



Ministeriet for by, bolig og landdistrikter

Att.: Karin Laursen
Gammel Mønt 4
1117 København K

23. december 2014
Side 1 af 1

Høringssvar fra Sundhed og Omsorg, Aarhus Kommune til udkast til lov om ændring af friplejeboligloven mv.

Sundhed og Omsorg, Aarhus Kommune, finder det særdeles positivt at ministeren for by, bolig og landdistrikter vil ændre friplejeboligloven, da den nuværende lovgivning på flere punkter er yderst problematisk for mulighederne for at give alle ældre lige vilkår.

Desværre vil udkastet til ændringerne på flere område forværre dette.

Lovudkastet vil overordnet gøre det væsentligt nemmere at etablere friplejeboliger. Dette vil yderligere, og helt grundlæggende, udfordre det kommunale selvstyes rettigheder og muligheder for at kunne bestemme, hvor mange plejeboliger, der skal være i en kommune.

Kommunen risikerer, at de lukkede plejeboliger genopstår som friplejeboliger, særligt hvor det er svært at afhænde de tidligere kommunale bygninger, fordi friplejeboligleverandører nu får mulighed for at leje sig ind. Fænomenet er kendt fra skolelukninger, hvor en lukket kommunal skole efterfølgende bliver til en privatskole, som kommunen skal finansiere størstedelen af.

Med bortfaldet af genudbud efter 10 år vil kommunernes mulighed for at styre det samlede udbud af plejebolig forværres.

Når friplejeboligleverandørerne samtidig stilles økonomisk fordelagtigt i forhold til de kommunale udbydere vil uligheden i plejen af de ældre forværres på samme måde som patienterne på privathospitalerne blev det, da privathospitalerne blev stillet økonomisk fordelagtigt i forhold til offentlige.

For at sikre at friplejeboligleverandørerne stilles lige bør der i loven være klarere rammer for reglerne for kommunernes anvisningsret til friplejeboliger.

Med venlig hilsen

Hosea Dutschke
Direktør, Sundhed og Omsorg, Aarhus Kommune

SUNDHED OG OMSORG
Aarhus Kommune

Ledelsessekretariat
Rådhuset
8000 Aarhus C

Telefon: 89 40 20 00

Direkte e-mail:
klbj@aarhus.dk
www.aarhus.dk

Sagsbehandler:
Klaus Bach Trads

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Gammel Mønt

1117 København K

Sendt til kal@mbbl.dk samt til mbbl@mbbl.dk.

23. december 2014

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

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

Dansk Erhverv arbejder overordnet for en effektiv offentlig sektor, hvor private og selvejende aktører kan tilbyde alternativer til den offentlige opgaveløsning. På velfærdsområdet repræsenterer Dansk Erhverv bl.a. medlemmer, som driver friplejehjem under lov om friplejeboliger m.v.

Danske friplejeboliger udgør i dag et vigtigt bidrag til, at der inden for plejehjemsområdet og det specialiserede specialtilbudsområde (fx til mennesker med sindslidelse, udviklingshæmning, eller multiple funktionsnedsættelser) findes en levende mangfoldighed af kvalitetstilbud.

Generelle bemærkninger

Dansk Erhverv støtter som udgangspunkt lovudkastet. Dansk Erhverv peger dog også på, at lovudkastet rummer flere elementer, som på forskellig vis risikerer at udgøre barrierer for et fremtidigt velfungerende friplejeboligområde. Særligt er Dansk Erhverv opmærksom på, at forudsætningen for en kommende afregningsmodel baseres på, om kommunerne kan beregne deres faktiske omkostninger ved drift af et lignende tilbud.

Lovudkastet er ganske omfattende. Det er en svaghed, at specifikke ændringer (fx reduktion af garantiordning) foreslåes uden at have været været genstand for konkrete konsekvensberegninger. Heller ikke beregning af konsekvenserne for de ikke-offentlige leverandører. Det er derfor på et usikkert grundlag, når det i den obligatoriske vurdering af økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet, udelukkende anføres, at "lovforslaget vil medføre en mindre administrativ lempelse for ejerne af ustøttede friplejeboliger".

Generelle bemærkninger til kommende afregningsmodel

Dansk Erhverv er enig i, at den nuværende takstmodel med tre moduler var for ufleksibelt og gav anledning til unødigt diskussion kommuner og friplejeleverandører imellem.

Den ny foreslåede afregningsmodel er baseret på en efterprøvning af takster i en række kommuner, jf. aftale om kommunernes økonomi for 2015 mellem regeringen og Kommunernes

Landsforening (KL). Dansk Erhverv fik efterfølgende lejlighed til at drøfte efterprøvningen, som jf. lovudkastets bemærkninger gav anledning til en række opmærksomhedspunkter.

Dansk Erhverv er enig i, at friplejeleverandører skal have den samme pris (afregning), som den kommunale leverandør af tilsvarende tilbud. Det er her en afgørende forudsætning for en velfungerende friplejeboligordning, at kommunerne er i stand til at beregne deres gennemsnitlige langsigtede priser. Dansk Erhverv mener langt fra, at efterprøvningen af afregningsmodellen entydigt viste dette. Den foreslåede afregningsmodel hviler konkret på et spinkelt grundlag fra en efterprøvning i elleve kommuner, hvor kun seks bidrog og svarede med store forskelle og usikkerheder om de indirekte omkostninger.

Derfor ønsker Dansk Erhverv, at den centrale lovbestemmelse (§ 32, stk. 2, som beskriver den situation, hvor der ikke indgås aftale på basis af friplejeleverandørens pris) skal præcisere den helt afgørende forudsætning for en velfungerende fremtidig afregningsmodel, nemlig prisgennemsigtighed i kommunalbestyrelsens afregningspriser.

Dansk Erhverv ønsker også en sikkerhed for, at den ikke-offentlige leverandør efterreguleres i de tilfælde, hvor kommuneren hen over et år har haft et merforbrug i forhold til den oprindelige afregningspris. En tilsvarende ordning eksisterede tidligere på fritvalgsområdet ("godkendelsesmodellen" ved hjemmeplejen).

Om frist for evaluering af afregningsmodellen, overgangsbestemmelse og klageadgang
For at kunne sikre lige vilkår for de ikke-offentlige leverandører er det en stor svaghed, at afregningsmodellen foreslås evalueret først efter 5 år. Dansk Erhverv foreslår i stedet, at evalueringen sker efter 2 år - alternativt efter 3 år. Dansk Erhverv peger på, at et sådant tidsrum er normalt i forhold til lovkomplekser af lignende størrelser.

Tilsvarende bør der igangsættes et udviklingsarbejde i en række beliggenhedskommuner for fremme af kommunernes arbejde prisgennemsigtighed. Dette bør igangsættes allerede kort tid efter lovens ikrafttræden, således at en kommende evaluering sker på et bedre grundlag, end tilfældet er i dag.

Det er positivt med den foreslåede *overgangsbestemmelse*. Dog har en række leverandører har reelt kun ca. 4 år tilbage på den nuværende ordning. Hvis den foreslåede afregningsmodel viser sig ikke at medføre lige vilkår kommuner og ikke-offentlige leverandører imellem, vil overgangsbestemmelsen være for kort. Dette set i forhold til, at evaluering af afregningsmodellen foreslås efter 5 år - plus eventuelle forhandlinger og politisk proces.

Det er positivt, at der indføres klageadgang i forhold til kommunalbestyrelsens beregninger af priser. Dansk Erhverv peger dog på, at en klageadgang ikke må stå alene som garanti for en velfungerende afregningsmodel. Med en ny afregningsmodel baseres en hel branches vilkår på beliggenhedskommunernes evne til at udregne retvisende priser. Også derfor bør klageadgangen ses i sammenhæng med en løbende indsats for fremme af prisgennemsigtighed og en efterprøvning / evaluering af afregningsmodellen efter 2 – 3 år.

Ovenstående vedr. afregningsmodellen uddybes i afsnittet med specifikke bemærkninger.

Generelle bemærkninger til lovudkastets øvrige bestemmelser

Ophævelse af krav om genudbud efter 10 år:

Dansk Erhverv støtter, at kravet om genudbud efter 10 år ophæves, således at der bliver fri adgang for certificerede leverandører til at etablere sig på markedet.

Ændret adgang til markedet:

I forhold til ændringer i adgangen til markedet er det ligeledes positivt, at kvoteordningen ophæves, herunder at der dog forsat er loft på muligheden for at yde offentlig støtte til indtil 225 boliger svarende til den nuværende kvote A. Dansk Erhverv ønsker dog, at det foreslåede tildelingskriterium (først-til-mølle) erstattet med et mere fleksibelt med mulighed for bl.a. hensyn til udvikling og lokale geografiske forhold.

Mulighed for aftaler om anvisningsretten:

Dansk Erhverv støtter tilsvarende muligheden for at indgå aftaler med kommuner om anvisningsretten.

Pantsætningsforbud:

Dansk Erhverv er enig i princippet bag pantsætningsforbuddet, men mener at den konkrete udformning af forslaget risikerer at blive fordyrende i forhold til en udvikling af friplejeområdet. Dansk Erhverv foreslår i stedet, at pantforbuddet begrænses til pantsætning af værdi over 80% af ejendomsværdien.

Loft over statsgarantien:

Dansk Erhverv er enig i, at det kan være nødvendigt med et loft for garanti for lånet til etablering af støttet friplejeboliger. Dansk Erhverv peger dog på, at den konkrete udformning af forslaget kan hindre ikke-offentlige aktørers (særligt selvejende) muligheder for at overtage aktiviteter i kommunale bygninger (leje). En mulighed for at søge om en større garantistillelse, vil være fremmede for et mere smidigt system og fordyrende for samarbejdet med beliggenhedskommunen, hvis denne fx ønsker at leje en egnet bygning ud.

Vedr. rehabiliteringsforløb efter § 83a i Serviceloven:

Det er positivt, at friplejeleverandører med lovudkastet også skal kunne certificeres til rehabiliteringsforløb efter den nye § 83a i Serviceloven. Den præcisering understøtter muligheden for bedre og mere sammenhængende forløb for den enkelte borger.

Ændring af serviceloven - botilbud uden samtykke:

Det er tilsvarende positivt, at lovudkastet også rummer ændring af servicelovens regler om optagelse i særlige botilbud uden samtykke. Det er ændringer, der bl.a. vil gøre det muligt at træffe afgørelser om bl.a. flytning af en person med demens til en egnet friplejebolig under de i lovudkastet nævnte forudsætninger.

Specifikke bemærkninger til lovudkastet

Til § 32, stk. 1 og 2.

Dansk Erhverv har, jf. lovudkastets bemærkninger (afsnit 4.3.2) drøftet efterprøvningen i de seks kommuner med de forskellige parter, herunder brancheorganisationen Selveje Danmark, ministerierne og Kommunernes Landsforening.

Dansk Erhverv ønsker *ikke*, at ikke-offentlige leverandører af friplejeboliger skal have en højere afregningspris end den kommunale leverandør af en tilsvarende bolig. Men, at den ikke-offentlige leverandør skal have præcis det samme, som den kommunale drift har af samlede direkte og indirekte omkostninger.

Efterprøvningen af afregningsmodellen (efteråret 2014) viste, at der er store forskelle kommunerne imellem, herunder at kommunerne arbejder meget forskelligt med opgørelser af enhedspriser inklusiv de indirekte omkostninger. Efterprøvningen viste også, at henvendelsen fra ministeriet om at indgå i modelforsøgene blev mødt med meget forskellige grader af opbakning i kommunerne. Kun seks ud af elleve kommuner deltog.

Dansk Erhverv gennemførte i august 2014 en rundspørge til landets kommunale økonomichefer¹. Heri blev der ikke spurgt specifikt til friplejeboligområdet, men bredt til prisgennemsigtighed på ældre- og socialområdet. Rundspørgen viste blandt andet, at en stor andel af de kommunale økonomichefer selv efterspurgte en større viden om de samlede omkostninger af de enkelte tilbud samt efterlyste mere ensartede regler og praksis.

