det er nødvendigt, at myndighederne i dialog med de enkelte institutter får afdækket, hvordan den foreslåede model økonomisk hænger sammen, og sikrer, at modellens udformning hverken økonomisk eller administrativt er en forhindring for anvendelse af modellen.

Det fremgår af Finans Danmarks svar på den supplerende høring, jf. ovenfor, at Finans Danmark finder, at den foreslåede geografiske afgrænsning vil betyde, at det område, hvor der er mulighed for 100 pct. statsgaranti, indskrænkes til endnu mere landlige - og dermed formentligt økonomisk relativt svagere - områder. Dette forstærker de grundlæggende udfordringer med den foreslåede model, primært vedrørende et behov for forøget fokus på driftsgrundlaget for det enkelte friplejehjem.

FOA er bekymrede for, at forslaget om at forhøje den årlige ramme fra 225 til 400 boliger vil betyde, at der i kommuner kan opstå en overkapacitet af plejehjemspladser, og det bliver vanskeligt for den enkelte kommune at planlægge behovet for plejehjemspladser.

Det bekymrer endvidere FOA, at de øgede støttemuligheder kan give nogle friplejehjem en økonomisk fordel og dermed også give mulighed for at generere større overskud til ejerkredsen.

F&P er forundret over Social-, og Boligministeriets udmøntning af den politiske aftale, hvorefter den nye statsstøtteordning til finansiering af friplejeboliger skal gælde i de yderområder af Danmark, hvor markedsvilkårene ikke gør det muligt at etablere understøttede friplejeboliger. Ifølge ministeriets forslag til afgrænsning af områder, hvor markedsvilkårene ikke gør det muligt at etablere understøttede friplejeboliger, skal disse områder afgrænses som hele Danmark bortset fra de 15 største byer. F&P kan oplyse, at hovedparten af de friplejehjemsbygninger, som er ejet af pensionselskaber, ligger udenfor de 15 største byer.

Forslaget vil medføre, at dele af statsstøttekvoten på 400 friplejeboliger vil blive brugt i områder, hvor der ikke er behov for statsstøtte. Dermed er der risiko for, at friplejeprojekter i yderområder ikke bliver realiseret, fordi kvoten er blevet



brugt i områder uden behov. Den manglende fokusering af statsstøtteordningen til yderområder vil samlet set give færre friplejeboliger.

F&P foreslår, at den nye statsstøtteordning skal gælde i land- og oplandskommuner uden ustøttede friplejeboliger, bortset fra byområder med mere end 10.000 indbyggere. Forslaget til afgrænsning kan kombineres med en mulighed for, at en friplejeboligleverandør kan søge dispensation fra grænsen, hvis friplejeboligleverandøren kan sandsynliggøre, at det ikke er muligt at opføre ustøttede friplejeboliger på en given lokation i samarbejde med en bank, et realkreditinstitut, et pensionselskab eller en anden privat investor.

F&P foreslår endvidere, at der ikke gives nye tilsagn om statsstøtte til friplejeboliger i de større byområder, da realkreditinstitutter, pensionselskaber og andre private investorer konkurrerer skarpt om at vinde opgaverne med at finansiere friplejeboliger i de større byområder. Et stop for nye tilsagn om statsstøtte i de større byområder kan kombineres med en dispensationsordning, hvor der kan dispenseres fra reglen, hvis det kan sandsynliggøres, at boligerne ikke kan opføres uden statsstøtte.

F&P finder, at den bedste løsning for de ældre i yderområderne, skatteborgerne og friplejeboligmarkedet vil være at nedlægge den gamle statsstøtteordning, således at der ikke fremadrettet vil blive givet tilsagn om statsstøtte til nye friplejeboliger i områder uden behov. Det vil endvidere medføre en besparelse for staten, da der ikke vil blive givet nye tilsagn om statsstøtte efter den gamle ordning, hvor de bagvedliggende obligationer har en højere rente og derved medfører større udgifter for staten.

Det fremgår af F&P's svar på den supplerende høring, jf. ovenfor, at F&P bakker op om at målrette ordningen til land- og oplandskommuner. F&P bakker også op om princippet i at undtage større byer i land- og oplandskommunerne fra ordningen. Dog foreslår F&P at sænke den foreslåede grænse fra 20.000 til 15.000 indbyggere, idet det har formodningen imod sig, at der ikke kan bygges friplejehjem på markedsvilkår i byer med mere end 15.000 indbyggere.

KL har igennem flere år påpeget, at der – særligt i landdistrikter og mindre bysamfund – er almene ældre- og plejeboliger, som ikke kan lejes ud. En analyse fra Social- og Boligministeriet fra 2023 bekræfter dette. Mange almene ældre- og plejeboliger blev bygget ud fra et ønske om at kunne tilbyde ældre borgere en ældrebolig eller plejehjemsplads, tæt på den oprindelige bopæl. Men ældre- og plejeboligerne rammes af den generelle urbanisering, herunder mangel på kollektiv transport, der gør det mere attraktivt at bo og arbejde i byerne. Derudover er en del af de udfordrede boliger utidssvarende i forhold til moderne standarder og målgruppens behov.

KL forudsiger således, at der med de gunstigere lånevilkår til friplejeboliger uden for de større byer, kan komme flere almene ældre- og plejeboliger, der rammes af udlejningsvanskeligheder.

