

Udkast til

bekendtgørelse om drift og afhændelse af friplejeboliger

I medfør af § 65, § 88 og § 92 i lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 1162 af 26. oktober 2017, fastsættes efter bemyndigelse i henhold til § 3 i bekendtgørelse nr. 519 af 16. maj 2023 om Social- og Boligstyrelsens opgaver og beføjelser samt klageadgang på bolig- og byggeområdet:

Kapitel 1

Anvendelsesområde

§ 1. Bekendtgørelsen gælder for

- 1) drift af friplejeboliger
- 2) afhændelse af friplejeboliger og servicearealer og
- 3) ibrugtagning af friplejeboliger og servicearealer til anden anvendelse.

Stk. 2. Kapitel 2 og §§ 25 og 26 finder ikke anvendelse på den del af bebyggelsen, der udgør servicearealer.

Stk. 3. §§ 2 og 3, § 4, stk. 2, 4. pkt., §§ 8-23 og 25-26, § 27, stk. 1, nr. 5 og 7, og stk. 2-4, §§ 28-32, § 33, stk. 2, § 35, § 36, stk. 2, nr. 5-8, og §§ 39 og 40 samt bilag 1 og 2 finder ikke anvendelse på friplejeboliger og servicearealer, hvortil der hverken ydes eller har været ydet offentlig støtte.

Kapitel 2

Drift af friplejeboliger

Beboerindskud

§ 2. Beboerindskud fastsættes efter boligernes indbyrdes brugsværdi.

Stk. 2. Ved den første udlejning af friplejeboliger etableret efter lovens § 10, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller med støtte efter § 11 a, kan beboerindskuddet fastsættes foreløbigt. Den endelige fastsættelse af beboerindskuddet sker, når byggeregnskabet er afsluttet. Eventuelle forhøjelser af beboerindskuddet efter 2. pkt. skal ske med 3 måneders varsel.

Lejefastsættelse

§ 3. Ved den første udlejning af friplejeboliger etableret efter lovens § 10, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller med støtte efter § 11 a, kan lejen fastsættes foreløbigt. Den endelige fastsættelse af lejen sker, når byggeudgiften er opgjort, og den endelige finansiering er foretaget. Eventuelle forhøjelser af lejen efter 2. pkt. skal ske med 3 måneders varsel.

§ 4. Når friplejeboligleverandøren har forbedret det lejede, kan denne forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, medmindre udgiften debiteres på henlæggelseskontoen efter § 12.

Stk. 2. Lejeforhøjelsen fastsættes på grundlag af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen, og som har forøget det lejedes brugsværdi. Hvis der som led i forbedringsarbejdernes udførelse også

udføres vedligeholdelsesarbejder, kan udgiften hertil ikke indgå i beregningsgrundlaget for lejeforhøjelsen. Hvis der som følge af forbedringsarbejderne spares aktuel eller fremtidig vedligeholdelse, skal forbedringsudgiften reduceres med et beløb, der modsvarer den kapitaliserede værdi af disse besparelser. Udgifter til vedligeholdelsesarbejder og fradrag for sparet aktuel eller fremtidig vedligeholdelse debiteres på en af de konti, der er nævnt i §§ 8-10 og § 12.

Stk. 3. Lejeforhøjelsen fastsættes til ydelsen på et fastforrentet annuitetslån med en løbetid svarende til forbedringens forventede levetid og med en rente svarende til markedsrenten for sådanne lån på tidspunktet for arbejdernes færdiggørelse.

Stk. 4. Lejeforhøjelsen bortfalder, når det lån, der er nævnt i stk. 3, er udamortiseret. For forbedringsarbejder, der er finansieret på anden måde end med et sådant lån, bortfalder lejeforhøjelsen tilsvarende efter en årrække svarende til løbetiden på lån efter stk. 3.

§ 5. Flytter en lejer, der før ejendommens ibrugtagning til friplejeboliger har udført forbedringer i lejemålet efter § 145 i lejeloven eller § 39 i almenlejeloven, skal friplejeboligleverandøren udbetale den godtgørelse, som lejeren har ret til efter disse bestemmelser. Friplejeboligleverandøren kan foretage modregning i godtgørelsen for lejerens forpligtelser over for friplejeboligleverandøren.

Stk. 2. I nedskrivningsperioden for godtgørelse kan udlejer ved genudlejning beregne sig en lejeforhøjelse, der beregnes som ydelsen på et fastforrentet annuitetslån med en løbetid svarende til den resterende nedskrivningsperiode og med en rente svarende til markedsrenten for sådanne lån på tidspunktet for friplejeboligleverandørens udbetaling af godtgørelse til den fraflyttede lejer. Lejeforhøjelsen bortfalder ved nedskrivningsperiodens udløb.