Sikkerhed for efterregulering ved kommunalt merforbrug i løbet af året

Erfaringerne fra hjemmeplejeområdet ("Godkendelsesmodellen" under § 83 i Serviceloven) viser, at den kommunale fastsatte pris ved årets start ofte har vist sig at være for lavt sat et år senere. Det kan der være mange gode grunde til, herunder ændrede prioriteringer, men også løbende budgetoverskridelser.

For at undgå en ulige konkurrence efterlyser Dansk Erhverv, at den ikke-offentlige leverandør af friplejeboliger efterreguleres i de tilfælde, hvor kommunen i forhold til sin afregningspris har haft et merforbrug.

- **Alternativt** bør det i lovteksten præciseres, at kommunen har en forpligtende til løbende at justere afregningsprisen ved ændring i kommunernes gennemsnitlige omkostninger. Et sådant forslag vil være identisk med de eksisterende regler inden for hjemmeplejen (godkendelsesmodellen), jf. vejledning 2 til Lov om Social Service, punkt 149.

Evaluerings af afregningsmodel efter fem år er for sent

Det fremgår af lovudkastets bemærkninger (afsnit 4.3.2), at en evaluering af afregningsmodellen først skal ske 5 år efter reglernes ikrafttræden.

¹ Dansk Erhverv foretog i august 2014 en rundspørge til landets kommunale økonomichefer. Ud af 98 kommuner svarede de 47. En sammenfatning kan læses i publikationen på Dansk Erhvervs hjemmeside: <https://www.danskerhverv.dk/Nyheder/Documents/2014-bilag/hvad-koster-det-offentlige.pdf>

For en sammenligning peger Dansk Erhverv på, at Folketinget i 2013 vedtog L121 på hjemmeplejeområdet (*Kommunalbestyrelsens tilrettelæggelse af borgernes frie valg af leverandør af hjemmehjælp og fritvalsbevis*). I dette tilfælde blev det indskrevet i bemærkningerne til loven, at en evaluering skulle finde sted i Folketingsåret 2014 -2015.

- Sammenlignet med hjemmeplejeområdet er der endnu stærkere argumenter for, at man på friplejeboligområdet kan evaluere kortere tid efter ikrafttræden. Først og fremmest fordi den nye afregningsmodel træder i kraft og stille krav til kommunernes beregning af priser med det samme, hvorimod kommunerne på hjemmeplejeområdet først skulle gå i udbud som metode til valg af leverandører (Pr. december 2014 er status den, at mange kommuner endnu ikke er gået i udbud og har benyttet sig af mulighederne i lovændringen fra april 2013).

Det er på den baggrund, at Dansk Erhverv mener at:

- Det er for risikabelt, at basere en velfungerende ordning med stor borgertilfredshed på kommunernes egne beregninger af gennemsnitlige og langsigtede omkostninger – *uden* at kommunernes beregninger efterprøves løbende.
- En evaluering bør derfor senest finde sted 2 år (senest 3 år) efter lovens ikrafttræden.
- Dansk Erhverv ønsker allerede efter lovens ikrafttræden igangsættes et udviklingsarbejde for udvalgte beliggenhedskommuner. Dermed foreligger også et bedre grundlag at evaluere den foreslåede afregningsmodel på, når den skal igangsættes efter 2- 3 år (jf. Dansk Erhvervs forslag om en tidligere evaluering).

Dansk Erhverv stiller sig til rådighed for uddybningen af dette høringssvar.

Med venlig hilsen

Rasmus Larsen Lindblom
Velfærdspolitisk Chefkonsulent

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K
almenbolig@mbbl.dk
ktældre@sm.dk
cc kal@mbll.dk
cc hhj@sm.dk



DANSKE SENIORER

Griffenfeldsgade 58
2200 København N
Tlf.: 3537 2422
Fax: 3535 2880
CVR: 10 78 87 14

Arbejdernes Landsbank
Kontonr.: 5301 0273256

info@danske-seniorer.dk
www.danske-seniorer.dk

Kontoret i Sdr. Omme:
Stadion Allé 11
7260 Sdr. Omme
Tlf.: 7534 1217
anj@danske-seniorer.dk

17-12-2014

Høringssvar fra Danske Seniorer

Høring over udkast til lov om ændring af friplejeloven, lov om almene boliger m.v., lov om social service og lov om individuel boligstøtte (Ændret adgang til markedet, ophævelse af kravet om genudbud, ændring af afregningssystemet, pantsætningsforbud, forenklinger m. v.)

I skrivelse af 25. november 2014 har Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter anmodet om eventuelle kommentarer til ovenstående.

Danske Seniorer er positivt indstillet over for det fremsendte lovforslag. Reelt øgede valgmuligheder kan øge de ældres velfærd og med de foreslåede ændringer, kommer man tæt på en konkurrencemæssig ligestilling mellem private og offentlige plejeboliger, og friplejeboliger vil formentlig fremover blive en langt mere væsentlig del af det samlede udbud af plejeboliger.

Evalueringen i 2012 viste, at der var nogle væsentlige hindringer i udbredelsen af friplejeboliger. Der er taget hånd om en række af disse "knaster" f. eks. kravet om udbud hvert 10. år, kravet om at friplejeoperatøren skal eje bygningerne og takstsystemet foreslås ændret.

Det er også væsentligt, at friplejeudbydere kan certificeres til at varetage genoptræning efter servicelovens § 83 a. Genoptræning efter sygehusophold er essentielt for både borgere og samfund.

Analysen fra 2012 viste, at friplejeboligerne havde mange konkurrencemæssige handicaps; men at de havde den fordel, at de kunne tilbyde tilkøbsydelse, hvad de kommunale plejeboliger ikke kunne. I frikommuneforsøget er der imidlertid åbnet for denne mulighed, og Danske Seniorer håber, at evalueringen af frikommuneforsøget kan medføre, at bl.a. at kommunale plejeboliger kan tilbyde tilkøbsydelse.

Med venlig hilsen
Danske Seniorer

Jørgen Fischer, Landsformand

John Lagoni, Direktør



Karin Laursen

Fra: Marianne Lundsgaard <ml@danske-aeldreraad.dk>
Sendt: 15. december 2014 09:43
Til: almenbolig@mbbl.dk; ktaeldre@sm.dk; kal@mbbl.dk; hhj@sm.dk
Emne: høringssvar sag 2014 - 0168

"Til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Sendes til almenbolig@mbbl.dk, ktaeldre@sm.dk, kal@mbbl.dk, hhj@sm.dk
Ministeriets sag nr. 2014-0168

DANSKE ÆLDRERÅD takker for muligheden for at afgive høringssvar vedrørende ændring af friplejeboligloven, lov om almene boliger, lov om social service og lov om individuel boligstøtte.

DANSKE ÆLDRERÅD er meget enig med regeringen i behovet for at ændre afregningssystemet, således at afregningsprisen for friplejeboliger tager udgangspunkt i den enkelte kommunes udgiftsniveau og takstgrænser. Således kan udgiften bedre tilpasses den enkelte beboers behov for service og pleje. DANSKE ÆLDRERÅD håber at der efter en lovændring ikke fortsat ses urimeligt store forskelle på de kommunale omkostninger til henholdsvis friplejeboliger og kommunale plejeboliger."

Venlig hilsen

Marianne Lundsgaard
Sekretariatsleder


DANSKE ÆLDRERÅD
DANSKE ÆLDRERÅD
Jernbane Allé 54, 3. sal
2720 Vanløse

Tlf.: 38 77 01 60
Direkte nr.: 38 77 01 62
Mobil: 20 49 93 19

Hvis du vil vide mere om DANSKE ÆLDRERÅD se
www.danske-aeldreraad.dk

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K

almenbolig@mbbl.dk

ктаeldre@sm.dk

Journalnr.	R-15-60024-139
Jurist	Karen Møller Christensen
Telefon	22 68 23 05
Fax	75 54 26 69
E-mail	karen.christensen@dukh.dk
Dato: 22. december 2014	

J.nr. 2014-10168

Forslag til lov om ændring af friplejeboligloven, lov om almene boliger m.v., lov om social service og lov om individuel boligstøtte.

Tak for høringsmateriale. Den Uvildige Konsulentordning på Handicapområdet (DUKH) har kun en enkelt bemærkning hertil:

Vedr. lovforslagets § 1, nr. 3 og 4 og Almindelige bemærkninger, punkt 4.13.2

I punkt 4.13.2 er det anført, at friplejeboligleverandører, der er certificeret inden ikrafttræden af den foreslåede ændring af § 5, stk. 2, senest 1. juli 2016 skal ansøge om certification til rehabiliteringsforløb efter servicelovens § 83 a, samt at friplejeboligleverandørerne herefter som minimum skal (understreget her) certificeres til at levere personlig og praktisk hjælp efter §§ 83 og 87 samt rehabiliteringsforløb efter § 83 a.

Det fremgår imidlertid af § 5, stk. 2 og stk. 3 i lov om friplejeboliger og de foreslåede ændringer hertil, at certification alene skal omfatte levering af personlig og praktisk hjælp efter §§ 83 og 87, samt at certification kan (understreget her) omfatte rehabiliteringsforløb efter § 83 a.

Vi undrer os over, at certification ikke skal omfatte rehabiliteringsforløb efter § 83 a, jf. det anførte i punkt 4.13.2, og vi foreslår derfor, at dette præciseres.

Eventuelle spørgsmål til høringssvaret kan rettes til undertegnede.

Med venlig hilsen

Karen Møller Christensen
Jurist

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Almene Boliger
Gammel Mønt 4
1117 København K

Danish Service Industries Federation

Sendt pr. e-mail til:
almenbolig@mbbl.dk
kyaelde@sm.dk

Høring af udkast til lov om ændring af friplejeboligloven

DI Service har den 25. november 2014 modtaget udkast til ændring af friplejeboligloven, lov om almene boliger m.v., lov om social service og lov om individuel boligstøtte (ændret adgang til markedet, ophævelsen af kravet om genudbud, ændring af afregningssystemet, pantsætningsforhold, forenklinger m.v.)

DI Service vil gerne takke for muligheden for at fremkomme med bemærkninger til lovudkastet.

DI Service har flere gange påpeget en række uhensigtsmæssigheder ved den nuværende lovgivning vedrørende friplejeboliger. Her tænkes især på kravet om at friplejeboligleverandøren både skal eje og drive friplejeboligen. Dette har fjernet muligheden for et samarbejde mellem private serviceleverandører med kompetencer på drift af plejeboliger og finansielle investorer – som for eksempel pensionsselskaber.

Med den nuværende lovgivning har det ikke været interessant for egentlige kommercielle aktører at etablere friplejeboliger, fordi rammebetingelserne har været for dårlige.

På denne baggrund finder DI Service det positivt, at der med det foreliggende forslag fjernes mange af uhensigtsmæssighederne ved den nuværende lovgivning. Forslaget vil gøre det langt mere interessant for kommercielle aktører at etablere og drive friplejeboliger.

De foreslåede ændringer vil være et pænt skridt på vejen til at realisere intensjonen bag friplejeboligloven; nemlig at give borgerne en bedre mulighed for at vælge mellem kommunale plejehjem, selvejende plejehjem og private plejehjem, når de er visiteret til en plejehjemsplads. DI Service bifalder derfor de ændringer der fremgår af forslaget.

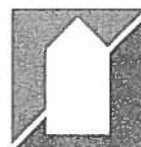
DI Service er principielt enig i at ændre afregningssystemet, så afregningsprisen for friplejeboligleverandørernes ydelser efter serviceloven fastsættes på en måde, så den nærmer sig den enkelte kommunes omkostningsniveau.

Som udgangspunkt er fastsættelse af prisen en forhandling mellem kommune og leverandør, men hvis der ikke kan opnås enighed, skal beliggenhedskommunen beregne en takst på grundlag af kommunens egne gennemsnitlige langsigtede omkostninger til at levere ydelserne i egne tilbud.

Med udgangspunkt i erfaringerne vedrørende beregning af kommunernes priser i forbindelse med loven om frit valg af leverandør af hjemmehjælp, bør de vejledende retningslinjer for, hvad der bør medtages ved beregning af kommunens pris, præciseres.