Landsbyggefonden påpeger, at lovforslaget vil medføre forøgede udgifter for Landsbyggefonden til refusion af statens udgifter til ydelsesstøtte.

Selveje Danmark mener, at det er positivt, at 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.

Selveje Danmark mener, at 100 pct. statsgaranti ikke bør være en ordning, der kun gælder udenfor de større byområder. Selveje Danmarks medlemmer oplever, at markedsvilkårene for etablering af ustøttede friplejeboliger er svær i hele landet – også i de større byer. Selveje Danmark finder, at det er u hensigtsmæssigt, at der ved siden af ordningen med 100 pct. statsgaranti skal



varetages og vedligeholdes en ordning for ca. 40 boliger med max. 75 pct. garanti.

Selveje Danmark foreslår derfor, at den generelle ordning udvides til at omfatte alle friplejeboliger i hele landet, navnlig fordi de eksisterende friplejeboliger i de større byer ifølge lovudkastet omfattes af ordningen med 100 pct. statsgaranti i forbindelse med refinansiering.

Det fremgår af Selveje Danmarks svar på den supplerende høring, jf. ovenfor, at Selveje Danmark ikke finder den geografiske opdeling relevant, idet antallet af indbyggere i en by, hverken siger noget om attraktion eller behov for friplejehjem, hvorfor den alternative geografiske afgrænsning af støttede friplejeboliger, ikke er mere brugbar eller retfærdig end tidligere forslag.

Det er **Udbetaling Danmarks** opfattelse, at sætningen "og statsgaranti for visse obligationer udstedt i forbindelse med finansiering af friplejeboliger" skal udgå af lovtæksten. Begrundelsen er, at Udbetaling Danmark ikke mener, at Social- og Boligministeren har - eller forventes at få - hjemmel til at fastsætte i hvilket omfang, at Udbetaling Danmark skal administrere statsgaranti for visse obligationer udstedt i forbindelse med finansiering af friplejeboliger.

Lovforslaget er en udvidelse af den eksisterende ordning om garantier for friplejeboliger. Udbetaling Danmark forudsætter, at administrationen af garantiprovision og aflønningsprovision på friplejeboligområdet ensrettes med den allerede eksisterende administration af garantiprovision og aflønningsprovision på almenboligområdet.

Social- og Boligministeriets bemærkninger

Friplejeboliger kan etableres med eller uden offentlig støtte til bygningerne. Den støtte, der ydes til etablering af friplejeboliger, er målrettet en lavere husleje for beboerne, og friplejeboligleverandøren kan ikke opnå en fortjeneste på bygningerne. Således fastsættes lejen efter et balancелеjehjemsprincip, og friplejeboligleverandøren kan ikke opnå kapitalgevinster ved værdistigninger på ejendommen udover indeksering af sit kapitalindskud. Desuden er der etableret tilsyn fra kommunen og støttemuligheder fra Landsbyggefonden, hvis friplejeboligleverandøren kommer i økonomisk uføre for så vidt angår bygningsdriften.

Social- og Boligministeriet bemærker, at en udstrækning af dette sikkerhedsnet til også at omfatte plejevirksohmheden ikke indgår i aftale om en ældrereform. Desuden ville forslaget indebære en markant udvidelse af Landsbyggefondens støtteområde.

Der er i høringssvarene rejst en bekymring for, at en forøgelse af den årlige kvote på 225 friplejeboliger til 400 boliger vil medføre en overkapacitet af plejehjemspladser. Det må antages, at etablering af nye friplejeboliger sker på baggrund af en forventet efterspørgsel, der ikke er dækket i dag. Kommunerne vil kunne tilpasse udbygningen af den samlede plejeboligkapacitet til den konkrete efterspørgsel og ikke mindst på baggrund af plejeboliggarantien. Lovforslaget skønnes derfor ikke at medføre overkapacitet af plejeboliger. I og med, at den samlede plejeboligkapacitet forventes at tilpasses den konkrete efterspørgsel, og de nye friplejehjemmerboliger forventes at træde i stedet for nye almene plejeboliger, forventes der ikke at være forøgede udgifter for Landsbyggefonden til refusion af statens udgifter til ydelsesstøtte samlet set.

I forhold til den geografiske udtrækning af den foreslåede statsgaranti finder Social- og Boligministeriet, at afgrænsningen i høringsversionen af lovforslaget – områder uden for de 15 største byer - er for bred.

Opdelingen vil skulle tage udgangspunkt i statsgaranti på 100 pct. ydes i områder, som er karakteriseret ved, at der er relativt lave værdiansættelser af



plejeboligejendomme, og det er vanskeligt at etablere friplejeboliger uden offentlig støtte. Derimod skal der ikke ydes 100 pct. statsgaranti i områder, der er karakteriseret ved, at værdiansættelsen af plejeboligejendomme er relativ høj, og det er muligt at etablere friplejeboliger på markedsvilkår.

På den baggrund er lovforslaget ændret, så det geografiske område, hvor der ydes 100 pct. statslig garanti for lån til støttede friplejeboliger er land- og oplandskommuner efter Danmarks Statistiks definition, dog ikke byer med mere end 20.000 indbyggere. I forlængelse heraf er det geografiske område, hvortil der ydes statslig garanti på op til 75 pct. af lånet hovedstol for lån til støttede friplejeboliger efter den gældende ordning, og som omfattes af en ramme på højest 41 boliger årligt med støtte ændret til hovedstadskommuner, storbykommuner, provinsbykommuner efter Danmarks Statistiks definition samt byer med mere end 20.000 indbyggere.