Stk. 3. Ved genudlejning efter udløbet af nedskrivningsperioden kan friplejeboligleverandøren ikke kræve lejeforhøjelse for de udførte forbedringer.

Antennebidrag

§ 6. Har friplejeboligleverandøren efter aftale med lejeren etableret eller forbedret ejendommens programforsyning eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, kan udgifter, der med rimelighed er afholdt hertil, kræves godtgjort af lejeren. Lejerens bidrag fastsættes til ydelsen på et fastforrentet annuitetslån med en løbetid på 10 år og med en rente svarende til markedsrenten for sådanne lån på tidspunktet for arbejdernes færdiggørelse. Når lån som nævnt i 2. pkt., er udamortiseret, bortfalder denne del af antennebidraget for fremtiden. For etablerings- og forbedringsudgifter, som er finansieret på anden måde end med et sådant lån, bortfalder denne del af antennebidraget tilsvarende efter 10 år.

Stk. 2. De udgifter, der er nævnt i stk. 1, kan ikke indgå i lejen, men skal opkræves som en del af antennebidraget.

Driftsplan

§ 7. For friplejeboliger, som har modtaget tilsagn om ydelsesstøtte efter § 10 i lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger, skal friplejeboligleverandøren udarbejde en driftsplan og løbende revidere denne efter bekendtgørelse om bygningsdrift. Det samme gælder for byggeri, der er omdannet til friplejeboliger efter lovens § 11, stk. 2, hvis byggeriet var omfattet af Byggeskadefonden på omdannelsesstartspunktet.

Lovpligtige henlæggelseskonti

§ 8. Friphejeboligleverandøren skal på en særlig henlæggelseskonto løbende henlægge passende midler, jf. § 11, til fornyelse af tekniske installationer og hovedstandsættelse. Henlæggelserne tilskrives kontoen månedsvis forud.

Stk. 2. Beløb, der før ejendommens omdannelse til friphejeboliger var bundet i Grundejernes Investeringsfond efter reglerne i kapitel X A i den tidligere gældende lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af den 11. august 2010, skal henlægges på kontoen efter stk. 1. En negativ saldo ved ejendommens omdannelse til friphejeboliger kan ikke videreføres.

Stk. 3. Når friphejeboligleverandøren har afholdt udgifter til fornyelse af tekniske installationer og hovedstandsættelse, kan udgiften debiteres på henlæggelseskontoen efter stk. 1, medmindre udgiften debiteres på kontoen efter § 12.

§ 9. Friphejeboligleverandøren skal på en særlig henlæggelseskonto løbende henlægge passende midler, jf. § 11, til anden vedligeholdelse end nævnt i §§ 8 og 10. Henlæggelserne tilskrives kontoen månedsvis forud.

Stk. 2. Beløb, der før ejendommens omdannelse til friphejeboliger var bundet i Grundejernes Investeringsfond efter reglerne i lejelovens §§ 119-122, skal henlægges på kontoen efter stk. 1. En negativ saldo ved ejendommens omdannelse til friphejeboliger kan ikke videreføres.

Stk. 3. Når friphejeboligleverandøren har afholdt udgifter til anden vedligeholdelse af ejendommen eller de enkelte lejemål end nævnt i §§ 8 og 10, kan udgiften debiteres på henlæggelseskontoen efter stk. 1.

§ 10. Friphejeboligleverandøren skal på en særlig henlæggelseskonto løbende henlægge passende midler, jf. § 11, til maling, hvidtning, tapetsering og gulvbehandling i boligerne. Henlæggelserne tilskrives kontoen månedsvis forud.

Stk. 2. Hvis der ved ejendommens omdannelse til friphejeboliger er positive saldi på ejendommens konti for indvendig vedligeholdelse efter § 117 i lejeloven, skal disse beløb henlægges på kontoen efter stk. 1.

Stk. 3. Når friphejeboligleverandøren har afholdt udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og gulvbehandling i boligerne, kan udgiften debiteres på henlæggelseskontoen efter stk. 1.

§ 11. Størrelsen af de henlæggelser, der er nævnt i §§ 8-10, fastsættes på grundlag af driftsplanen nævnt i § 7. Beløbsstørrelsen fastsættes efter en vurdering af bygningsdelens og installationernes forventede anskaffelsespris på tidspunktet for genanskaffelsen.