Med venlig hilsen

Jan Stiiskjær
Chefkonsulent



Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K
Att: Karin Laursen

12. december 2014
TOC

Administrerende direktør
Torben Christensen
Telefon +45 33 12 03 30
toc@ejendomsforeningen.dk

Høring over forslag til lov om fripleje

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har med skrivelse af 25. november 2014 sendt udkast til lov om ændring af friplejeboligloven, lov om almene boliger m.v., lov om social service og lov om individuel boligstøtte (Ændret adgang til markedet, ophævelse af kravet om genudbud, ændring af afregningssystemet, pantsætningsforbud, forenklinger m.v.) i høring.

Ejendomsforeningen Danmark har drøftet forslaget med de af vores medlemmer, der ejer ejendomme, der kan blive omfattet af de nye regler. Ejendomsforeningen Danmark skal i dette høringssvar alene fokusere på den del af lovforslaget, der knytter sig til det at eje og udleje ejendomme til en friplejeboligleverandør. I forhold til den øvrige del af lovforslaget skal Ejendomsforeningen Danmark henvise til høringssvar fra Selveje Danmark.

Grundlæggende er det positivt, at der nu åbnes op for, at man kan etablere friplejeboliger i lejede bygninger. Det vil i mange tilfælde betyde en øget mulighed for at etablere et bredt og fleksibelt udbud af friplejeboliger. I forhold til lovforslaget vil der dog primært være tale om, at Ejendomsforeningen Danmarks medlemmer kan leje ud til ustøttede friplejeboliger.

Vi er derfor generelt positive over for forslaget, herunder at det virker fornuftigt, at lejefastsættelsen sker efter lejelovens § 47 a. Desuden kan vi støtte, at lejerne gives mulighed for at betale depositum eller stille bankgaranti i stedet for at indbetale et kontant depositum.

Vi skal dog gøre opmærksom på, at når beboerne efter lovforslaget blive fremlejetagere, og derved får en ubetinget ret til at blive boende, hvis hovedlejekontrakten ophører, så skal det sikres, at en friplejeboligleverandør ikke kan opsiges hans lejekontrakt med en ejendomsejer med den konsekvens, at ejendomsejeren kommer til at stå med ansvaret for et antal fysisk eller psykisk plejekrævende beboere. En opgave, som en ejendomsejer hverken kan eller skal løfte.

Med venlig hilsen

Torben Christensen
Adm. direktør

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Att: almenbolig@mbbl.dk
Att: ktældre@sm.dk
Cc: kal@mbbl.dk, hhi@sm.dk

Bemærkninger til forslag om ændring af lov om friplejeboliger

FOA har følgende bemærkninger til lovforslaget fremsendt den 25. november 2014:

FOA havde som udgangspunkt gerne set, at loven om friplejehjem blev ophævet. Loven har påført kommunerne unødvendige ekstraomkostninger og vanskeliggjort et optimalt offentligt tilbud, men i stedet gjort det muligt at oprette et offentligt støttet privat alternativ.

På den baggrund hilser FOA et lovforslag velkomment: der er behov for at afskaffe noget af den forskelsbehandling, der hidtil har været mellem de kommunale og de private plejeboliger.

Modsat er FOA bekymret for den mulighed for øget privatisering, lovforslaget samtidig åbner op for.

Behov for ændringer

Evalueringen af de gældende regler fra friplejeboliger viser klart behovet for en ændring af reglerne, ligesom kommunernes erfaringer, som bl.a. rejst af Århus Kommune, har konkretiseret problemerne med overbetaling.

Evalueringen viser, at der er betydelig forskel på den gennemsnitlige pris for borgere i hhv. fripleje- og kommunale plejeboliger. Kortlægningen har desuden vist, at ordningen kan medføre driftsomkostninger i kommunerne knyttet til:

- Tidsforbrug på dialog med leverandører – både i forbindelse med opstart og drift
- Tidsforbrug på kobling til egen visitationsmodel
- Øgede driftsomkostninger til borgere i friplejeboliger sammenlignet med borgere i kommunale
- Plejeboliger
- Øgede omkostninger til sygeplejeydelser i beliggenhedskommunerne.

Lovforslaget kan få store konsekvenser for ældreplejen. Effekten er usikker.

Dato:

19.12.2014

Sagsnummer:

xx

Ref.:

PBJE/bbn



FOA

Staunings Plads 1-3
1790 København V

Telefon 4697 2626
Telefax 4697 2300

Kontonr. 5301-0476807

E-mail
foa@foa.dk
a-kassen@foa.dk

www.foa.dk

På en række punkter er FOA skeptiske overfor konsekvenserne af lovforslaget. Grundlæggende frygter FOA som nævnt en øget privatisering som følge af forslaget.

Det gælder særligt konsekvenserne af følgende forslag:

*Forslag om **fri adgang til området** vil afskaffe den nuværende "kvoteordning" i kombination med udbud:*

Den nuværende ordning er problematisk blandt andet fordi, der som udgangspunkt kun bliver taget hensyn til laveste pris ved valget af "leverandør". Modsat er den nye ordning en liberalisering af mulighederne for at etablere private tilbud med prisafregning svarende til reglerne for frit valg på hjemmehjælpsområdet. Den frie "etableringsret" bliver endvidere suppleret af en kvote efter princippet først til mølle med tilskud til årligt 225 nye boliger. Der vil her være tale om statstilskud til en øget privatisering på området.

*Forslag om **afskaffelse af genudbud hvert 10. år** samt forslag om **en lokalt aftalt eller lokalt aftalt afregningspris** for ydelserne i stedet for en centralt fastsat pris gennem udbud:*

Dette indebærer en ny centralt fastsat afregnings- og takstmodel, hvor beliggenhedskommunen som udgangspunkt skal fastsætte en pris svarende til kommunens egne langsigtede gennemsnitsomkostninger, herunder en pris for rehabiliteringsforløb.

Virksomhederne (frip lejehjemmene) vil samtidig få mulighed for at kunne oprette **nye plejeboliger** i eksisterende, lejede eller nyindkøbte lokaler. Der vil øjensynligt ikke være nogen reel begrænsning på mulighederne for at etablere sig, blot man er certificeret til at kunne levere ydelserne.

FOA finder ikke, at den nye afregningsmodel løser problemet med unfair konkurrence mellem kommune og det private tilbud. Vi vil formodentlig ligesom på hjemmehjælpsområdet se en tendens til, at de "tunge" beboere bliver i kommunen, mens de mere friske beboere vil have overskud til at vælge det alternative "fritvalgstilbud". Hermed vil gennemsnitsomkostningerne i kommunen stige og afregningsprisen til de private tilbud følge med op. Kommunen vil samtidig have vanskeligt ved at styre kapaciteten – jf. iøvrigt nedenfor.

*Kommunerne vil have mulighed for at indgå **aftaler om anvisningsret**, som alternativ til en "konkurrencesituation" om at tiltrække beboere:*

Kommunerne må konkret vurdere, om en anvendelse af denne anvisningsret skal i udbud. Området vil således blive underlagt de almindelige udbudsregler, det vil sige den kommende udbudslov.

En udbudsmodel på ældreplejeområdet er generelt problematisk og omkostningskrævende for kommunen. Samtidig er der ingen evidens for, at et udbud vil give en mere effektiv løsning sammenlignet med en kommunal.

Argumentet for et ønske om denne mulighed fra kommunerne er, at det vil lette styring af kapaciteten. Dette argument synes uklart. Uanset anvendelsen af anvisningsretten vil kommunen jo alligevel være underlagt muligheden for frit valg? I modsætning til ændringen på hjemmehjælpsområdet vil udbuddet så vidt vi kan se **ikke** erstatte fritvalgsmodellen, men blot supplerer den.

Ingen økonomisk effekt?

Lovforslaget vil efter FOA's vurdering kunne medføre en lang række ændringer, som kan påvirke den enkelte kommunes økonomi, styring af området, borgernes valgmuligheder og virksomhedernes vilkår. Det er derfor overraskende, at der i bemærkningerne bliver konkluderet, at der stort set ingen effekt er for parterne.

Det bemærkes således, at det kun vil medføre en "mindre administrativ lempelse" for ejerne af de private virksomheder.

De økonomiske konsekvenser for kommunerne afventer øjensynligt en forhandling med KL og er ikke med i høringsforslaget, hvor effekten i stedet er angivet til nul kroner.

Med venlig hilsen

Karen Stæhr
Sektorformand



Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Att: Marianne De Silva
mds@mbbl.dk

Høring af udkast til ændring af friplejeboligloven

KL har d. 25. november 2014 modtaget udkast til ændring af friplejeboligloven, lov om almene boliger m.v. og lov om individuel boligstøtte (ændret adgang til markedet, ophævelse af kravet om genudbud, ændring af afregningssystemet, pantsætningsforbud, forenkling m.v.).

For kommunerne er den væsentligste ændring med udkastet, at afregningssystemet ændres, således at der ikke længere er landsdækkende takster. I stedet skal afregningsprisen for friplejeboligleverandørens ydelser efter serviceloven fastsættes på en måde, så den nærmer sig den enkelte kommunes omkostningsniveau. Herudover giver forslaget mulighed for, at kommuner og friplejeboligleverandører kan indgå aftale om kommunal anvisningsret til friplejeboliger. Endelig vil der ikke fremadrettet være en ramme for, hvor mange friplejeboliger der kan etableres uden støtte. Der ændres imidlertid ikke i den årlige ramme på 225 boliger, hvortil der gives støtte.

KL har gennem længere tid problematiseret, at taksten for friplejeboliger ikke følger beliggenhedskommunens omkostningsniveau. I økonomiaftalen for 2014 er det derfor aftalt at se nærmere på afregningsmodellen, og med økonomiaftalen for 2015 blev det aftalt at afprøve en ny afregningsmodel, der sikrer mere lige vilkår.

KL finder det således positivt, at der med forslaget kommer en ny afregningsmodel for friplejeboligleverandører, der baserer sig på den enkelte kommunes omkostningsniveau. Det er positivt, at lovforslaget imødekommer en række af de uhensigtsmæssigheder, som KL gennem længere tid har påpeget, er ved den eksisterende afregningsmodel.

Den nye afregningsmodel afspejler i høj grad de ønsker, som KL har til en fremtidig model for beregning af takster for friplejeboligleverandører.

Den 18. december 2014

Sags ID: SAG-2014-06868
Dok.ID: 1950091

JNE@kl.dk
Direkte
Mobil 2383 2089

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 1/3

I forbindelse med afprøvningen af den nye afregningsmodel har flere kommuner tilkendegivet overfor KL, at modellen er overskuelig at anvende i praksis og giver et retvisende billede af de faktiske omkostninger i kommunen ved plejeboligdrift. Flere kommuner har ligeledes tilkendegivet, at den foreslåede model er en væsentlig forbedring af den eksisterende lovgivning.

KL hilser derfor den nye afregningsmodel for friplejeboliger velkommen.

Endvidere finder KL det positivt, at den nye afregningsmodel giver mulighed for at aftale en pris mellem beliggenhedskommunen og friplejeboligleverandøren. Det øger fleksibiliteten i adgangen til boligerne. Der kan være specielle målgrupper, som friplejeboligleverandøren har specialiseret sig i, hvor dette giver god mening.

En udfordring i forbindelse med afregningen er, at sundhedslovsydelser ikke er underlagt lov om friplejeboliger. Problemstillingen vedrører imidlertid ikke kun friplejeboliger, men gør sig også gældende i forhold til, at der i dag ikke er regler for mellemkommunal refusion på ydelser efter sundhedsloven. KL opfordrer til, at Ministeriet for Børn, Ligestilling, Integration og Sociale Forhold tager kontakt til Ministeriet for Sundhed og Forebyggelse med henblik på at etablere regler om betaling for sundhedsydelser leveret til beboere i friplejeboliger.