Social- og Boligministeriet vil følge, hvordan opdelingen af Danmark i henholdsvis landområder med adgang til 100 pct. statsgaranterede, og bysamfund fungerer. På den ene side skal den nye finansieringsordning ikke bremse muligheden for at etablere udstøttede friplejeboliger. På den anden side skal udbygningen med friplejeboliger ske i hele landet, så alle borgere, som skal på plejehjem, får større frihed til at vælge, hvor de vil bo.

For så vidt angår hjemlen for Udbetaling Danmark til at udføre den finansielle administration af statsgaranti overfor såvel låneudstedende kreditinstitutter som obligationsejerne til de udstedte obligationer, er der tale om en tilsvarende hjemmel, der i dag er gældende for garantiordningen til almene boliger.

4.3 Prisfastsættelse og betingelser for godkendelse af afhændelse af friplejeboliger og sale and lease back-aftaler

BL-Danmarks Almene Boliger bakker op omkring Landsbyggefondens bemærkninger, jf. nedenfor.

Dansk Industri bemærker, at den foreslåede bestemmelse om fastsættelse af prisen for friplejeboligejendomme etableret med offentlig støtte, til en investor (ikke friplejeboligleverandør) med henblik på udlejning som friplejeboligejendom, fremstår uklar. Bestemmelsen efterlader tvivl om, i hvilken situation bestemmelsen skal anvendes. Derudover fremstår det udefineret, hvordan markedsprisen reelt skal identificeres. DI har noteret, at der ved lovforslaget (afsnit 2.2.2) er opmærksomhed på, at markedsprisen kan være svær at definere og f.eks. kan dokumenteres med sagkyndige erklæringer. I den forbindelse bør det overvejes, om 'markedsprisen' her er det mest præcise begreb at anvende.

FOA hilser forslaget om at begrænse misbrug af støtten ved videresalg, via *sale and lease back*-aftaler eller ved omlægning til anden aktivitet velkommen.

Landsbyggefonden lægger til grund, at den offentlige ejendomsvurdering bliver erstattet af markedsværdien i alle lovforslagets relevante fortolkninger og dermed gør sig gældende for tilsagn både før og efter lovforslagets ikrafttræden.

Landsbyggefonden har noteret, at der med lovforslaget forhindres, at der kan spekuleres i *sale-and-lease-back*-modeller, hvilket er særdeles vigtigt. Landsbyggefonden ser det som en fordel, hvis det præciseres i selve lovtæksten, at afhændelsesforbuddet også vil gælde, hvis sælgeren er forbundet med den senere lejer af friplejeboligejendommen. I lovforslaget fremgår det alene af bemærkningerne. Landsbyggefonden finder det bekymrende, at muligheden for *sale and lease back*-aftaler først lukkes ved lovens ikrafttræden den 1. juli 2025. Bestemmelserne bør træde i kraft før, f.eks. ved udgangen af 2024.



Landsbyggefonden anfører, at det med lovforslaget ikke er forhindret, at der i forbindelse med videresalg kan påføres Landsbyggefonden betydelige ekstraudgifter for byggeri med tilsagn meddelt før 1. juli 2025. Denne situation kan opstå, hvis friplejeboliger videresælges til en markedspris, der er lavere end den indestående belåning, idet Landsbyggefonden så skal udbetale værdien af merbelåningen i forhold til markedsprisen ved salget. Landsbyggefonden finder dette meget bekymrende og anbefaler, at for byggerier med tilsagn før 1. juli 2025 sker en lukning af dette utilsigtede hul i lovgivningen, der potentielt kan føre til meget store udgifter for Landsbyggefonden og af en størrelsesorden, der er væsentlige større end vurderet i det oprindelige lovforslag.

Landsbyggefonden påpeger, at det er uhensigtsmæssigt, at fondens mulighed for at optage statslån til dækning af udgifter forbundet med afhændelse af servicearealer ophører 1. juli 2025, samtidig med, at fonden skal dække underskud forbundet med afhændelse af servicearealer for byggerier med tilsagn før 1. juli 2025.

Social- og Boligministeriets bemærkninger

Dansk Industri påpeger, at den foreslåede bestemmelse om afhændelse af støttede friplejeboliger til en investor med henblik på udlejning som friplejeboliger er uklar, idet den efterlader tvivl om anvendelsesområdet for bestemmelsen, og hvordan markedsprisen skal fastsættes.

Friplejeboliglovens prisbestemmelser for afhændelse af friplejeboliger etableret med offentlig støtte skelner mellem afhændelse til anden anvendelse eller afhændelse til fortsat anvendelse som friplejeboliger, herunder ved afhændelse til en investor (ikke friplejeboligleverandør) med henblik på udlejning som friplejeboligejendom.