Stk. 2. Er der som følge af særlige forhold undtagelsesvis ikke henlagt tilstrækkeligt på kontiene efter §§ 8-10 og § 12 til at dække nødvendige vedligeholdelsesudgifter, kan disse udgifter dækkes ved optagelse af lån. I så fald kan den del af udgiften, der er finansieret ved lån, ikke debiteres på de nævnte konti. I stedet debiteres de løbende ydelser.

Stk. 3. I stedet for særskilte konti, jf. §§ 8-10, kan friphejeboligleverandøren vælge at placere henlæggelserne på en eller to konti.

§ 12. Den særlige henlæggelseskonto, der er nævnt i lovens §§ 63 eller 64, må anvendes til følgende formål:

- 1) Imødegåelse af ekstraordinære tab ved driften af friphejeboligerne, dog ikke tab ved lejeledighed og fraflytninger.
- 2) Oprettning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring og ombygning af den del af ejendommen, der indeholder boligerne.
- 3) Sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i den del af ejendommen, der indeholder boligerne.

- 4) Tilskud til nedsættelse af lejen i særlige tilfælde, hvis lejen overstiger den sædvanlige leje for tilsvarende lejemål.

§ 13. Friplejeboligleverandøren skal løbende foretage passende henlæggelser på en særlig henlæggelseskonto til dækning af tab ved lejeledighed og fraflytninger. De årlige henlæggelser kan højst udgøre 2 pct. af de samlede driftsudgifter for friplejeboligerne. Henlæggelserne tilskrives kontoen månedsvis forud.

Stk. 2. Tab ved lejeledighed debiteres på henlæggelseskontoen efter stk. 1 månedsvis forud. Udlejes en bolig i løbet af måneden med indflytning inden månedens udløb, krediteres det derved indvundne beløb. Tab ved fraflytning debiteres i takt med, at det kan opgøres.

Stk. 3. Saldoen på henlæggelseskontoen efter stk. 1 må på intet tidspunkt være negativ. Et underskud som følge af, at henlæggelserne ikke kan dække faktiske tab, kan ikke indgå i lejen.

Stk. 4. Som tab ved fraflytning anses såvel lejerestancer og istandsættelseskrav som omkostninger til udsættelse af lejer eller anden retsforfølgning af krav mod denne.

§ 14. Positive saldi på kontiene nævnt i §§ 8-10 og §§ 12-13 skal være anbragt sikkert og således, at de i nødvendigt omfang og til enhver tid med kort varsel kan gøres likvide til anvendelse efter deres formål. Kassebeholdningen skal være mindst mulig.

Stk. 2. Midlerne nævnt i stk. 1, som ikke ligger i kassebeholdningen, skal placeres i aktiver udstedt i danske kroner:

- 1) I indlån i pengeinstitutter, som har hjemsted i et land inden for Den Europæiske Union eller i et land, Unionen har indgået aftale med på det finansielle område.
- 2) I realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer og andre obligationer, som frembyder en tilsvarende sikkerhed, idet værdipapirerne skal være udstedt i og optaget til handel på et reguleret marked i et land inden for Den Europæiske Union eller i et land, som Unionen har indgået aftale med på det finansielle område.
- 3) I obligationer eller gældsbreve udstedt eller garanteret af stater eller regionale eller lokale myndigheder med skatteudskrivningsret inden for Den Europæiske Union eller et land, som Unionen har indgået aftale med på det finansielle område.
- 4) I afdelinger i investeringsforeninger eller tilsvarende institutter, specialforeninger, godkendte fåmandsforeninger eller registrerede professionelle foreninger, jf. lov om investeringsforeninger m.v. Det er dog en betingelse, at afdelingerne alene placerer midlerne som anført i nr. 1-3. Hvis midlerne anbringes i afdelinger af en forening, der administreres af et foreningsejet investeringsforvaltningsselskab, kan afdelingens midler dog i fornødent omfang placeres som aktier i investeringsforvaltningsselskabet.

Stk. 3. Afkast af de placerede midler skal krediteres kontiene efter §§ 8-10 og §§ 12-13.

Regnskab

§ 15. Friplejeboligleverandøren skal for boligerne hvert år udarbejde et årsregnskab, der skal give et retvisende billede af aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet i overensstemmelse med denne bekendtgørelse. Regnskabet skal opstilles i overensstemmelse med den kontoplan med tilhørende noter, der er indeholdt i bilag 1 og 2.

§ 16. Årsregnskabsloven finder anvendelse i det omfang andet ikke følger af friplejeboligloven eller denne bekendtgørelse.