Med lovforslaget ændres der ikke ved, at etablering af friplejeboliger godkendes centralt og ikke i dialog med beliggenhedskommunen. Dette udfordrer kommunerne, da en kommune i praksis kan nedlægge et tilbud for at kapacitetstilpasse, hvorefter der oprettes en friplejebolig. Herudover medfører det, at i det tilfælde hvor en friplejeboligleverandør går konkurs, står beliggenhedskommunen med forsyningsforpligtelsen til de berørte borgere. I modsætning til en lignende situation på fritvalgsområdet, er dette en risiko, som kommunalbestyrelsen ikke selv har valgt at påtage sig. Lovforslaget giver imidlertid mulighed for, at kommuner og friplejeboligleverandører frivilligt kan indgå en aftale om kommunal anvisningsret til et antal boliger. Dette har været ønsket af både kommunerne og friplejeboligleverandørerne. Lovforslaget imødekommer således en del af uhensigtsmæssighederne ved den nuværende lovgivning, men KL havde gerne set, at man var gået endnu længere, og at der således med lovforslaget blev stillet krav om, at oprettelsen af friplejeboliger skal ske i dialog og samarbejde med beliggenhedskommunen.

Med lovforslaget løses ikke de udfordringer, der eksisterer i form af, at friplejeboliger kan etableres udenom kommunalbestyrelsen, men KL vurderer samlet set, at forslaget er en væsentlig forbedring af den nuværende model. Særligt ser KL frem til den nye afregningsmodel og muligheden for kommunalanvisningsret til et antal friplejeboliger..

Med venlig hilsen
Christian Harsløf



Høringssvar fra Sundhed og Omsorg, Aarhus Kommune vedr. udkast til lov om ændring af friplejeboligloven

10. december 2014
Side 1 af 5

Sundhed og Omsorg har en række bemærkninger til lovudkastet om ændring af friplejeboligloven angående friplejeboligers etablering, afregning, en kommunalanvisningsret, bortfald af genudbud efter 10 år samt servicelovens nye rehabiliteringsparagraf.

Overordnet forventes det, at den lettere adgang til at etablere friplejeboliger vil føre til etableringen af flere friplejeboliger.

Et nyt afregningssystem fastsættes ikke i loven, men af socialministeren. Det er dog nødvendigt med nogle klarere rammer for afregningssystemet i selve loven. Der bør arbejdes for, at også allerede etablerede friplejeboliger overgår til et nyt afregningssystem.

Der bør endvidere i loven være klarere rammer for reglerne for kommunernes anvisningsret til friplejeboliger.

Ophævelse af krav om genudbud fører til mindre konkurrence mellem friplejeboligleverandører, hvilket er uheldigt.

Endelig er det uklart i hvilket omfang friplejeboligleverandører kan klage over kommunens visitation, herunder særligt den nye rehabiliteringsparagraf §83a og om klager har opsættende virkning.

Etablering

Lovudkastet vil overordnet gøre det væsentligt nemmere at etablere friplejeboliger. Dette vil yderligere, og helt grundlæggende, udfordre det kommunale selvstyres rettigheder og muligheder for at kunne bestemme, hvor mange plejeboliger der skal være i en kommune. Særligt mindre og økonomisk udfordrede kommuner kan derfor få svært ved at opnå en budgetmæssig balance ved at tilpasse sin plejeboligkapacitet.

Kommunen risikerer, at de lukkede plejeboliger genopstår som friplejeboliger, særligt hvor det er svært at afhænde de tidligere kommunale bygninger, fordi friplejeboligleverandører nu får mulighed for at leje sig ind. Fænomenet er kendt fra skolelukninger, hvor en lukket kommunal skole efterfølgende bliver til en privat friskole, som kommunen skal finansiere størstedelen af.

Åbningen af fx 40 friplejeboliger vejer selvsagt tungere i en mindre kommune, hvor der samlet set måske kun er 200-500 kommunale plejeboliger. Det er samtidig i mindre kommuner, at der hidtil er etableret forholdsvis flest friplejeboliger (fx Odder, Billund, Ringkøbing-Skjern, Thisted, Middelfart, Holbæk). Dette øger den økonomiske udfordring for disse kommuner, da

SUNDHED OG OMSORG

Økonomi
Aarhus Kommune

Økonomistab

Søren Frichs Vej 36G
8230 Åbyhøj

Telefon: 89 40 20 00
Direkte telefon: 89 40 65 39
Telefax: 89 40 66 90

Direkte e-mail:
peal@aarhus.dk
www.aarhus.dk

Sagsbehandler:
Peter Adolfsen Løhmann



udgifterne til friplejeboliger udgør en anseelig andel af deres samlede budget til plejeboliger.

10. december 2014
Side 2 af 5

Lovudkastet søger at imødegå dette ved, at der *kan* etableres kommunal anvisningsret til *nogle* af friplejeboligerne. Der kunne med fordel gives flere kommunale rettigheder, særligt hvad angår friplejeboliger der etableres udstøttede og i lejede lokaler, hvor det ofte vil forekomme, at disse lokaler er kommunale.

Der er med lovudkastet fortsat ingen muligheder for at kommunerne kan gøre indsigelser ved etableringen af friplejeboliger; tværtimod letter lovudkastet adgangen til at etablere friplejeboliger. Dette besværliggør først og fremmest beslutninger om nedlukning af eksisterende plejeboliger, men også de mere langsigtede perspektiver i etableringen af nye, mere tidssvarende plejeboliger. Hvis der opstår friplejeboliger i et område, hvor kommunen også er i gang med anlæg af plejeboligpladser, risikerer de kommunale anlægskroner at være spildte.

Jf. evalueringen af friplejeboligloven er der de facto tale om, at et fåtal af organisationer, fx Danske Diakonhjem, driver en lang række af friplejeboliger. Det antages, at sådanne organisationer har let adgang til at kunne etablere udstøttede friplejeboliger for fremtiden, hvor muligheden for at anvende lejede bygninger reducerer de økonomiske forpligtelser ved drift af friplejeboliger.

Endelig slækker lovudkastet også kravene til, hvilke *købte* bygninger, friplejeboligleverandører kan anvende: Eksisterende bygninger, der overtages, behøves ikke længere at være beboet af plejekrævende for at kunne anvendes til friplejeboliger.

Ændringer for såvel lejede som købte bygninger til friplejeboliger må derfor forventes at medføre en væsentlig vækst i antallet af friplejeboliger for fremtiden. Dette øger kommunernes kapacitetsmæssige og økonomiske udfordringer ved friplejeboliger. Den vurdering strider med lovudkastets bemærkninger afsnit 5.3: "Det forventes dog ikke, at denne smidiggørelse i sig selv medfører, at der totalt etableres flere friplejeboliger [...]".

Dette lægger lovudkastets bemærkninger til grund for en vurdering, at det lovudkastet ikke samlet set vil give kommunerne økonomiske konsekvenser. Det er dermed vigtigt, at KL aktivt arbejder for, at staten ved evt. vedtagelse af lovudkastet kompenserer kommunerne for merudgifter forbundet med den stigning i antallet af friplejeboliger, som loven forventes at ville medføre.

Dette er særligt vigtigt, da frigjorte midler i forbindelse med overgangen til det nye afregningssystem ikke vil tilflyde kommunerne, men i lovudkastet gøres til en del af kommunernes forpligtelser i moderniseringsaftalen. Det



10. december 2014
Side 3 af 5

nye afregningssystem vil uvægerligt medføre øgede administrative udgifter i kommunerne, særligt hvor det kommunen beregner en friplejebolig må kostes ønskes efterprøvet af friplejeboligleverandøren. Der er i lovudkastet her ikke alene tale om en efterprøvning af prisen, men også af visitationen, og særligt sidstnævnte kan være administrativt omkostningstungt.

Lovudkastets forudsætning om, at afregningsmodellen og friplejeboligleverandørernes mulighed for at klage over kommunernes beregninger, er udgiftsneutralt for det offentlige er derfor urealistisk.

Afregning

Det er fornuftigt, når lovudkastet vil etablere en ny afregningsmodel, hvor beliggenhedskommunens plejeboligomkostninger bliver afgørende. Det er dog vigtigt, at der er tale om kommunens egen gennemsnitlige plejeboligpris, samt at der er tages højde for plejetyngden hos borgerne i de konkrete friplejeboliger. Lovudkastet vil lade ministeren fastsætte, hvordan afregningen beregnes, og det der derfor vigtigt at KL her sikrer kommunernes interesser i, at afregningen til friplejeboligerne ikke medfører merudgifter for kommunerne.

Igen er udfordringen parallelt med privatskoler, hvor det kommunale gennemsnit er beregnet pba. både omkostningstunge og mindre omkostningstunge børn, mens privatskolerne oftest har færre omkostningstunge børn end kommunale skoler.

Det er en svaghed ved lovudkastet, at allerede eksisterende friplejeboliger kan fortsætte med det nuværende afregningssystem i de 10 første år de er i drift, da Sundhed og Omsorg såvel som en lang række andre kommuner, har påvist at det nuværende afregningssystem er med til at overbetale friplejeboligleverandørerne. At dette er tilfældet anerkendes indirekte i lovudkastets bemærkninger afsnit 5.2., hvor der står: "Den del af lovforslaget, der vedrører ændring af afregningssystemet forventes at frigøre ressourcer i kommunerne til udvikling og forbedring af den borgernære service. Dette indgår som et element i regeringens opfyldelse af moderniseringsaftalen med KL for 2015 og 2016, hvor regeringen og kommunerne hver har forpligtet sig til at gennemføre initiativer, der frigør 1 mia. kr. frem til 2016."

Der er i lovudkastet mulighed for, at allerede eksisterende friplejeboliger, der laver aftale om kommunal anvisningsret til nogle af sine pladser, skal overgå til det nye afregningssystem. Der er således ikke noget til hinder for, at alle, også eksisterende friplejeboligleverandører, skulle overgå til det nye afregningssystem.

De nye afregningsregler skal først evalueres 5 år efter de er trådt i kraft. Det bør ske efter et kortere tidsrum, fx 2 år, da erfaringen med det nuværende



afregningssystem er, at det kan tage lang tid at ændre eventuelle uhen-sigtsmæssigheder i afregningssystemet.

10. december 2014
Side 4 af 5

Anvisningsret

Lovudkastet vil give kommunerne mulighed for, i modsætning til i dag, at indgå aftaler om kommunal anvisningsret til friplejeboligerne. Det er afgø- rende at fastholde, at kommunalbestyrelsen kan beslutte, at sådanne aftaler kan konkurrenceudsættes og gennemføre udbud. Erfaringen fra hospitals- væsenet med mængdeudbud af fx et årligt fastsat antal operationer til pri- vathospitaler tyder på, at der herved vil kunne opnås en betragtelig omkost- ningsreduktion.

Der er ikke i lovudkastet lagt op til, at der skal være nærmere regler for ind- gåelsen af aftaler om anvisningsret mellem hhv. kommune og friplejeboligle- verandør. Friplejeboligleverandørerne har dermed reelt veto overfor kom- munens ønsker om anvisningsret, hvilket må forventes at blive anvendt, da aftale om kommunal anvisningsret betyder, at friplejeboligerne skal overgå til det nye afregningssystem. Da det må antages, at det nye afregningssystem alt andet lige vil medføre lavere udgifter til friplejeboligerne, kan det være med til at mindske friplejeboligleverandørernes interesse i at indgå aftaler om anvisningsret.

Særligt for de kommuner, hvor en stor og voksende andel af den samlede mængde plejeboliger i kommunen udgøres af friplejeboliger, er det afgøren- de med aftaler om anvisningsret. Lovudkastet bør derfor ændres sådan, at der fastsættes nærmere regler for, hvornår friplejeboliger kan nægte at indgå aftaler om anvisningsret, og at grundene herfor må være ganske tungtvejende.

Ophævelse af krav om 10-årigt genudbud

Ophævelsen af kravet om, at friplejeboligerne skal i udbud efter 10 års drift, foreslås med lovudkastet ophævet. Dette vil reelt svække en af de oprindeli- ge intentioner bag friplejeboligloven, nemlig øget konkurrence, da konkur- rencen mellem friplejeboligleverandører bliver væsentligt mindre. Det vil dernæst forudsætte en aftale om anvisningsret mellem friplejeboligleveran- dør og kommune førend kommunen reelt får mulighed for at konkurrenceef- terprøve priserne for plejeboligerne.