Efter gældende regler skal en friplejeboligleverandørs salg af friplejeboliger opført med offentlig støtte til en anden friplejeboligleverandør ske til en pris svarende til indestående belåning plus friplejeboligleverandøren kapitalindskud. Den nye friplejeboligleverandør overtager støttetilsagn og offentlige garantier. Bestemmelsen svarer i realiteten til, at den købende friplejeboligleverandør kan overtage ejendommen ved at refundere den sælgende friplejeboligleverandør sit kapitalindskud. Det vil på længere sigt, når lån til etablering af friplejeboliger er tilbagebetalt, være en attraktiv pris for den købende friplejeboligleverandør.

Prisbestemmelsen gør sig tilsvarende gældende, når en investor (ikke friplejeboligleverandør) køber ejendommen med henblik på udlejning som friplejeboligejendom bortset fra, at der ikke efter overdragelsen ydes offentlig støtte til ejendommen.

Med lovforslaget indføres en ny prisbestemmelse (den foreslåede § 71), hvorefter en investor skal betale markedsprisen for ejendommen, hvis den overstiger prisen fastsat som til indestående belåning plus friplejeboligleverandøren kapitalindskud. En investor kan frit sælge ejendommen videre til den pris, der kan opnås, og det formål, der ønskes. Formålet med forslaget er at undgå, at investor kan opnå en kapitalgevinst, hvis der ikke er indestående belåning eller belåningen er lav.

Hvis en friplejeboligleverandør vil afhænde støttede friplejeboliger til en investor (ikke friplejeboligleverandør) til anden anvendelse fastsættes prisen efter forslaget til markedsprisen, jf. forslag til ændring af gældende § 74.

Social- og Boligministeriet finder, at bestemmelsens anvendelsesområde er klar. Såfremt investor ønsker at udleje ejendommen til en friplejeboligleverandør, skal denne blot oplyses for Social- og Boligstyrelsen. Ellers skal prisen fastsættes efter prisbestemmelsen for anden anvendelse. Social- og



Boligministeriet finder endvidere, at markedsprisen for ejendomme er et veletableret begreb, og er enig i, at der kan være uenighed mellem parter om, hvad markedsprisen konkret er for en ejendom. Det er dog et velkendt problem, som løses i mange andre sammenhænge.

Landsbyggefonden anfører, at fonden med lovforslaget fortsat risikerer betydelige tab, fordi den ved videresalg af støttede friplejeboliger til anden anvendelse til en markedspris, der er lavere end den indestående belåning, fortsat skal udbetale værdien af merbelåningen i forhold til markedsprisen ved salg for friplejeboliger meddelt tilsagn før 1. juli 2025.

Hertil skal Social- og Boligministeriet bemærke, at Landsbyggefonden med lovforslaget fortsat skal dække et eventuelt underskud, når markedsprisen er lavere end indestående belåning uanset om tilsagn om støtte er meddelt før eller efter 1. juli 2025. Omvendt tilfalder eventuelle overskud, når markedsprisen overstiger indestående belåning og friplejeboligleverandørens kapitalindskud Landsbyggefonden.

Lovforslaget indebærer endvidere, at friplejeboligleverandører med tilsagn om støtte efter 1. juli 2025 ikke længere er sikret sit kapitalindskud, herunder egenfinansiering af servicearealer, ved salg til en markedspris, som ikke kan dække. For friplejeboliger med tilsagn før 1. juli 2025 vil Landsbyggefonden dog fortsat garantere friplejeboligleverandørens kapitalindskud medmindre afhændelse sker ved tvangsauktion.

I forhold til servicearealer skal Landsbyggefonden ikke fremover dække eventuelle underskud i forbindelse med afhændelse. Landsbyggefonden skal alene dække friplejeboligleverandørers egenfinansiering af servicearealer med støtte før 1. juli 2025. I overgangsbestemmelsen til lovforslaget, er det fastsat, at Landsbyggefonden fortsat kan optage statslån til dette formål, hvis det er nødvendigt.

4.4 Forbud mod afvisning af borgere

Alzheimerforeningen ønsker at gøre opmærksom på, om mennesker med demens risikerer at blive afvist til den ønskede bolig på grund af deres kognitive vanskeligheder. Deres sygdom kan gøre det svært for dem at forstå og tilslutte sig friplejehjemets værdigrundlag, hvilket kan føre til afvisning. Derudover kan friplejehjemmet afvise en borger med demens med den begrundelse, at de ikke har ressourcerne til at give forsvarlig pleje eller manglende faglige kompetencer. Alzheimerforeningen frygter, at disse faktorer vil begrænse adgangen til friplejehjem for en sårbar gruppe, der har brug for særlig støtte.

Dansk Erhverv finder, at rækkevidden af bestemmelsen om forbud mod afvisning af borgere på flere punkter er uklar. Det følger alene af bestemmelsen, at en friplejeboligleverandør som udgangspunkt ikke kan afvise en borger, hvis der er en ledig plejebolig, men bestemmelsen eller bemærkninger hertil siger intet om, hvordan en friplejeboligleverandør skal fordele en ledig plejebolig mellem flere interesserede borgere.

I forlængelse heraf påpeger Dansk Erhverv mere principielt, at det er en meget væsentlig forudsætning for friplejeboligleverandørerne, at de (fortsat) kan indgå aftaler med andre kommuner end beliggenhedskommunen om indskrivning af en eller flere borgere.