§ 17. Hvis en driftsudgift vedrører både boligerne og servicearealet, skal der i regnskabet for boligerne optages et beløb svarende til boligernes forholdsmæssige andel af udgiften. Fordeling af driftsudgiften skal ske efter det tinglyste fordelingstal. Hvis fordeling af driftsudgiften efter det tinglyste fordelingstal medfører en åbenbart urimelig fordeling til skade for lejerne, fordeles driftsudgiften dog på grundlag af areal.

Stk. 2. Udgiften til administration af boligerne kan medtages i regnskabet med den faktiske udgift hertil, hvis denne er rimelig og sædvanlig. Hvis de medarbejdere, der er beskæftiget med administration af boligerne, tillige er beskæftiget med administration af servicearealerne eller med andre opgaver, skal omkostningerne fordeles på grundlag af objektive og saglige kriterier. Omkostninger til ekstern bistand, herunder til advokat og revisor, kan indgå i administrationsudgiften. Dette gælder dog ikke omkostninger til bistand i forbindelse med udsættelse af lejere og anden retsforfølgning af krav mod fraflyttede lejere.

Stk. 3. Bestemmelserne i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse på vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der vedrører både boligerne og servicearealerne, hvis udgiften ikke på andet objektivt grundlag kan fordeles mellem boliger og serviceareal. Det samme gælder for udgifter til administration af byggesager i forbindelse med vedligeholdelses- og forbedringsarbejder.

§ 18. Boligerne optages i regnskabet til anskaffelsessummen med tillæg af eventuel indeksregulering af prioritetsgæld og med tillæg af senere forbedringer, renoveringsprojekter og godtgjorte forbedringer af enkelte lejermål.

§ 19. I tilslutning til regnskabet afgiver friplejeboligleverandøren en årsberetning, hvori nærmere redegøres for den økonomiske udvikling i regnskabsåret. Herunder redegøres for eventuelle særlige økonomiske problemer, for de foranstaltninger der er eller påtænkes iværksat til løsning af sådanne problemer, og for forhold som revisor måtte have påtalt.

§ 20. Regnskabet skal inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning sendes til lejerne. Hvis der er valgt beboerrepræsentation, sendes regnskabet i stedet til denne. Samtidig sendes regnskabet bilagt årsberetning og udskrift af revisionsprotokollen til den tilsynsførende kommunalbestyrelse og til Landsbyggefonden.

Stk. 2. Hvis den tilsynsførende kommunalbestyrelse efter gennemgang af regnskabet kræver ændringer i regnskabet, skal friplejeboligleverandøren senest 6 uger efter at have modtaget meddelelse herom foretage de krævede ændringer og udsende korrigeret regnskab til lejerne eller den valgte beboerrepræsentation samt til kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden.

Stk. 3. Regnskaber skal indsendes til Landsbyggefonden efter retningslinjer, der fastlægges af Landsbyggefonden. Retningslinjerne skal godkendes af Social- og Boligstyrelsen.

Stk. 4. Den tilsynsførende kommunalbestyrelse kan stille krav om, at regnskaberne nævnt i stk. 3 samtidig sendes til kommunalbestyrelsen.

Stk. 5. Regnskabsoplysningerne kan af Landsbyggefonden videregives til Social- og Boligstyrelsen til statistiske formål.

§ 21. Årsregnskabet skal revideres af en godkendt revisor. Revisionen skal foretages i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik, således som dette begreb er fastsat i § 3 i lov om revisionen af statens regnskaber m.v.

Stk. 2. Revisor skal have adgang til at efterse alt regnskabsmateriale og alle beholdninger og har krav på at få alle de oplysninger og den bistand, som anses nødvendig for udførelsen af revisionen.

Friplejeboligleverandøren skal give revisor adgang til at foretage de undersøgelser, som denne finder nødvendige.

Stk. 3. Revisor skal straks foretage indberetning til kommunalbestyrelsen, såfremt revisor konstaterer uregelmæssigheder af væsentlig betydning for den økonomiske drift af boligerne, eller hvis revisor bliver opmærksom på lovovertrædelser eller tilsidesættelser af forskrifter af væsentlig betydning. Revisor skal ligeledes foretage indberetning til kommunalbestyrelsen, hvis der opstår usikkerhed om, hvorvidt friplejeboligleverandøren kan overholde sine økonomiske forpligtelser.

Stk. 4. Revisor skal føre revisionsprotokol. I revisionsprotokollen indføres beretning om, hvilke revisionsarbejder der er udført, samt alle væsentlige forhold der har givet anledning til bemærkninger, herunder forhold hvor der er usikkerhed om, hvorvidt friplejeboligleverandøren har handlet i overensstemmelse med gældende regler.