En mindre konkurrence er desuden i strid med regeringens arbejde med ny udbudslov, hvor man netop ønsker at fremme konkurrencen via udbud som en vej til at skabe bedre og billigere offentlig velfærd.

Rehabilitering - §83a

Den nye servicelovs §83a – at alle borgere skal vurderes til et rehabilite- ringsforløb forud for tildeling af praktisk hjælp og pleje – skal også gælde for



borgere i friplejeboliger. Frip lejeboligleverandører skal derfor certificeres til at kunne udføre rehabiliteringen.

10. december 2014
Side 5 af 5

Det er vigtigt at være opmærksom på, at friplejeboligleverandørerne ingen økonomisk egeninteresse har i at øge deres beboeres selvhjulpenhed, da dette vil medføre en ændret visitation af beboeren og dermed et lavere kommunalt tilskud.

Der er dermed en vis risiko for, at særligt kommunens visitationer med baggrund i §83a vil kunne blive omfattet af en klage fra friplejeboligleverandøren. Lovudkastet bør derfor i langt højere grad præcisere, i hvilket omfang en friplejeboligleverandørs klage over en kommunal visitation har opsættende virkning. Hvis det er tilfældet kan det reelt betyde, at forpligtelserne i §83a ikke vil have særlig stor virkning for borgere i friplejeboliger: Gevinsten ved rehabilitering, og muligheden for at borgerne opnår større selvhjulpenhed, antages at være størst tidligt i et borgerforløb i en plejebolig, da borgernes generelle sundhedstilstand generelt forværres over tid i en plejebolig.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K

Sendt til almenbolig@mbbl.dk og kteldre@sm.dk
C.c. kal@mbbl.dk og hhj@sm.dk

**Høring over udkast til forslag om ændring af friplejebolig-
loven, lov om almene boliger, lov om social service og lov
om individuel boligstøtte**

19. december 2014

Realkreditrådet og Realkreditforeningen har den 25. november 2014 mod-
taget ovennævnte udkast til lovforslag med anmodning om bemærkninger.

Organisationerne skal på denne baggrund anføre følgende angående for-
slaget om en maksimering af statsgarantien:

Journalnr. 115/79
Dok. nr. 532312-v1

Værdiansættelse af ejendommen sker efter reglerne i værdiansættelsesbe-
kendtgørelsen (nr. 687 af 20. juni 2007). Garantikravet fastsættes i forbin-
delse med den endelige vurdering af ejendommen ved byggeriets færdiggø-
relse. Garantikravet for nybyggeriet kan derfor først endeligt opgøres efter
byggeriets færdiggørelse.

Hvis der sættes loft over garantiens størrelse (75 pct.), risikerer friplejeleve-
randøren, at der ikke kan optages realkreditlån til finansiering af byggeriet.
Som vi også tidligere har fremført, vil den alternative anvendelse af ejen-
dommene være begrænset bl.a. på grund af beliggenhed i landdistrikterne.
Usikkerheden vil tillige medføre, at det vil blive vanskeligt at opnå bygge-
lån til den midlertidige finansiering.

Realkreditrådet og Realkreditforeningen står naturligvis til rådighed, så-
fremt der skulle være behov for en uddybning af vores bemærkninger.

Med venlig hilsen



Tina Oreskov
Realkreditforeningen



Marie Lund Bendtsen
Realkreditrådet

*Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K
Att.: Karin Laursen*

Høring over forslag til lov om ændring af lov om friplejeboliger mv.

Selveje Danmark har modtaget forslaget til ændring af lov om friplejeboliger mv. i høring. Der er tale om et ganske omfattende materiale, der på en række områder ændrer de eksisterende forudsætninger for driften af friplejeboliger for såvel ældre (fripnejehjem) som handicappede (servicelovens § 108).

Helt indledningsvis skal det understreges, at der i forbindelse med udarbejdelsen af det udsendte forslag til revision har været en god og konstruktiv dialog i regi af Socialministeriet, hvilket har ført til afdækning af konstruktive løsningsforslag. Samme type dialog har ikke været gennemført med ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, hvorfor konsekvenserne af ministeriets forslag omkring reduktion af garantiordningen, huslejeloft samt barriererne i forhold til salg af kommunale bygninger er uafklarede. Ønsker man derfor politisk fastholde det oprindelige formål med friplejeboliger lydende *"mere valgfrihed for borgerne, dels at give private adgang til at etablere og drive friplejeboliger i konkurrence med de kommunale plejeboligtilbud"*, så bør der gennemføres grundige økonomiske konsekvensberegninger af ministeriets forslag, knyttet til ændringernes praktiske konsekvenser.

Med de ord skal det så understreges, at Selveje Danmark støtter oplægget til revision, men samtidig at Selveje Danmark på vegne af de eksisterende friplejeleverandører ser et ganske betydeligt problem. Nemlig den manglende detailbeskrivelse af modellen for den fremtidige takstberegning. Der har gennem de senste år været en række sager, der har vist, at kommuner kan have vanskeligt ved at beregne de faktiske omkostninger knyttet til driften af for eksempel plejecentre. Typisk som konsekvens af at kommunen i beregningen undlader en række indirekte omkostninger. Såfremt en ny model ikke til fulde sikrer en retvisende beregning vil konsekvensen kunne blive en voldsom underbetaling af friplejeleverandørerne – hvilket – henset til at langt de

fleste er socialøkonomiske non-profit aktører - igen vil kunne blive ødelæggende for hele grundtanken bag lovforslaget og lovens oprindelige formål.

Selveje Danmark finder, at målet i en ny afregningsmodel helt grundlæggende må være, at der skal skabes sikkerhed for, at friplejeleverandører får samme økonomi som tilsvarende offentlige tilbud – hverken mere eller mindre.

Selveje Danmark ville derfor anbefale, at man fremfor at udvikle en helt ny model, i stedet vælger at fastholde en overordnet takststruktur, tilpasset så den imødekommer de problemstillinger såvel friplejeleverandører som kommuner har påpeget i revisionen af friplejelovgivningen. Det kunne være en takstmodel, der var regional fremfor national, hvilket ville sikre en afregningstakst, der afspejler de regionale forhold. En afregningsmodel der hvert andet år justeres i overensstemmelse med omkostningsudviklingen i regionen, for at derved sikre overensstemmelse mellem de to systemer. Og samtidig en model, hvor de nuværende tre takst grupper udvides til fire eller fem, for på den måde at skabe en mere nuanceret takststruktur, der ikke lægger op til potentiel mistanke om, at andre spekulerer i taksterne.

I forhold til den forslåede model hæfter Selveje Danmark sig ved, at det af de specifikke bemærkninger til nr. 31, fremgår at der vil blive indført en klageadgang i forhold til kommunalbestyrelsens beregninger. Det er positivt og helt afgørende. Men da der er tale om et helt nyt afregningssystem, er en klageadgang ikke tilstrækkeligt. Den nye model skal tillige tages op til evaluering inden eventuelle problemer får uoverskuelige konsekvenser for de berørte parter, og de borgere der bor i friplejeboliger.

Af de generelle bemærkninger pkt. 4.3.2. fremgår at der vil blive foretaget en evaluering efter 5 år. Det er alt for længe! Selveje Danmark vil anbefale, at der nedsættes en gruppe, der administrativt følger udviklingen, og at der senest efter 1 år gennemføres en egentlig evaluering af afregningsmodellen baseret på de første kommunale beregninger af afregningspriser. Alternativt at introduktionen af en ny model udskydes et år, så der bliver tid til udarbejdelse af en ordentlig og gennemafprøvet afregningsmodel.

(Se i øvrigt såvel de generelle bemærkninger og de specifikke bemærkninger knyttet til forslaget til § 32, stk. 1 og 2)

Her følger Selveje Danmark øvrige generelle bemærkninger:

Ændring i adgangen til markedet

Selveje Danmark støtter grundlæggende ophævelsen af kvoteordningen for så vidt angår etableringen af udstøttede friplejeboliger, samtidig erkender foreningen behovet for, at kvoteordningen fastholdes i relation til støttede friplejeboliger, da disse udgør en økonomisk risiko for det offentlige.

Det skal dog bemærkes, at en total frisættelse i forhold til etablering af friplejeboliger kan vise sig at være ganske problematisk. I Danmark har vi gennem de seneste 150 år opbygget blandt andet vores velfærdssektor gennem værdidrevne non-profit organisationer. Det har sikret en mangfoldighed af tilbud og en garanti for, at offentlige midler, der er blevet tilført området, er blevet i området og har været med til at udvikle det.. Typisk i et tæt samspil med de offentlige aktører. Selveje Danmark foreslår, at man fastholder den profil i forhold til aktørene på velfærdsområdet, gennem en bestemmelse om, at friplejeboliger efter de nye regler skal etableres som non-profit organisationer eller som registrerede socialøkonomiske virksomheder. En sådan bestemmelse vil sikre en fortsat udvikling af den danske velfærd, understøtte regeringens politik i forhold til social økonomi og yderligere understøtte den begyndende eksport af blandt andet ældrepleje til lande som Kina m.fl.

Ophævelse af kravet om genudbud efter 10 år

Selveje Danmark støtter forslaget, da det tidligere krav om genudbud, kombineret med kravet om ejerskab til boligmassen udgjorde en barriere i forhold til etablering af nye friplejeboliger.

Ændring af afregningssystemet

Selveje Danmark erkender, at den tidligere afregningsmodel udgjorde et problem, derved at den var for unuanceret, og ikke i tilstrækkelig grad tog hensyn til den generelle omkostningsudvikling i kommunerne. Selveje Danmark er grundlæggende af den opfattelse, at en friplejeboligleverandør skal have den samme økonomi til rådighed som kommunens tilsvarende tilbud – hverken mere eller mindre.

Regeringen har i den årlige økonomiaftale med kommunerne valgt at lægge op til en model, hvor taksterne skal beregnes ud fra omkostningerne i den enkelte kommune. Selveje Danmark finder helt overordnet, at det er en administrativt tung model. Der kunne med fordel være anvendt en model, der i stedet fastsatte takster regionalt.

Der lægges nu op til en model, hvor der først lægges op til en afregning aftalt mellem den enkelte friplejeleverandør og visitationskommunen dernæst, at beliggenheds kommunerne en gang årligt skal beregne omkostningerne knyttet til driften af egne tilbud. Såfremt det betyder, at der fremover vil blive udviklet et model, der faktisk gør det muligt for kommuner at få et retvisende billede af samtlige omkostninger knyttet til enkelte driftstilbud såvel de direkte som de indirekte er det meget positivt, det vil også støtte tilsvarende bestræbelser på andre dele af velfærdsområdet – for eksempel der specialiserede socialområde, hvor et lignende krav er indført i forhold til tilbudsportalen og det løbende tilsyn.

Der er dog en stor bekymring for, at det imidlertid viser sig meget vanskeligt for kommunerne at gennemføre en retvisende beregning. Den bekymring blev bestyrket af den gennemførte afprøvning af beregningsmodellen (pkt. 4.3.2), hvor resultatet var meget varierende samt undersøgelser fra Dansk Erhverv¹. Det er problematisk, at så få kommuner i det lovforberedende arbejde prioriterede at deltage i afprøvningen – hvilket påvirker resultatet både i forhold til ældreområdet og handicapområdet.

Selveje Danmark skal i øvrigt henvise til den, i nærværende høringssvar, indledende tekst, samt bemærkninger til § 32, stk. 1 og 2.

Mulighed for at drive friplejeboliger i lejede og i ny erhvervede ejendomme

Selveje Danmark støtter muligheden, der vil give mulighed for en langt mere hensigtsmæssig anvendelse af allerede eksisterende boliger i blandt andet yderområder.

Mulighed for at indgå aftaler med kommuner om anvisningsretten

Selveje Danmark støtter etableringen af muligheden for, at der indgås aftaler mellem kommuner og friplejeleverandører om anvisningsret. Det løser på en gang to problemstillinger.

For det første vil det kunne føre til et mere dynamisk samarbejdsforhold mellem kommuner og friplejeboliger på ældreområdet, i det kommunen i forhold til sin egen kapacitetstilpasning vil kunne tage hensyn til de i kommunen beliggende friplejeboliger.