Derudover er også rækkevidden af særligt undtagelsen om, at friplejeboligleverandøren kan afvise en person, fordi leverandøren ikke vurderer at kunne levere de ydelser, som personen er visiteret til, uklar. Dansk Erhverv foreslår, at der tilføjes lovforslaget bemærkninger om, hvad der kan udgøre et grundlag for anvendelsen af bestemmelsen, og at der gives en række konkrete eksempler på tilfælde, hvor bestemmelsen finder anvendelse.



Dansk Industri mener grundlæggende, at bestemmelsen om forbud mod afvisning af borgere er en rimelig bestemmelse, der afspejler ønsket om ligestilling mellem kommunale plejehjem og friplejehjem i aftale om en reform af ældreområdet.

Efter Dansk Industris opfattelse bør undtagelserne til bestemmelsen dog uddybes med den yderligere undtagelse, at friplejeboligleverandøren i særlige tilfælde og efter aftale med kommunen kan afvise en borger, hvis det skønnes at personalet ikke på forsvarlig vis kan håndtere at tage vare på borgeren.

FOA finder, at bestemmelser om ikke at afvise beboere som udgangspunkt er positivt og kan medvirke til en højere grad af ligestilling mellem de kommunale plejehjem og friplejehjem. Det er dog meget usikkert, om bestemmelserne i praksis vil kunne forhindre forskelsbehandling og udelukkelse, herunder udelukkelse som følge af manglende kapacitet til at håndtere borgerens mere komplekse plejebestov.

Institut for menneskerettigheder skriver, at det er væsentligt at sikre, at friplejeboligleverandører ikke udøver ulovlig diskrimination, når de afslår at udleje en bolig til en borger. Ministeriet anfører, at friplejeboligleverandører ikke må diskriminere borgere med henvisning til deres religion, etnicitet, race, køn eller nationalitet. Dette er instituttet enig i. Ligestillingsloven beskytter imidlertid tillige mod forskelsbehandling på grund af seksuel orientering, kønsidentitet, kønsudtryk og køns karakteristika. Institutet anbefaler derfor, at ministeriet tilføjer i lovforslagets bemærkninger, at en friplejeboligleverandør ikke må diskriminere en borger på baggrund af seksuel orientering, kønsidentitet, kønsudtryk eller køns karakteristika.

Institut for menneskerettigheder anfører, at undtagelsen om, at leverandører kan afvise borgere, som leverandøren ikke vurderer at kunne levere de ydelser, som personen er visiteret til, rejser spørgsmål i forhold til forbuddet mod forskelsbehandling på grund af handicap, som ministeriet ikke forholder sig nærmere til. Institutet anbefaler, at ministeriet tydeliggør, hvordan den foreslåede undtagelse kan anvendes i overensstemmelse med forbuddet mod diskrimination på baggrund af handicap.

Endeligt finder Institut for menneskerettigheder, at det bør fremgå af ordlyden i bestemmelsen, at en afvisning skal begrundes skriftligt, for at borger, pårørende og leverandør er opmærksomme på grundelsen.

KL vurderer, at forslaget om forbud mod afvisning af borgere, ikke vil medføre store ændringer i nuværende praksis. Men da der skal foreligge et grundlag for en afvisning, vil der som kommune eller borger være mulighed for at afprøve afgørelsen, hvis der stilles spørgsmål ved denne.

Kommunale Velfærdschefer er enige i betragtningen om, at friplejeboligleverandører som udgangspunkt ikke kan afvise at udleje en ledig friplejebolig til personer, der er visiteret til en plejebolig eller lignende boligform i en kommune.

Dog ses der med stor bekymring på, at en friplejeboligleverandør kan afvise en borger, hvis de ikke forsvarligt kan tage sig af borgeren. Det kan betyde, at friplejeboligleverandøren alligevel kan afgrænse sig fra at varetage pleje og omsorg af særlige grupper. Vi er af den opfattelse, at friplejeboligleverandører også i fremtiden bør kunne varetage pleje og omsorg af borgere med f.eks. kognitive udfordringer og til tider udadreagerende adfærd på lige fod med de offentlige tilbud.

For **Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen** fremstår det som om, at der efter forslaget om forbud mod afvisning af borgere er endog meget begrænsede



muligheder for, at et friplejehjem kan afvise en borger. Styrelsen vurderer på den baggrund, at forslaget potentielt indebærer et ganske betydeligt indgreb i friplejeboligleverandørers ret til fri erhvervsudøvelse, som potentielt kan medføre en barriere for aktørers indtræden eller ekspansion på markedet.

Selveje Danmark mener, at det fortsat skal være muligt for friplejeboligleverandører at afvise personer, der er visiteret til en plejebolig med andre begrundelser end dem, der er beskrevet i lovudkastet. Det bør være muligt for friplejeboligleverandører at afvise borgere, hvis man ikke kan blive enig med kommunen om en afregningspris for borgeren. Det skal her understreges, at et friplejehjem er en selvstændig økonomisk enhed, der skal hænge sammen. Derfor må noget så centralt som sammensætningen af ældre på plejehjemmet være et element, som friplejehjemmet har indflydelse på.

Selveje Danmark påpeger, at undtagelsesbestemmelserne i lovudkastet er for vagt formuleret og kræver mere uddybning i lovbemærkningerne.