§ 22. Revisor skal afgive erklæring med høj grad af sikkerhed om, at de lån, der er optaget til opførelsen eller ombygningen, forbedringer og vedligeholdelse af boligerne, fuldt ud er anvendt til disse formål. Hvis et lån er anvendt til vedligeholdelse, skal revisor tillige erklære, at der for de pågældende vedligeholdelsesarbejder kun debiteres årets ydelser på ejendommens henlæggelseskonti til vedligeholdelse.

Stk. 2. Revisor skal påse, at der er afholdt vedligeholdelsesudgifter svarende til de foretagne debiteringer på henlæggelseskontiene efter §§ 8-10.

Stk. 3. Revisor skal påse, at tab ved lejeledighed og fraflytninger er debiteret på den særlige henlæggelseskonto i overensstemmelse med § 13.

Pantsætning

§ 23. Pantebreve i ejendomme omfattet af loven skal ved anmeldelse til tinglysning i tingbogen ledsages af følgende erklæring: »Det anmeldte pant stilles til sikkerhed for lån, der er ydet til opførelse, ombygning, forbedring eller vedligeholdelse af ejendommen.«

Kapitel 3

Kommunalbestyrelsens tilsyn med driften

§ 24. Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med driften af friplejeboligerne og påser, at driften er i overensstemmelse med bestemmelserne herom i loven og med bestemmelser, der er udstedt efter denne. Kommunalbestyrelsen skal desuden påse, at den deklaration, der kræves efter lovens § 65 b, stk. 1, er tinglyst.

§ 25. Kommunalbestyrelsen påser, at regnskabsmateriale indsendes i overensstemmelse med § 20 og foretager en kritisk gennemgang af dette.

Stk. 2. Som led i regnskabsgennemgangen påser kommunalbestyrelsen, at fordelingen af fælles udgifter mellem boliger og servicearealer foretages i overensstemmelse med § 17. Hvis et tinglyst fordelingstal

medfører en åbenbar urimelig fordeling til skade for lejerne, skal kommunalbestyrelsen kræve, at fordelingen i stedet foretages på grundlag af bruttoetagearealer.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen påser ligeledes, at størrelsen af administrationsudgiften for boligerne ikke overstiger de faktisk afholdte udgifter. Hvis det administrative personale tillige er beskæftiget med administration af servicearealer eller andre opgaver, påser kommunalbestyrelsen, at den del af udgiften, der pålægges boligerne, er begrundet i objektive og saglige kriterier.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen påser, at et eventuelt driftsunderskud på boligudlejningen i budgettet forudsættes udlignet over højst 3 år. Kommunalbestyrelsen påser ligeledes, at et eventuelt driftsoverskud, der ikke medgår til dækning af underskud fra tidligere år eller underfinansiering af forbedringer og vedligeholdelsesarbejder gennemført efter etableringen af friplejeboliger, jf. lovens § 91, stk. 1, indregnes i budgettet og forudsættes udlignet over højst 3 år.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen kan for friplejeboligleverandørens regning anmode dennes revisor om en særskilt erklæring om nærmere angivne forhold, herunder om det forelagte regnskabsmateriale overholder gældende bestemmelser.

§ 26. Hvis det forelagte regnskabsmateriale giver kommunalbestyrelsen anledning til kritik, kan kommunalbestyrelsen pålægge friplejeboligleverandøren at foretage de foranstaltninger, som skønnes nødvendige, herunder at forhøje eller nedsætte lejen. Hvis det skønnes nødvendigt, kan kommunalbestyrelsen foranledige, at en revisor, der er udpeget af kommunen, for friplejeboligleverandørens regning gennemgår boligernes regnskab og økonomi og afgiver beretning herom til kommunalbestyrelsen.

Kapitel 4

Afhændelse af friplejeboliger

Afhændelse til fortsat brug som friplejeboliger

§ 27. Afhændelse af friplejeboliger til en anden friplejeboligleverandør skal godkendes af Social- og Boligstyrelsen. Det påhviler den nye friplejeboligleverandør at drage omsorg for indhentelse af styrelsens godkendelse. Ved anmodning om godkendelse skal medfølge oplysninger om

- 1) overdragerens og erhververens navne og CVR-numre,
- 2) ejendommens adresse, matrikelnummer, en eventuel BOSSID og registreringsnummer i Landsbyggefonden,
- 3) antallet af friplejeboliger i ejendommen,
- 4) dokumentation for, at den kommende friplejeleverandør er certificeret til at levere mindst de samme ydelser som overdrageren. Hvis certificeringen på den aftalte overtagelsesdato er mere end 5 år gammel, skal desuden medsendes oplysning om, hvilke friplejeboliger erhververen har drevet inden for de seneste 5 år,
- 5) vilkårene for overdragelsen,
- 6) overtagelsesdatoen og
- 7) dokumentation for størrelsen af beløb, der skal reguleres efter lovens § 86.