For det andet sikrer det, at også handicappede under lavværgemål vil have mulighed for at kunne flytte ind i en friplejebolig, den ret har de ikke i dag, da kommuner/statsforvaltning kun kan henvise personer under lavværgemål til boliger, hvortil det offentlige af anvisningsret.

¹ Hvad koster det offentlige? Kan man sammenligne pærer med bananer? Dansk Erhverv 2014.

Loft over statsgarantien

Selveje Danmark erkender at statsgarantien i et vist omfang bør begrænses. Det skal dog bemærkes, at friplejeboliger typisk etableres i boliger, der er særligt indrettede til netop plejeboliger, og derfor også i boliger, der i øvrigt ikke har den store anvendelsesværdi. Særligt i geografiske yderområder vil såvel kommuner som friplejeleverandører kunne være interesserede i at bygningerne overtages, men da en privat organisation ikke kan indtræde som debitor i forhold til kommunens tidligere finansiering af bygningerne vil organisationen skulle refinansiere hele købet. Sættes garantibeløbet for lavt vil en sådan refinansiering i realiteten være umulig, og konsekvensen bliver, at bygningerne i stedet stå tomme, og den aktivitet der kunne have været genereret i lokalsamfundet vil udeblive.

Selveje Danmark er bekendt med, at den problemstilling tillige er blevet rejst af realkreditinstitutter, hvilket understreger, at loftet over statsgarantien i den form der lægges op til i realiteten kan være ødelæggende for særligt socialøkonomiske non-profit aktørers mulighed for at overtage og fastholde aktiviteter i kommunale bygninger.

Selveje Danmark skal derfor anbefale, at der tilføjes en mulighed for, at der konkret kan søges om en større garantistillelse, eventuelt således, at ansøgningen skal støttes af såvel køber som sælger. Det vil skabe muligheder for de projekter, hvor en kommune og en potentiel friplejeleverandør i fællesskab indgår en aftale om overtagelse og drift af tidligere kommunale bygninger.

Selveje Danmark skal samtidig foreslå, at der indføres en mulighed for, at kommuner kan overdrage støttede kommunekreditslån til anden kreditforening. Det vil skabe mulighed for at kommunale bygninger kan overtages og aktiviteterne i bygningen fastholdes og videreføres som friplejeboliger, i forhold til den risiko der er knyttet til garantistillelsen, så vil en sådan model ikke øge den risiko, da der er tale om overførsel på de i forvejen eksisterende vilkår – herunder med samme garantistillelse. Dette skal ses i sammenhæng med at ejerkravet til bygninger fastholdes i forhold til støttet byggeri, det er således ikke muligt at leje bygningerne af kommunen, med henblik på at sikre fortsat drift.

Pantsætningsforbud

Selveje Danmark støtter princippet bag forbuddet mod pantsætning i støttede friplejeboliger. Men et forbud i den fremlagte form vil gøre det unødigt dyrt at lånefinansiere aktivitetsudvikling og udvidelse. Selveje Danmark anbefaler derfor, at forbuddet begrænses til pantsætning ud over 80% af ejendomsværdien. På den måde kan der optages lån med sikkerhed i de situationer, hvor en eventuel realkredit er indfriet eller nedbragt så meget, at et nyt pant ikke udgør en risiko.

Regler om tvangsauktion

Selveje Danmark støtter de foreslåede regler om tvangsauktion.

Lempelser for ustøttede friplejeboliger

Selveje Danmark støtter de foreslåede lempelser.

Det bør dog overvejes også at indfører en mulighed for at leje af støttet byggeri kan anvendes som friplejebolig. Årsagen er at en række kommunale bygninger er opført med støtte, og da netop de bygninger kun meget vanskeligt kan overtages som følge af det indførte loft over garantistillelsen og den manglende mulighed for at overdrage lånet inklusiv den oprindelige støtte i kommunekredit til et andet kreditinstitut så vil det fortsat være vanskeligt at viderefører aktiviteter i kommunale bygninger, særligt i yderområder, hvor behovet ellers er stort.

Forskellige forenklinger og tekniske ændringer

Selveje Danmark støtter de foreslåede ændringer.

Ændring af servicelovens regler om optagelse i særlige botilbud uden samtykke

Selveje Danmark støtter ændringen af bestemmelsen i serviceloven, der sikrer at handicappede under lavværgemål gives samme rettigheder som andre borgere, i en tilsvarende situation.

Konsekvensændringer som følge af ændringer i serviceloven

Selveje Danmark støtter ændringen af bestemmelserne i serviceloven.

Konsekvensændringer i lov om individuel boligstøtte

Selveje Danmark støtter ændringerne i lov om individuel boligstøtte.

Mangler i det fremsendte forslag

Sygeplejeydelser

Selveje Danmark har som repræsentant for friplejeleverandørerne kunne se de problemer, der har været mellem kommuner og friplejeleverandører omkring varetagelsen af sygeplejen knyttet til driften af særligt plejeboliger. I modsætning til selve plejen, der er reguleret i serviceloven er sygeplejen reguleret i sundhedslovgivningen. Men i det daglige er sygeplejeydelserne naturligvis helt integrerede i arbejdet med særligt de meget svage og demente ældre. Sygepleje er således ikke en del af selve taksten knyttet til driften af friplejeboliger. Den har i stedet skulle aftales

konkret mellem beliggenhedskommunen og den enkelte friplejeboligleverandør. Der har ofte været tale om ganske problematiske forhandlinger, og Selveje Danmark er bekendt med, at forskellige kommuner betaler fra kr. 0,00 til ca. kr. 90,00 per døgn til de friplejeleverandører, der løfter sygeplejeopgaven knyttet til de konkrete beboere.

Selveje Danmark skal derfor anbefale, at der i forbindelse med udarbejdelsen af en ny afregningsmodel tillige indlægges et krav om, at kommunen beregninger omkostningerne knyttet til sygeplejeydelser / såvel den delegerede sygepleje (den der løftes løbende i tilknytning til plejeopgaven) som den specielle sygepleje (den der ligger ud over det sædvanlige).

Specifikke bemærkninger

Lov om ændring af lov om friplejeboliger

§ 11a. Bestemmelsen handler om tilsagn om støtte, og omhandler derfor den fremtidige gruppe af støttede friplejeboliger. Der findes i dag en række certificerede og godkendte friplejeleverandører, der er godkendt efter den nugældende § 10 (kvote A). Der skal skabes sikkerhed for, at de fortsat kan søge om støtte til f.eks. udvidelse og/eller ombygning uden, at det får som konsekvens, at hele den oprindelige godkendelse falder bort, og de omfattes af de nye regler.

§ 13, stk. 2, bestemmelsen lægger op til, at lån overtages og at allerede bevilliget støtte kan videreføres i lånets løbetid. Der bør åbnes mulighed for, at støtten tillige kan overføres til et nyt lån, optaget på tilsvarende vilkår med henblik på at indfri et ældre lån. En sådan mulighed vil gøre det langt lettere for kommuner at afhænde bygninger, og den vil sikre fortsat anvendelse af bygningerne og den aktivitet det kan skabe i et lokalområde (der henvises i øvrigt til de generelle bemærkninger).

§ 20, Maksimumgarantien bør hæves til minimum 85 %. Alternativt skal der indføres en mulighed for, at garantien efter ansøgning kan hæves, såfremt de konkrete aftaleparter ansøger om dette (jf. ovenfor). En ansøgning kan understøttes gennem tilkendegivelsen af en aftale jf. den nye lovs § 1, stk. 2, mellem parterne om, at friplejeleverandøren vil indgå i den kommunale forsyning.

I det omfang der er tale om etablering af almen boliger, bør det sikres, at den garanti, der stilles i forbindelse med etableringen, svarer til garantien, der følger af den øvrige lovgivning. Dette for at undgå, at der ikke sker en urimelig forfordeling af almene boliger, der etableres for mennesker med plejebenhov.

§ 28, Her skabes et problematisk først-til-mølle princip, i det alle fremover skal søge første hverdag i januar. Det skaber et noget usmidigt system. En usmidighed der kan få meget uheldige konsekvenser. Selveje Danmark skal her opliste fem problemstillinger.

For det første vil man kunne blokere for andre ved at lægge ansøgninger ind løbende - og dermed spærre for lokale og andre initiativer. Initiativer, der ofte udspringer af et akut opstået behov tilsat en dynamisk kommune og en lokal ildsjæl. Sådanne projekter vil risikere at "dø", hvis de ender i en tung administrativ trædemølle med ekstremt lange tidsfrister.

For det andet er det uheldigt, at et friplejehjem i f.eks. Viborg Kommune, der vel som kommune har landets største antal friplejeboliger pr. indbygger, ikke har mulighed for at få andel i kvote A til f.eks. en udvidelse. Der bør derfor sondres mellem nyetablering af friplejeboliger og udbygning af eksisterende friplejeboliger i forbindelse med f.eks. en modernisering. Bestemmelsen tilsvarende den bestemmelse, der er gældende i dag, men her har økonomi tidligere også været et kriterium, hvorfor hensynet til geografi Selveje Danmark bekendt ikke har været udslagsgivende. Det vil det fremover i langt videre omfang kunne blive, da geografi udover "først-til-mølle" bliver det eneste kriterium for valget mellem certificerede ansøgere. Fastholdes den aktuelle formulering vil det kunne forhindre den nødvendige renovering, udvikling og i det hele taget vækst knyttet til det veldrevne og blandt borgerne populære tilbud i visse kommuner.

For det tredje bør der i forbindelse med overgangen til nye regler tages hensyn til de allerede certificerede, men endnu ikke godkendte tilbud. Selveje Danmark er bekendt med, at der er projekter, som har været let forsinkede p.g.a. spørgsmål knyttet til planloven mv. Projekter, hvor man har besluttet at udskyde ansøgningen til den næste ansøgningspulje. Gennemføres de nye regler uden videre, vil det i realiteten kunne betyde at disse projekter obstrueres, hvis de ligger i en kommune, hvor i der allerede er etableret friplejeboliger.

For det fjerde bør der i forbindelse med vurderingen af, hvorvidt der i kommunen allerede findes friplejeboliger tages hensyn til om der er tale om friplejeboliger rettet mod ældre eller mod handicappede. Giver et tilbud afslag fordi der allerede findes et handicaptilbud oprettet som friplejeboliger eller omvendt giver det jo ingen mening.

For det fremte er der ikke angivet noget om, at "ansøgningsbunken/ventelisten" til de støttede kvoter bliver o-stillet – for eksempel per 31. december. Det bør den blive for at sikre en vis aktualitet i forhold til listen over ansøgere. Tilsvarende er det uklart, om der overhovedet kan

oprettes venteliste. Det kan være relevant både ved årsskiftet og såfremt, der er midlertidigt godkendte tilbud jf. lovens § 29, stk. 1, der efter 3 måneder ikke har opfyldt betingelserne. Retsstillingen i den forbindelse skal af hensyn til alle implicerede være helt klar.

§ 32, stk. 1 og 2. Bestemmelserne giver socialministeren hjemmel til at fastsætte takster på området. Bestemmelserne er isoleret set ikke problematisk, men resultatet kan blive ødelæggende, hvis den model der foreslås anvendt ikke sikrer ordentlige, troværdige og retvisende afregningspriser.

Der lægges i modellen op til at afregningen som udgangspunkt skal aftales mellem friplejeboligleverandøren og den visiterende kommune. Særligt på ældreområdet forekommer det illosorisk, at der vil blive gennemført en sådan forhandling. Årsagen er at friplejeboligleverandøren ingen forhandlingsposition har al den stund, at den visiterende kommune blot kan læne sig tilbage, hvorefter det vil være beliggenhedskommunens takst der er gældende, er den omvendt hører vil det modsatte være tilfældet. På det specialiserede handicapområde vil der fortsat kunne være en dialog, da der typisk er tale om ganske specialiserede tilbud, skræddersyet den enkelte borgers behov.

Særligt på ældreområdet må beliggenhedskommunens beregnede takst derfor forventes at blive afgørende i den fremtidige afregningsmodel. Det er derfor helt afgørende, at der sikres en hurtig revision af den fremtidige model. Selveje Danmark foreslår i den forbindelse:

- at der nedsættes en gruppe, der løbende kan følge udviklingen, og
- at der senest efter et år foretages en faktisk evaluering baseret på de første kommunale beregninger af afregningspriser.