I dag afviser friplejehjem sjældent borgere. Men det kan være et anvendeligt redskab i situationer, hvor man for eksempel har specialiseret sig til at varetage specifikke gruppe af ældre. Selveje Danmark har for eksempel medlemmer, der har indrettet dele af plejehjem til mennesker, der har levet i udsathed og/eller haft et misbrug. Hvis en af de pladser bliver ledige, vil det ikke være hensigtsmæssigt at placere en ældre, der ikke har den baggrund. På den baggrund mener Selveje Danmark, at bestemmelsen risikerer at ødelægge muligheden for at lave mere sociale plejehjem. Altså plejehjem for udsatte, der har levet et liv med misbrug og psykiatriske lidelser.

Ældre Sagen forholder sig positivt til forslaget om, at friplejeboligleverandører fremover ikke skal kunne afvise at udleje en ledig friplejebolig til personer, der er visiteret til en plejebolig af kommunen. Ældre Sagen anerkender, at forslaget potentielt kan være med til at sikre mere lige vilkår for hhv. offentlige og private leverandører. Vi kan dog samtidig være bekymrede for, om det omvendt kan modvirke den ønskede forandring/ligestilling, når det foreslås 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.

Ældre Sagen foreslår derfor, at der, samtidig med en indførelse af forbud, iværksættes monitorering af området, så det bliver synliggjort, hvor ofte friplejeboligleverandører giver afslag med henvisning til denne undtagelse.

Social- og Boligministeriets bemærkninger

Den foreslåede bestemmelse om forbud mod afvisning af borgere regulerer den situation, hvor en friplejeboligleverandør har en ledig bolig, og en person, som af kommunen er visiteret til en plejebolig eller lignende boliger, ønsker at flytte ind i boligen. Bestemmelsen berører således ikke den situation, hvor friplejeboligleverandøren har indgået aftale med en kommune om, at den har anvisningsretten til den ledige bolig, idet det i den situation er kommunen som afgør, hvem den ledige bolig skal udlejes til.

I en del hørings svar vurderes den foreslåede bestemmelse om forbud mod afvisning af borgere at være meget indgribende i friplejeboligleverandørens mulighed for at udøve sin virksomhed. I en anden del af hørings svarerne vurderes den foreslåede bestemmelse kun at få lille betydning, fordi bestemmelsen er for vagt formuleret.

Social- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det fremgår af den politiske aftale, at friplejehjem som udgangspunkt ikke skal kunne afvise borgere. Kun hvis borgeren ikke kan tilslutte sig friplejehjemmets værdigrundlag, eller



friplejehjemmet ikke forsvarligt kan tage på borgeren, vil borgeren kunne afvises.

Social- og Boligministeriet bemærke desuden, at hørings svarene synes at forudsætte, at en friplejeboligleverandør vil søge at optage borgere med så lille plejebehov som muligt. Efter Social- og Boligministeriets opfattelse har en friplejeboligleverandør brug for at have plejekrævende beboere, som kan generere tilstrækkelig med indkomst fra afregningen med kommunen, til at friplejeboligvirksomheden kan drives rentabelt. Social- og Boligministeriet vurderer derfor ikke, at der er stor risiko for, at friplejeboligleverandører vil afvise borgere med store plejebehov, idet afregningen med kommunen vil afspejle det store plejebehov.

Det er endvidere Social- og Boligministeriets vurdering, at der ikke er nogen nævneværdig risiko for, at f.eks. friplejehjem særligt indrettet for mennesker, der har levet i udsathed, vil få udvandet deres formål ved, at borgere som ikke har levet i udsathed tilvælger friplejehjemmet.

På baggrund af Institut for menneskerettigheders hørings svar er det tilføjet til lovforslagets bemærkninger, at en friplejeboligleverandør ikke må diskriminere borgere på grundlag af borgerens seksuelle orientering, kønsidentitet, kønsudtryk og køns karakteristika. Det er endvidere understreget, at en afvisning skal være individuelt og konkret begrundet, og at friplejeboligleverandøren ikke kan afvise borgere med henvisning til, at de har et bestemt handicap eller lider af demens.

Social- og Boligministeriet vil ikke foreslå at stille krav om, at friplejeboligleverandører skriftligt skal begrunde en eventuel afvisning efter en af de foreslåede undtagelser til forbuddet mod afvisning. Det skal ses i sammenhæng med, at en friplejeboligleverandør er en privat virksomhed, som ikke er omfattet af forvaltningsloven.

4.5 Afregning af friplejeboligleverandører

Dansk Erhverv finder, at de beregningsmetoder, der ligger til grund for kommunernes fastsættelse af private leverandørers afregningspriser bør ensrettes på tværs af kommuner. Herunder anbefaler Dansk Erhverv, at beregningen af afregningspriser sker på baggrund af regnskabstal således at det sikres, at afregningspriserne i højest muligt omfang baserer sig på kommunens faktiske forbrug

Ældreministeriet bemærker hertil, at kommunerne i dag er underlagt samme regler om beregningsgrundlag for fastsættelse af afregningspriser for friplejeboligleverandører. Lovforslaget bestemmelse om, at afregningspriserne fastsættes ud fra en beregning af kommunens gennemsnitlige, langsigtede omkostninger ved levering af et tilsvarende tilbud er alene en præcisering af retstilstanden og vil dermed udgøre det samme beregningsgrundlag, som kommunerne i dag følger ved fastsættelse af afregningspriser.