Stk. 2. Ved afhændelser, hvor prisen fastsættes på grundlag af indestående belåning, skal endvidere medfølge dokumentation for indestående belåning, og for at de pågældende lån fuldt ud er anvendt til opførelsen eller ombygningen, forbedring eller vedligeholdelse af ejendommen. Det samme gælder for

finansiering af forbedringsarbejder omfattet af § 4, stk. 4, 2. pkt., og etablering- og forbedringsarbejder omfattet af § 6, stk. 1, 4. pkt.

Stk. 3. Ved afhændelser til markedsprisen skal endvidere medfølge oplysning om købsprisen.

Stk. 4. Ved afhændelse til en fysisk eller juridisk person, som samtidig vil udleje boligerne til en anden friplejeleverandør, skal der ud over oplysningerne nævnt i stk. 1-3 medfølge dokumentation for, at kravene i lovens § 67, stk. 3, er opfyldt. Dokumentationen skal omfatte, at det forgæves er forsøgt at afhænde boligerne ved henvendelse til kommunen, de friplejeleverandører, der driver friplejeboliger i kommunen, og de almene boligorganisationer og selvejende almene ældreboliginstitutioner, der driver almene ældre- eller plejeboliger i kommunen. Endvidere skal dokumentationen omfatte, at det forgæves er forsøgt at afhænde boligerne ved annoncering i lokale og landsdækkende medier.

Stk. 5. Social- og Boligstyrelsen kan kræve yderligere oplysninger til brug ved behandling af ansøgningen om godkendelse.

Stk. 6. Social- og Boligstyrelsen underretter kommunen, Landsbyggefonden, Byggeskadefonden, Sundhedsstyrelsen, Udbetaling Danmark og de realkreditinstitutter, der har pant i ejendommen, samtidig med, at godkendelse sendes til den nye friplejeboligleverandør. Ved godkendelse af afhændelse af friplejeboliger, hvortil der ikke ydes eller har været ydet offentlig støtte, sker der dog ikke underretning til Landsbyggefonden, Byggeskadefonden og Udbetaling Danmark.

Stk. 7. Stk. 1-6 finder ikke anvendelse på friplejeboliger, der drives i lejede lokaler.

§ 28. Ved regulering af beløb efter lovens § 86 anvendes Danmarks Statistiks totale byggeomkostningsindeks for boliger for 3. kvartal i året forud for overtagelsesdatoen. Reguleringen sker på grundlag af indekset for 3. kvartal i året før, der er givet ibrugtagningstilladelse til friplejeboligerne.

§ 29. Erhververen afholder omkostninger til tinglysning af skøde samt enhver anden omkostning forbundet med overdragelsen af ejendommen. Overdrageren afholder dog omkostninger til egen advokat.

§ 30. Med overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejdes refusionsopgørelse. I refusionsopgørelsen skal indgå

- 1) løbende driftsudgifter vedrørende såvel boliger som servicearealer,
- 2) værdien af en eventuel oliebeholdning,
- 3) saldi på henlæggelseskonti,
- 4) beboerindskud og andre tilgodehavender for nuværende og tidligere lejere, herunder tilbagebetalingskrav vedrørende forbrugsafhængige betalinger,
- 5) tilgodehavender hos nuværende lejere, herunder efterbetalingskrav vedrørende forbrugsafhængige betalinger,
- 6) tilgodehavender hos tidligere lejere, bortset fra tilgodehavender der før afhændelsen kan opgøres som tab ved fraflytninger, jf. § 13, stk. 2,
- 7) ikke-afviklede driftsoverskud eller driftsunderskud, der er indregnet i eller skal indregnes i lejen efter overtagelsesdagen,
- 8) kompensation til overdrageren for forbedringer, der er finansieret på anden måde end nævnt i § 4, stk. 3 og stk. 4, 1. pkt., og § 6, stk. 1, 2. og 3. pkt. Beløbet opgøres til den restgæld, der på overtagelsesdagen ville have været på lån til finansiering af arbejderne, jf. § 4, stk. 3, og § 6, stk. 1, 2. pkt., hvis et sådant lån var optaget og
- 9) ikke-nedskrevne godtgørelser efter § 5.

§ 31. Erhververen viderefører ejendommens henlæggelseskonti efter §§ 8-10 og §§ 12-13.