I oplægget lægges op til en revision efter 5 år – det er alt for sent, særligt da modellen på tidspunktet for lovens vedtagelse er ukendt.

Alternativt vil Selveje Danmark foreslå, at man fortsætter med den eksisterende takstmodel i 2015, og samtidig i 2015 sikrer udviklingen af en ordentlig afregningsmodel. Det kan ske ved af prøvning af modellen i et antal kommuner, tilretning efter afprøvningen og en fornyet afprøvning. Selveje Danmark er bekendt med, at en model har været forsøgt afprøvet (jf. de generelle bemærkninger pkt. 4.3.2), men der var tale om en ganske begrænset afprøvning, gennemført i ganske få kommuner og tidsfristen de enkelte kommuner blev stillet overfor, var så kort, at flere kommuner slet ikke kunne nå at svare. Det er i det lys, at Selveje Danmark foreslår, at der gives

tid til at udarbejde en model, der på sigt kan skabe sikkerhed, tryghed og tillid til de omkostningsberegninger, der gennemføres af kommunerne.

Selveje Danmark skal desuden foreslå, at ordet ”kan” i § 32, stk. 3, sidste pkt. ændre til ”skal”. Således at ministeren skal sikre leverandørenes mulighed for at få indsigt i og efterprøvet beregningerne. En sådan indsigt er en helt afgørende forudsætning for at kunne tage stilling til, om man som leverandør ønsker at klage over den kommunale beregning.

Der henvises i øvrigt til den indledende tekst i nærværende høringssvar, hvor i Selveje Danmark alternativt foreslår en justering af den eksisterende takstmodel som alternativ til udviklingen af en helt ny, samt til de generelle bemærkninger.

§§ 65a, 65b og 65 c. Bestemmelsen forbyder pant i friplejeboliger til andre formål end opførelse, ombygning og vedligeholdelse. Bestemmelsen indføres for at undgå sager om overbelåning.

Lånoptagelse uden pant er ganske omkostningsfuldt, uanset om lånet optages til helt relevante udviklingsaktiviteter. På den baggrund virker forbuddet mod pantsætning som en helt unødvendig barriere for udvikling. Sikkerheden mod overbelåning kan opnås ved at forbyde pant til andre formål end opførelse, ombygning og vedligeholdelse ud over 80% af ejendomsværdien.

Der er ingen grund til at forhindre en organisation, der helt har indfriet sin realkredit eller nedbragt den betydeligt i at optage lån med sikkerhed i ejendommen.

Dette var foreløbig bemærkningerne til lovforslaget fra Selveje Danmark.

Kopi af høringssvar er for god ordens skyld tillige sendt til kontorchef Eva Pedersen og fuldmægtig Helle Hammond i Socialministeriet.

Med venlig hilsen

Jon Krog
Branchedirektør

Ministeriet For By, Bolig og Landdistrikter
Holmens Kanal 22

1060 København K

KRONPRINSESSEGADE 28

1306 KØBENHAVN K

TLF. 33 96 97 98

FAX 33 36 97 50

DATO: 18. december 2014

SAGSNR.: 2014 - 3665

ID NR.: 327314

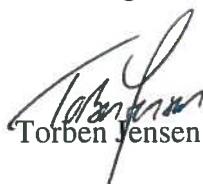
almenbolig@mbbl.dk + ktaldre@sm.dk + kal@mbbl.dk + hhj@sm.dk

Høring - over udkast til lov om ændring af friplejeboligloven, lov om almene boliger mv., lov om social service og lov om individuel boligstøtte (Ændret adgang til markedet, ophævelse af kravet om genudbud, ændring af afregningssystemet mv.)

Ved e-mail af 25-11-2014 har Ministeriet For By, Bolig og Landdistrikter anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte udkast.

Advokatrådet finder ikke grundlag for at udtale sig i sagen.

Med venlig hilsen


Torben Jensen



almenbolig@mbbl.dk
ktaeldre@sm.dk

cc. kal@mbbl.dk
cc. hhj@sm.dk

Høring over udkast til lov om ændring af friplejeboligloven, lov om almene boliger m.v., lov om social service og lov om individuel boligstøtte (Ændret adgang til markedet, ophævelse af kravet om genudbud, ændring af afregningssystemet, pantsætningsforbud, forenklinger m.v.) – j.nr. 2014-10168.

Ankestyrelsen har ingen bemærkninger til ovennævnte lovforslag.

Venlig hilsen

Anne Birgitte Hassing

18. december 2014

J.nr. 2014-0017-62850

Ankestyrelsen
Teglholmsgade 3
2450 København SV

Tel +45 3341 1200
Fax +45 3341 1400
ast@ast.dk
www.ast.dk
EAN-nr:
57 98 000 35 48 21

Åbningstid:
man-fre kl. 9.00-15.00

Personfølsomme
oplysninger kan kun
fremsendes elektronisk til
sikkermail@ast.dk

Karin Laursen

Fra: Tina Gottlieb <tig@sund.ku.dk>
Sendt: 19. december 2014 14:47
Til: almenbolig@mbbl.dk; ktaeldre@sm.dk; ccou0001@bbh.regionh.dk
Cc: kal@mbbl.dk; hhj@sm.dk
Emne: Center for Sund Aldring: Høringssvar – friplejeboligloven

Høringssvar fra Center for Sund Aldring, Københavns Universitet: Høring vedr. ændring af friplejeboligloven, lov om almene boliger m.v., lov om social service og lov om individuel boligstøtte

Center for Sund Aldring (CESA), Københavns Universitet, takker for muligheden for at indgive høringssvar til udkast til lov om ændring af friplejeboligloven, lov om almene boliger m.v., lov om social service og lov om individuel boligstøtte. Imidlertid ligger dette område uden for vores faglige fokusområder og ekspertise, hvorfor vi ikke har kommentarer til udkastet.

Med venlig hilsen

Tina Gottlieb

Tina Gottlieb
Sekretariatsleder

Center for Healthy Aging
Center for Sund Aldring
Københavns Universitet
Blegdamsvej 3b
2200 Copenhagen N

TLF +45 35327081
DIR +45 35327081
tig@sund.ku.dk
www.sundaldring.ku.dk



DET SUNDHEDSVIDENSKABELIGE FAKULTET
KØBENHAVNS UNIVERSITET

Fra: Marianne da Silva [<mailto:mds@mbbl.dk>]
Sendt: 25. november 2014 15:51
Emne: Ekstern høring friplejeboligloven (MBBL Id nr.: 563431)

Høring over udkast til lov om ændring af friplejeboligloven, lov om almene boliger m.v., lov om social service og lov om individuel boligstøtte (Ændret adgang til markedet, ophævelse af kravet om genudbud, ændring af afregningssystemet, pantsætningsforbud, forenklinger m.v.)

Med venlig hilsen

Marianne da Silva
Chefsekretær

Karin Laursen

Fra: Michael Riff Alexandersen <mra@danskbyggeri.dk>
Sendt: 3. december 2014 15:01
Til: 'almenbolig@mbbl.dk'; ktaeldre@sm.dk
Cc: kal@mbbl.dk; hhj@sm.dk
Emne: Dansk Byggeri: høringssvar - friplejeboligloven
Vedhæftede filer: Udkast til ændring af friplejeboligloven m.fl. love.pdf; høringsbrev.pdf; Høringsliste - Friplejeboliger.pdf

Kære MBBL,

Dansk Byggeri takker for det fremsendte høringsmateriale, men har ikke kommentarer hertil.

Venlig hilsen

Michael Riff Alexandersen

Konsulent

Erhvervspolitisk afdeling

Tlf. direkte: 72 16 02 27 · Mobil: 30 36 01 59

danskbyggeri

Vi samler byggeri, anlæg og industri

Nørre Voldgade 106 · 1358 København K
www.danskbyggeri.dk · [Abonner på nyheder](#)

Fra: Marianne da Silva [<mailto:mds@mbbl.dk>]
Sendt: 25. november 2014 15:51
Emne: Ekstern høring friplejeboligloven (MBBL Id nr.: 563431)

Høring over udkast til lov om ændring af friplejeboligloven, lov om almene boliger m.v., lov om social service og lov om individuel boligstøtte (Ændret adgang til markedet, ophævelse af kravet om genudbud, ændring af afregningssystemet, pantsætningsforbud, forenklinger m.v.)

Med venlig hilsen

Marianne da Silva
Chefsekretær

MINISTERIET FOR
BY, BOLIG OG
LANDDISTRIKTER



Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Almene Boliger
Gammel Mønt 4
1117 København K

Karin Laursen

Fra: Ann Sofie Orth <aso@fysio.dk>
Sendt: 10. december 2014 17:15
Til: almenbolig@mbbl.dk; ktaeldre@sm.dk
Emne: Danske Fysioterapeuter - høring - friplejeboligloven
Vedhæftede filer: Udkast til ændring af friplejeboligloven m.fl. love.pdf; høringsbrev.pdf; Høringsliste - Friplejeboliger.pdf; LOGO.png

Danske Fysioterapeuter har ikke kommentarer.

Med venlig hilsen

Ann Sofie Orth
Politisk chef, cand.jur.

Danske Fysioterapeuter
Holmbladsgade 70
2300 København S

Tlf.: 3341 4635
Mobil: 2075 1219
E-mail: aso@fysio.dk
Web: www.fysio.dk



----- Videresendt af Ann Sofie Orth/DKFYS den 10-12-2014 17:13 -----

Fra: Danske Fysioterapeuter/DKFYS
Til: Ann Sofie Orth/DKFYS@DKFYS,
Dato: 25-11-2014 15:58
Emne: Vs: Ekstern høring friplejeboligloven (MBBL Id nr.: 563431)
Sendt af: Marianne E. Storgaard

----- Videresendt af Marianne E. Storgaard/DKFYS den 25-11-2014 15:58 -----

Fra: "Marianne da Silva" <mds@mbbl.dk>
Til: undisclosed-recipients:;
Dato: 25-11-2014 15:50
Emne: Ekstern høring friplejeboligloven (MBBL Id nr.: 563431)

Høring over udkast til lov om ændring af friplejeboligloven, lov om almene boliger m.v., lov om social service og lov om individuel boligstøtte (Ændret adgang til markedet, ophævelse af kravet om genudbud, ændring af afregningssystemet, pantsætningsforbud, forenklinger m.v.)

Med venlig hilsen

Karin Laursen

Fra: Marianne Lundsgaard <ml@danske-aeldreraad.dk>
Sendt: 12. december 2014 13:10
Til: almenbolig@mbbl.dk; ktaeldre@sm.dk; kal@mbbl.dk; hhj@sm.dk
Emne: Høringssvar fra DKDK - nr. 2014-0168

"Til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Sendes til almenbolig@mbbl.dk, ktaeldre@sm.dk, kal@mbbl.dk, hhj@sm.dk

Ministeriets sag nr. 2014-0168

DemensKoordinatorer i DanmarkK takker for muligheden for at afgive høringssvar vedrørende ændring af friplejeboligloven, lov om almene boliger, lov om social service og lov om individuel boligstøtte.

DemensKoordinatorer i DanmarkK har desværre ikke eksakt viden nok til at afgive et kvalificeret høringssvar på et så detaljeres forslag.

Venlig hilsen

Marianne Lundsgaard
Faglig sekretær



DemensKoordinatorer i DanmarkK
Jernbane Allé 54, 3. sal
2720 Vanløse

Tlf.: 38 77 01 66
Direkte nr.: 38 77 01 62
Mobil: 20 49 93 19
Mail: ml@demens-dk.dk

Hvis du vil vide mere om DemensKoordinatorer i DanmarkK, så se på hjemmesiden www.demens-dk.dk

Karin Laursen

Fra: Bo Kristiansen <bk@mariehjem.dk>
Sendt: 22. december 2014 11:59
Til: 'almenbolig@mbbl.dk'; 'ktaeldre@sm.dk'
Cc: 'kal@mbbl.dk'; 'hhj@sm.dk'
Emne: Fonden Mariehjemmene - høringssvar - friplejeboligloven

Fonden Mariehjemmene har som høringspart den 25/11 2014 modtaget udkast til lov om ændring af friplejeboligloven m.fl.

