



Ny serie: Friplejeboliger – hvem og hvordan?

Hvis en kommune ønsker, at en privat aktør etablerer et friplejehjem i kommunen, er det væsentligt at have en god forståelse for processen fra de indledende overvejelser til borgernes indflytning på det færdige friplejehjem.

Vi stiller i denne artikel skarpt på aktørernes roller og primære opgaver. I næste nummer af Ret & Indsigt ser vi på processen, hvis kommunen vil sælge en grund til etablering af friplejehjem, og i nummeret derefter tager vi fat på takstfastsættelsen.

Den stedlige kommune

Det kræver ikke kommunens godkendelse at etablere et friplejehjem, og kommunen kan heller ikke selv vælge, hvem der skal drive hjemmet (operatøren). Men en kommune har en række andre væsentlige roller i forbindelse med etablering og drift af friplejeboliger.

Kommunen har først og fremmest forsyningspligten for plejeboliger i kommunen og ansvaret for at sikre serviceniveauet i relation til de plejekrævende borgere bosat i kommunen.

Dernæst er kommunen planmyndighed og kan fastlægge, om et areal kan anvendes til friplejebolig.

Derudover skal kommunen løbende samarbejde med operatøren af friplejehjemmet. Det omfatter fx fastsæt-

telse af takster for plejeydelserne og eventuelt indgåelse af en aftale med operatøren om anvisningsret til friplejeboliger. Et alternativ hertil kan være en hensigtserklæring om, at operatøren primært vil tilbyde boligerne til borgere, der allerede er bosiddende i kommunen. En hensigtserklæring er ikke retligt bindende.

Endelig skal kommunen føre tilsyn med, at boligerne udlejes til og bebos af den berettigede personkreds, og at etableringen og driften af friplejeboligerne sker i henhold til friplejeboliglovgivningen. Kommunen fører også i et vist omfang tilsyn med operatørens regnskab, hvilket kan bidrage til at blive opmærksom på en konkursrisiko. Kommunen er desuden forpligtet til at føre samme tilsyn med friplejeboliger som med øvrige plejeboliger.

Private udviklere

Private udviklere opfører, ejer og udlejer bygninger og grund til operatørerne. Dette kræver finansiering og ressourcer til at dække omkostningerne ved ejendoms køb, byggeri, infrastruktur, udstyr og andet nødvendigt for friplejeboligernes drift. Udvikleren har dialogen med kommunen om plangrundlag, byggetilladelse mv.

Udvikleren udlejer friplejehjemmet til operatøren på en erhvervslejekontrakt.

Operatører

De private operatører (i lovgivningen benævnt friplejeboligleverandører) står for driften af friplejeboligerne og lejer boligerne ud til borgerne. Operatøren er ansvarlig for den daglige drift af friplejehjemmet, herunder levering af de plejeydelser beboerne er visiteret til, ansættelse og uddannelse af plejepersonale, sikring af plejekvalitet og opfyldelse af de sundhedsstandarder, der følger af serviceloven. De sikrer også, at beboernes behov og ønsker prioriteres og tages i betragtning.

En operatør skal være certificeret af Sundhedsstyrelsen, som fører tilsyn med, at betingelserne for at være certificeret fortsat er opfyldt.

Tidligere var det et krav, at udvikler og operatør var den samme virksomhed, det vil sige, at den private aktør både

opfører og driver friplejeboligerne. Efter en lovændring i 2015 er der ikke længere krav om, at operatøren ejer bygningerne, men derimod kan operatøren efter lovændringen leje sig ind.

Borgerne

Det er den enkelte borgers bopælskommune, der tager stilling til, om borgeren kan blive visiteret til en plejehjemsplads, og hvilke ydelser borgeren her skal have. Borgeren kan da vælge, om borgeren ønsker at benytte sin visitation til et friplejehjem, hvor vedkommende kan få plads – herunder et friplejehjem i en anden kommune.

Borgeren og operatøren på friplejehjemmet indgår en lejeaftale, der i det væsentligste følger lejelovens regler. Der kan søges boligstøtte. Og herefter modtager borgeren de plejeydelser, vedkommende er visiteret til, fra friplejeoperatøren. I tillæg hertil kan borgeren tilkøbe ekstraydelser fra operatøren.

Tidligere bopælskommuner

En kommune, der visiterer en borger til plejehjem, skal – hvis borgeren flytter på friplejehjem – betale operatøren for de ydelser, borgeren modtager. Det gælder også, hvis friplejehjemmet ligger i en anden kommune.

Takstfastsættelsen sker enten ved aftale mellem den visiterende kommune og operatøren, eller – hvis der ikke kan opnås enighed – af den stedlige kommune.

Vil du vide mere om friplejeboliger?

Tirsdag den 14. november 2023, kl. 12:30-16:30 inviterer Horten til et arrangement om friplejeboliger.

Vi byder på oplæg fra en række af personer på tværs af sektorer, som bidrager med hver deres vinkel på det offentlig-private samarbejde i forbindelse med friplejeboliger.

Arrangementet henvender sig særligt til kommuner, developere samt operatører med interesse for friplejeboligområdet.



Rikke Søgaard Berth
Partner, advokat
rsb@horten.dk



Bo Juul Jensen
Advokat
bjj@horten.dk



Rikke Munk Rye Andersen
Director, advokat
rra@horten.dk