§ 32. Ved afhændelse af en del af ejendommen fastsættes prisen som en forholdsmæssig andel af den pris, der kan fastsættes efter lovens §§ 68-71. Fordelingen sker efter bruttoetageareal.

Afhændelse til anden anvendelse end friplejeboliger

§ 33. Afhændelse af friplejeboliger til anden anvendelse skal godkendes af Social- og Boligstyrelsen. §§ 28-32, § 36, stk. 2-4, samt § 37 finder tilsvarende anvendelse, idet det dog påhviler overdrageren at indhente Social- og Boligstyrelsens godkendelse.

Stk. 2. Ved afhændelse af friplejeboliger til anden anvendelse end friplejeboliger eller almene ældre- og plejeboliger, skal der endvidere medfølge dokumentation for, at kravene i lovens § 72, stk. 2, er opfyldt. Dokumentationen skal omfatte, at det forgæves er forsøgt at afhænde boligerne ved henvendelse til kommunen, de friplejeleverandører, der driver friplejeboliger i kommunen, og de almene boligorganisationer og selvejende almene ældreboliginstitutioner, der driver almene ældre- eller plejeboliger i kommunen. Endvidere skal dokumentationen omfatte, at det forgæves er forsøgt at afhænde boligerne ved annoncering i lokale og landsdækkende medier.

Stk. 3. Stk. 1 finder ikke anvendelse på friplejeboliger, der drives i lejede lokaler. Det påhviler friplejeboligleverandøren at underrette kommunalbestyrelsen og Social- og Boligstyrelsen om, at der ikke længere drives friplejeboliger i ejendommen.

§ 34. Social- og Boligstyrelsen underretter kommunen, Landsbyggefonden, Byggeskadefonden, Sundhedsstyrelsen, Udbetaling Danmark og de realkreditinstitutter, der har pant i ejendommen, samtidig med at ejendommens ejer underrettes om godkendelsen.

Stk. 2. Ved godkendelse af afhændelse af friplejeboliger, hvortil der ikke ydes eller har været ydet offentlig støtte, sker der dog ikke underretning til Landsbyggefonden, Byggeskadefonden og Udbetaling Danmark.

Stk. 3. En eventuel statsgaranti bortfalder 8 uger efter, at underretning om godkendelsen er kommet frem til realkreditinstituttet, jf. dog § 40, stk. 4. Statsgarantien bortfalder dog tidligst på overtagelsesdatoen.

§ 35. Beløb, der som følge af afhændelsen skal indbetales til Landsbyggefonden efter lovens §§ 73-79 forfalder til betaling 4 uger efter den aftalte overtagelsesdato.

Stk. 2. Beløb, der ifølge bestemmelser nævnt i stk. 1 skal betales af Landsbyggefonden, udbetales senest 8 uger efter at Landsbyggefonden har modtaget underretning om afhændelsen og om størrelsen af det beløb, der skal udbetales. Udbetaling sker dog tidligst på den aftalte overtagelsesdag.

Kapitel 5

Ibrugtagning til anden anvendelse end friplejeboliger

§ 36. Friplejeboliger må ikke uden Social- og Boligstyrelsens godkendelse tages i brug til anden anvendelse.

Stk. 2. Ansøgning om godkendelse efter stk. 1 skal indeholde oplysninger om

- 1) ejerens navn og CVR-nummer,
- 2) ejendommens adresse, matrikelnummer, en eventuel BOSSID og registreringsnummer i Landsbyggefonden,
- 3) antallet af friplejeboliger i ejendommen,
- 4) den fremtidige anvendelse,

- 5) vurdering af markedsprisen,
- 6) dokumentation for indestående belåning og for at de pågældende lån fuldt ud er anvendt til opførelsen eller ombygningen, forbedring eller vedligeholdelse af ejendommen.
- 7) dokumentation for restgæld til finansiering af forbedringsarbejder omfattet af § 4, stk. 4, 2. pkt., og etablering- og forbedringsarbejder omfattet af § 6, stk. 1, 4. pkt., og
- 8) dokumentation for størrelsen af beløb, der skal reguleres efter lovens § 86.

Stk. 3. Ved ansøgning om delvis ibrugtagning til anden anvendelse skal friplejeboligleverandøren desuden oplyse antallet af og adressen på de boliger, der ønskes taget i brug til anden anvendelse.

Stk. 4. Hvis også servicearealer ønskes delvist taget i brug til anden anvendelse, skal ansøgningen indeholde oplysning om arten og størrelsen af de arealer, der ønskes taget i brug til anden anvendelse, og en redegørelse for, hvordan friplejeboligleverandøren med de resterende servicearealer kan opfylde sine forpligtelser til at levere pleje og service over for lejerne.