Ældreministeriet bemærker herudover, at der ikke stilles krav om, at afregningspriserne fastsættes ud fra sidste års regnskabstal. Det centrale element i prisfastsættelsen er, at priserne fastsættes ud fra forventninger til budgettet – her er det muligt at skelne til, hvad sidste års niveau har været. Formålet med, at afregningspriserne fastsættes ud fra en beregning af kommunens langsigtede omkostninger er at understøtte, at kommunen rammer et rimeligt niveau i deres budgetlægning baseret på, hvad der tidligere er anvendt på området, og hvorfra kommunen kan tage højde for evt. politiske prioriteringer i det kommende budgetår. Ved at inddrage det langsigtede omkostninger, kan et specifikt udsving udlignes. På den måde kan man bedre vurdere, hvad afregningsprisen bør være.

Bemærkningerne giver ikke anledning til justeringer af lovforslaget.



Dansk Erhverv ønsker, at der fastsættes mere præcise regler for, hvornår og i hvilke situationer afregningspriserne skal efterberegnes og mener, at kommunerne bør pålægges en økonomisk sanktion, hvis pligten til løbende at foretage genberegning ikke overholdes, eksempelvis ved, at der pålægges efterbetalingskravet en mærkbar rente, som skal give incitament til, at kommunerne rettidigt foretager de nødvendige reguleringer af afregningspriserne. De foreslår derudover, at kommunerne skal tilbyde leverandørerne en afdragsordning eller anden form for ratebetaling, der spredes ud over flere kalenderår.

Ældreministeriet bemærker hertil, at det fremgår af lovforslagets bemærkninger, at efterberegningen som minimum vil skulle finde sted i forbindelse med aflæggelse af kommunens årsregnskab, hvorefter beregningen skal tage udgangspunkt i seneste års regnskabstal for at drive tilsvarende tilbud. 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.

Ældreministeriet er af den opfattelse, at indførelse af renter ved efterbetaling vil indebære en ekstra byrde for kommunerne. Hvis princippet om ligestilling af offentlige og private leverandører, som følger af Aftale om reform på ældreområdet, skal efterfølges, kan det argumenteres for, at private leverandører også bør pålægges en rente for sen efterbetaling, hvis en sådan rente bliver pålagt kommunerne.

Ældreministeriet er dog enig i, at der er behov for en specificering af, hvornår efterbetalingen senest skal finde sted. Det lægges baggrund af høringssvaret derfor op til, at der på bekendtgørelsesniveau fastsættes regler om, at kommunens efterbetaling skal ske senest to måneder efter, at kommunalbestyrelsen er blevet opmærksom på, at afregningsprisen er lavere end de faktiske omkostninger. Efterbetalingen skal omfatte hele perioden, hvor afregningsprisen har været fastsat for lavt. Dette er blevet tilføjet i lovforslagets bemærkninger.

Dansk Erhverv bemærker, at friplejeboligleverandører leverandørers pligt til at tilbagebetale forskellen af afregningsprisen og den faktiske omkostning af tilsvarende tilbud, hvis afregningsprisen har været for høj kan udgøre en konkursrisiko og efterlyser tiltag, der vil mindske risikoen. **Dansk Industri** bemærker ligeledes, at det kan begrænse friplejeboligleverandørers mulighed for at entre på markedet og udvide forretningen, samt øge risikoen for en ny konkursbølge på området og foreslår bl.a., at der udarbejdes en bæredygtig tilbagebetalingsmodel, så private leverandører ikke får likviditetsudfordringer som følge af uforudsete efterbetalingskrav. **Forsikring og Pension** bemærker, at forslaget medfører en betydelig forøgelse af friplejeboligleverandørers konkursrisiko og vil i nogle tilfælde betyde, at et pensionselskab vil undlade at foretage en given investering i et friplejeboligbyggeri. **Selveje Danmark** bemærker, at tilbagebetalingskravet bør overvejes, idet ydelsen for den private leverandør er leveret, og de allokerede midler er anvendt og at der dermed er en risiko for konkurs.

Ældreministeriet bemærker hertil, at bestemmelsen fastslår, at hvis kommunens faktiske omkostninger har været højere end den fastsatte afregningspris skal kommunalbestyrelsen efterbetale leverandøren forskellen. Har kommunens faktiske omkostninger ved levering af tilsvarende tilbud omvendt været lavere end den fastsatte afregningspris, skal leverandøren efterbetale kommunalbestyrelsen forskellen. Formålet er, ligesom det fremgår af Aftalen om en reform på ældreområdet, at sikre lige konkurrencevilkår mellem private og kommunale leverandører at levere ældrepleje bl.a. i forhold til afregning. Det er derfor Ældreministeriets opfattelse, at efterbetaling bør gælde begge veje.



Ældreministeriet er enig i, at frilejeleverandørerne så vidt som muligt ikke får et efterbetalingskrav, der har store konsekvenser for virksomhedens økonomi. Ældreministeriet vurderer på baggrund af høringssvaret, at der bør fastsættes regler om, at kommunen skal gå i dialog med den pågældende leverandør med henblik på at finde en hensigtsmæssig tilbagebetalingsmetode, der tager højde for leverandørens økonomiske situation. Kommunen kan eksempelvis indgå en aftale om, at leverandøren betaler i rater over en periode eller modregne det skyldige beløb ved fremtidig betaling til leverandøren. Dette er blevet uddybet i de specielle bemærkninger til lovforslaget.