Fonden Mariehjemmene kan i sin helhed henvise til Selveje Danmarks høringssvar.

Med venlig hilsen

Bo Kristiansen, Direktør
bk@mariehjem.dk, tlf. 45 46 51 07, mob. 40 14 41 07



FONDEN *Marie* HJEMMENE

Virumg rdsvej 18, 2830 Virum, www.mariahjem.dk
Tlf. 39 62 23 33, Fax: 39 62 57 29, Mail: fonden@mariehjem.dk

Karin Laursen

Fra: Anders Clausen <ac@gi.dk>
Sendt: 18. december 2014 07:55
Til: almenbolig@mbbl.dk; ktaeldre@sm.dk
Cc: kal@mbbl.dk; hhj@sm.dk
Emne: Grundejernes Investeringsfond (GI) - høringssvar – friplejeboligloven

GI har ingen bemærkninger til udkast til lov om ændring af friplejeboligloven, lov om almene boliger m.v., lov om social service og lov om individuel boligstøtte.

Venlig hilsen

Anders Clausen
Advokat, Konto

Direkte 82 32 23 20
Mobil 21 69 30 80



Grundejernes Investeringsfond · Ny Kongensgade 15 · 1472 København K · Tlf. 82 32 23 00 · gi.dk · ejendomsviden.dk

I Grundejernes Investeringsfond arbejder vi for at skabe bedre og sundere boliger. Vi administrerer penge til vedligeholdelse af private udlejningsejendomme, vi yder fordelagtige lån, og vi støtter projekter, der bidrager til bedre renovering af boliger i fremtiden. Alt sammen fordi vi tror på, at bedre boliger giver bedre liv.



Karin Laursen

Fra: Lisa Rising <LisaRising@Højesteret.dk>
Sendt: 22. december 2014 11:33
Til: kal@mbbl.dk
Emne: Høring over lovforslag - Højesteret

Karin Laursen

Højesteret har modtaget høringsbrev af 25. november 2014 om udkast til lov om ændring af friplejeboligloven, lov om almene boliger mv., lov om social service og lov om individuel boligstøtte.

I den anledning skal jeg oplyse, at Højesteret normalt ikke afgiver høringssvar, medmindre det der høres over direkte angår Højesteret. Højesteret fremkommer derfor ikke med bemærkninger til ovennævnte lovforslag.

Jeg skal samtidig bede om, at Højesteret fremover alene høres i sager, der direkte angår Højesteret, og således heller ikke kommer til at fremgå af høringslister.

Med venlig hilsen

Lisa Rising
Administrationschef

Højesteret Prins Jørgens Gård 13 1218 København K Tlf. 33 63 27 50 Mobil 22 83 04 84

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

almenbolig@mbbl.dk

ктаeldre@sm.dk

kal@mbbl.dk

hhj@sm.dk

WILDERS PLADS 8K

1403 KØBENHAVN K

TELEFON 3269 8888

DIREKTE 3269 8905

MOBIL 3269 8905

MAF@HUMANRIGHTS.DK

MENNESKERET.DK

J. NR. 540.10/31419/MAF

**HØRING OVER UDKAST TIL LOV OM ÆNDRING AF
FRIPLEJEBOLIGLOVEN, LOV OM ALMENE BOLIGER
M.V., LOV OM SOCIAL SERVICE OG LOV OM
INDIVIDUEL BOLIGSTØTTE (ÆNDRET ADGANG TIL
MARKEDET, OPHÆVELSE AF KRAVET OM GENUDBUD,
ÆNDRING AF AFREGNINGSSYSTEMET,
PANTSÆTNINGSFORBUD, FORENKLINGER M.V.)**

19. DECEMBER 2014

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har ved e-mail af 26. november 2014 anmodet om Institut for Menneskerettigheders eventuelle bemærkninger til høring over udkast til lov om ændring af friplejeboligloven, lov om almene boliger m.v., lov om social service og lov om individuel boligstøtte (Ændret adgang til markedet, ophævelse af kravet om genudbud, ændring af afregningssystemet, pantsætningsforbud, forenklinger m.v.).

Institut for Menneskerettigheder har ikke bemærkninger til udkastet.

Der henvises til sagsnr.: 2014-10168.

Med venlig hilsen

Martin Ryding Rosenkilde

Karin Laursen

Fra: Birger R. Kristensen <brk@lbf.dk>
Sendt: 22. december 2014 14:04
Til: Landsbyggefonden; almenbolig@mbbl.dk; 'ktaeldre@sm.dk'
Cc: kal@mbbl.dk; 'hhj@sm.dk'; Hanne Sørensen; Gorm Nilsson; Helle Juul
Emne: Landsbyggefonden - Ekstern høring - høringssvar - friplejeboligloven (MBBL Id nr.: 563431)

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Att. Karin Laursen m.fl.

Landsbyggefonden har ingen bemærkninger til udkast lovforslag.

Med venlig hilsen

Birger R. Kristensen
Sekretariatschef
Direktion

Landsbyggefonden
Studivstræde 50
1554 København V

Telefon: 3376 2000
Telefax: 3376 2005
Direkte telefon: 3376 2112
Mail: brk@lbf.dk

Fra: Marianne da Silva [<mailto:mds@mbbl.dk>]
Sendt: 25. november 2014 15:51
Emne: Ekstern høring friplejeboligloven (MBBL Id nr.: 563431)

Høring over udkast til lov om ændring af friplejeboligloven, lov om almene boliger m.v., lov om social service og lov om individuel boligstøtte (Ændret adgang til markedet, ophævelse af kravet om genudbud, ændring af afregningssystemet, pantsætningsforbud, forenklinger m.v.)

Med venlig hilsen

Marianne da Silva
Chefsekretær



5. december 2014

Høringssvar

Fra: Nationalt Videnscenter for Demens

Til: Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Vedrørende: Høring om udkast til lov om ændring af friplejeboligloven, lov om almene boliger m.v., lov om social service og lov om individuel boligstøtte

Nationalt Videnscenter for Demens takker for invitationen til at afgive høringssvar vedrørende det fremsendte udkast til lov om ændring af friplejeboligloven m.fl.

Vi har ingen bemærkninger til lovudkastet.

Med venlig hilsen

Kasper Jørgensen, neuropsykologisk fagkonsulent Nationalt Videnscenter for Demens

Kontaktoplysninger

Email: niels.kasper.joergensen@regionh.dk

Tlf. 3545 7947

Karin Laursen

Fra: Sørup Hansen <SSHA@domstol.dk>
Sendt: 2. december 2014 11:23
Til: almenbolig@mbbl.dk; ktaeldre@sm.dk
Cc: kal@mbbl.dk; hhj@sm.dk
Emne: Tinglysningsretten - hørings svar - friplejeboligloven

Under henvisning til høringsbrev af 25. november 2014 vedrørende forslag til ændring af lov om friplejeboliger mv. skal jeg oplyse, at Tinglysningsretten ikke har bemærkninger til forslaget.

Når forslaget er vedtaget, vil Tinglysningsretten foreslå, at Ministeriet tager kontakt direkte til Tinglysningsretten med henblik på at udarbejde en brugerformular til brug for tinglysning af de i § 65b og § 67 nævnte begrænsninger.

Med venlig hilsen

Sørup Hansen
ssha@domstol.dk

Tinglysningsretten
Majsmarken 5
9500 Hobro
Tlf. + 45 99 68 58 00
www.tinglysningsretten.dk

Karin Laursen

Fra: Brian Pedersen <BRPE@domstol.dk>
Sendt: 2. december 2014 11:45
Til: Marianne da Silva
Emne: SV: Ekstern høring friplejeboligloven (MBBL Id nr.: 563431)

Kære Marianne da Silva

Tak for høringsbrev. Vi har ikke bemærkninger hertil.

Når lovændringen træder i kraft, vil vi lave en vejledning til brugerne af tinglysning.dk og her anbefale, at dokumenttype anden servitut anvendes for tinglysning af servituten.

Med venlig hilsen

Brian Pedersen
Direkte +45 99 68 59 01 / 25 43 17 51
brpe@domstol.dk

Tinglysningsretten
Majsmarken 5
9500 Hobro
Tlf. + 45 99 68 58 00
www.tinglysningsretten.dk

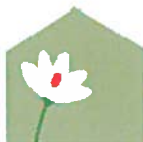
Fra: Marianne da Silva [<mailto:mds@mbbl.dk>]
Sendt: 25. november 2014 15:51
Emne: Ekstern høring friplejeboligloven (MBBL Id nr.: 563431)

Høring over udkast til lov om ændring af friplejeboligloven, lov om almene boliger m.v., lov om social service og lov om individuel boligstøtte (Ændret adgang til markedet, ophævelse af kravet om genudbud, ændring af afregningssystemet, pantsætningsforbud, forenklinger m.v.)

Med venlig hilsen

Marianne da Silva
Chefsekretær

MINISTERIET FOR
**BY, BOLIG OG
LANDDISTRIKTER**



Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Almene Boliger
Gammel Mønt 4
1117 København K

Vestre Landsret
Præsidenten



Ministeriet for
By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K

J.nr. 40A-VL-62-14
Den 09/12-2014

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har ved brev af 25. november 2014 anmodet om eventuelle bemærkninger til et udkast til lov om ændring af friplejeboligloven, lov om almene boliger m.v., lov om social service og lov om individuel boligstøtte (Ændret adgang til markedet, ophævelse af kravet om genudbud, ændring af afregningssystemet, pantsætningsforbud, forenklinger m.v.)

I den anledning skal jeg meddele, at landsretten ikke ønsker at udtale sig om udkastet.

Dette svar sendes efter anmodning til almenbolig@mbbl.dk og kteldre@sm.dk. og med kopi til kal@mbbl.dk og hjhj@sm.dk.

Der henvises til j. nr. 2014-10168.

Med venlig hilsen


Bjarne Christensen

Fra: Martina Henze <mahe@aeldreforum.dk>
Sendt: 1. december 2014 10:28
Til: Ældre, postkasse
Cc: kal@mbbl.dk; Helle Hammond Jensen
Emne: ÆldreForum - høringssvar friplejeboligloven

Høring over udkast til lov om ændring af friplejeboligloven, lov om almene boliger m.v., lov om social service og lov om individuel boligstøtte

Tak for den tilsendte udkast til lov om ændring af friplejeboligloven, lov om almene boliger m.v., lov om social service og lov om individuel boligstøtte fremsendt den 25. november 2014.

ÆldreForum afgiver som udgangspunkt ikke høringssvar og betragter derfor det tilsendte materiale som orientering.

Rådet modtager fortsat meget gerne udkast til bekendtgørelser, lovforslag og vejledninger m.m., der vedrører ældre, da disse informationer er et vigtigt element i den sum af viden og erfaringer, som rådet baserer sit arbejde på.

Med venlig hilsen

Martina Henze
Fuldmægtig

ÆldreForums Sekretariat
Mobil: +45 4174 0036
E-mail: mahe@aeldreforum.dk

ÆldreForum
Edisonsvej 18, 1 sal
5000 Odense C
Telefon: +45 72 42 39 90
Fax: +45 72 42 39 91
www.aeldreforum.dk



Østre Landsret
Præsidenten



Den **27 NOV. 2014**
J.nr. 40A-ØL-67-14
Init: cr

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Almene Boliger
Gammel Mønt 4
1117 København K

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har ved brev af 25. november 2014 (Sagsnr. 2014-10168) anmodet om eventuelle bemærkninger til høring over udkast til lov om ændring af friplejeboligloven, lov om almene boliger m.v., lov om social service og lov om individuel boligstøtte (Ændret adgang til markedet, ophævelse af kravet om genudbud, ændring af afregningssystemet, pantsætningsforbud, forenklinger m.v.

I den anledning skal jeg meddele, at landsretten ikke ønsker at udtale sig om udkastet.

Med venlig hilsen



Bent Carlsen



Ellen Børst Petersen