Stk. 5. Stk. 1 finder ikke anvendelse på friplejeboliger, der drives i lejede lokaler. Det påhviler friplejeboligleverandøren at underrette kommunalbestyrelsen og Social- og Boligstyrelsen om, at der ikke længere drives friplejeboliger i ejendommen. Underretningen skal ske senest 8 uger efter ændringen af anvendelse.

§ 37. Social- og Boligstyrelsen kan kræve yderligere oplysninger til brug ved behandling af ansøgningen om godkendelse.

§ 38. Social- og Boligstyrelsen underretter kommunen, Landsbyggefonden, Byggeskadefonden, Sundhedsstyrelsen, Udbetaling Danmark og de realkreditinstitutter, der har pant i ejendommen, samtidig med at ejendommens ejer underrettes om godkendelsen. Ved godkendelse af ibrugtagning til andet formål end friplejeboliger, hvortil der ikke ydes eller har været ydet offentlig støtte, sker der dog ikke underretning til Landsbyggefonden, Byggeskadefonden og Udbetaling Danmark.

Stk. 2. En eventuel statsgaranti bortfalder 8 uger efter, at underretning om godkendelsen er kommet frem til realkreditinstituttet, jf. dog § 40, stk. 4.

§ 39. Beløb, der som følge af ibrugtagningen til anden anvendelse skal indbetales til Landsbyggefonden efter lovens § 84, stk. 2-6, forfalder til betaling senest 4 uger efter, at Social- og Boligstyrelsen har godkendt ibrugtagningen til anden anvendelse.

Stk. 2. Beløb, der ifølge bestemmelser nævnt i stk. 1 skal betales af Landsbyggefonden, udbetales senest 8 uger efter at Landsbyggefonden har modtaget underretning om ibrugtagningen til anden anvendelse og om størrelsen af det beløb, der skal udbetales.

Kapitel 6

Udbetaling Danmark

§ 40. Udbetaling Danmark kan afgive erklæringer om statsgaranti for realkreditlån til finansiering af ejendomme, som har opnået tilsagn om statsstøtte i henhold til loven.

Stk. 2. Udbetaling Danmark kan meddele samtykke til, at lån til finansiering af forbedrings- og ombygningsarbejder får sikkerhed sideordnet med eller forud for statslån og statsgaranterede lån.

Stk. 3. Når ejendomme, hvori indestår statslån eller statsgaranterede lån, eller hvortil der ydes statslig ydelses- eller driftsstøtte, forandres væsentligt, påhviler det friplejeboligleverandøren at underrette

Udbetaling Danmark, inden forandringerne udføres. Udbetaling Danmark afgør, om forudsætningerne for støtten er ændret, således at den helt eller delvis skal bortfalde for fremtiden.

Stk. 4. Ved delvis ibrugtagning til anden anvendelse med eller uden forudgående afhændelse afgør Udbetaling Danmark, om statsgarantien og den løbende støtte skal bortfalde helt eller delvist. Udbetaling Danmark underretter realkreditinstituttet om sin afgørelse. Fristen nævnt i § 34, stk. 3, og § 38, stk. 2, regnes i så fald fra det tidspunkt, hvor Udbetaling Danmarks afgørelse er kommet frem til realkreditinstituttet.

Stk. 5. Udbetaling Danmark afgør, hvorvidt og i hvilket omfang tilkendte eller aftalte ekspropriationserstatninger kan tillades udbetalt til ejeren af en friplejeboligejendom eller skal indbetales som ekstraordinære afdrag på statsgaranterede lån eller foranstående lån.

Stk. 6. Udbetaling Danmark træffer den endelige administrative afgørelse i henhold til dette kapitel.

Kapitel 7

Forskellige bestemmelser

§ 41. Uanset bestemmelser i husordenen har personer med vedvarende fysisk eller psykisk funktionsnedsættelse eller blinde og svagtseende personer, der er afhængige af et servicedyr, altid ret til at holde et sådant.

Stk. 2. Ved servicedyr forstås fører- og servicehunde, som er specielt trænete til at udføre en eller flere nytteopgaver for de personer, der er nævnt i stk. 1.

§ 42. Kommunalbestyrelsens afgørelser efter denne bekendtgørelse kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Kapitel 8

Ikrafttræden

§ 43. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. juli 2025.

Stk. 2. Bekendtgørelse nr. 1065 af 31. august 2015 om drift og afhændelse af friplejeboliger ophæves.