Dansk Erhverv foreslår, at kommunerne skal sende beregningsgrundlaget i høring hos de private leverandører forud for fastsættelsen af afregningspriserne for at mindske de ressourcer, der anvendes på fastsættelsen af nye afregningspriser. **Forsikring og Pension** finder, at tilgængeligheden af kommunernes afregningspriser bør øges. **Selveje Danmark** bemærker, at der ikke er ligestilling mellem offentlige og private leverandører parter, da kommunen står for hele beregningen af omkostninger, og den private aktør har ikke indsiget i de kommunale tal.

Ældreministeriet bemærker hertil, at for at sikre lige konkurrence mellem private og kommunale leverandører er det centralt, at de afregningspriser, kommunalbestyrelsen fastsætter og offentliggør, er i overensstemmelse med de faktiske omkostninger, der er forbundet med leveringen heraf. Det indebærer, at der skal være gennemsigtighed omkring afregningspriserne, og at der skal være offentlighed om dokumentationen for, at afregningspriserne er i overensstemmelse med de faktiske omkostninger.

Dokumentationsforpligtelsen kan generelt opfyldes ved at offentliggøre omkostningsberegningen på en sådan måde, at det tydeligt fremgår, hvilke omkostninger der er medgået i prisfastsættelsen. I tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen har måttet foretage et skøn i forhold til enkelte elementer i de gennemsnitlige langsigtede omkostninger, skal der i dokumentationen indgå en begrundelse for skønnet. Adgangen til beregningsgrundlaget følger de almindelige regler for offentlighed i forvaltningen. Der er ikke nogen særlige krav til offentliggørelse af beregningerne. På baggrund af høringssvaret, er dette uddybet i bemærkningerne til lovforslaget.

Dansk Erhverv bemærker, at det skal sikres, at private leverandører har krav på at få realitetsbehandlet klager hos Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, da Dansk Erhverv har bekymringer om hjemmelsgrundlaget og mener, at frilejeboligleverandørernes klageadgang bør fastsættes med hjemmel i konkurrenceloven.

Ældreministeriet bemærker hertil, at det fremgår af lovforslagets bemærkninger, at 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.

Ældreministeriet bemærker herudover, at frilejeboligleverandøren efter bekendtgørelsen om kommunalbestyrelsens fastsættelse af afregningspriser for ydelser efter serviceloven i forhold til frilejeboligleverandører kan anmode Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen om i henhold til konkurrencelovens § 11 b at undersøge en kommunalbestyrelses beregningsgrundlag, beregningsmetoder og fastsættelse af afregningspriser.

Ældreministeriet vil dog undersøge, om det vil være hensigtsmæssigt at regulere frilejeboligleverandørers klageadgang med bemyndigelsen i konkurrenceloven.

Bemærkningerne giver ikke anledning til justeringer i lovforslaget.



Dansk Erhverv finder det problematisk, at den uafhængige kontrolenhed vil kunne afvise at undersøge eller træffe afgørelse i en klagesag efter konkurrencelovens § 15 samt at kontrolenhedens påbud til kommunen om efterbetaling, efter konkurrenceloven ikke kan angå betalinger, som ligger mere end 1 år forud for den dag, hvor Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen påbegynder en undersøgelse over for den pågældende offentlige myndighed.

Ældreministeriet bemærker hertil, at den uafhængige kontrolenheds, som vil blive forankret i Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, beføjelser reguleres efter konkurrenceloven, som hører under Erhvervsministeriets ressort. Der henvises derfor til Erhvervsministeriet.

FOA advokerer for, at udmøntningen af afregningsmodellen bør overvejes nærmere, da det er urimeligt, hvis en merindtægt til fritvalgsleverandører alene kommer ejerne til gode og ikke borgerne, idet driftsomkostningerne er afholdt i løbet af året.

Ældreministeriet bemærker hertil, at kommunalbestyrelsen, ligesom de er i dag, vil være forpligtet til at løbende efter behov og mindst en gang årligt foretage genberegninger af afregningspriserne. Det er derfor muligt for kommunerne at justere afregningspriserne før aflæggelse af årsregnskab, hvis der vurderes, at der er forskel på de fastsatte afregningspriser og på kommunens faktiske pris ved levering af et tilsvarende tilbud. Ældreministeriet kan derudover bemærke, at kommunen vil skulle sikre, at leverandører leverer den hjælp, personen er visiteret til.

Bemærkningerne giver ikke anledning til justering af lovforslaget.

Kommunernes Landsforening anbefaler, at der tages højde for en bagatelgrænse ift. efterbetaling, så den administrative handling ikke nødvendiggør et uforholdsmæssigt ressourceforbrug ift. beløbets størrelse i en eventuel regulering.

Ældreministeriet bemærker hertil, at ældreloven fastslår, at kommunalbestyrelsen, ligesom i dag, skal genberegne afregningspriserne efter behov om minimum én gang årligt i forbindelse med årsregnskab. Det er Ældreministeriets opfattelse, at en bagatelgrænse for et tilbagebetalingskrav ikke vil lette den administrative byrde, da det, efter Ældreministeriets opfattelse, er beregningen, der er den mest administrative bebyrdende øvelse, som kommunen vil være forpligtet til at foretage uanset.

Bemærkningerne giver ikke anledning til justeringer i lovforslaget.