



FRIPLEJEBOLIGER - ET PRIVAT ALTERNATIV TIL KOMMUNALE PLEJEBOLIGER

Lov om friplejeboliger giver private aktører adgang til at etablere og drive plejeboliger i konkurrence med de kommunale plejeboligtillbud.

Friplejeboligsektoren er imidlertid underlagt et komplekst regelsæt, der ikke altid er helt i tråd med virkelighedens behov. Vi sætter fokus på de lovmæssige rammer og væsentligste opmærksomhedspunkter ved etablering og drift af friplejeboliger og peger på nye muligheder for øget fleksibilitet med de seneste lovændringer i 2015 og 2017.

Friplejeboliger blev etableret som en ny boligform ved vedtagelsen af lov om friplejeboliger i 2007. Loven har gjort det muligt for private aktører at indtræde i plejeboligsektoren i konkurrence med bl.a. kommunale tilbud. Ved at muliggøre alternativer til eksempelvis et kommunalt plejehjem mv. gives borgerne en større valgfrihed, når det gælder levering af sociale ydelser, som det offentlige normalvis har ansvaret for.

HVEM KAN BO I EN FRIPLEJEBOLIG?

En borger, som opfylder visitationskravene til en plejebolig i sin bopælskommune, kan vælge at benytte sig af en friplejebolig, der er ejet og drevet af en privat leverandør – dette gælder, selvom friplejeboligen ligger i en anden kommune. Målgruppen for friplejeboliger er ældre, personer med handicap mv. samt deres ægtefæller.

HVEM KAN ETABLERE OG DRIVE FRIPLEJEBOLIGER?

Det er muligt for både fysiske og juridiske personer at drive friplejeboliger. Der er ingen krav om, at friplejeboligerne skal drives i en bestemt virksomhedsform. Derfor kan både virksomheder, fonde og enkeltpersoner søge om at blive certificeret som friplejeverandør.

Det er kun friplejeboligleverandører, som er certificeret af Sundhedsstyrelsen, der kan eje og drive friplejeboliger. På denne måde sikres det, at friplejeverandørerne har de rette forudsætninger for at levere den nødvendige hjælp til beboerne.

CERTIFICERING SOM FRIPLEJELEVERANDØR

En certificering skal omfatte levering af personlig pleje, praktisk hjælp og madservice, som i fornødent omfang skal kunne varetages døgnet rundt, jf. §§ 83 og 87 i lov om social service. Certificeringen kan endvidere omfatte

tilbud om rehabiliteringsforløb, socialpædagogisk bistand, ledsagelse mv.

Sundhedsstyrelsen fastsætter de nærmere vilkår for certificeringen, som er nødvendige for forsvarlig friplejeboligdrift, herunder krav til friplejeverandørens organisation, økonomiske, faglige og administrative forhold.

ETablering af friplejeboliger

Transport- og bygnings-, og boligministeren kan efter ansøgning godkende etablering af friplejeboliger i nybyggeri og ved ombygning eller ved køb og leje af en ejendom, såfremt lokalene er egnede.

Friplejeboliger kan etableres med eller uden offentlig støtte.

Det er muligt at få støttetilsagn (ydelsesstøtte) efter friplejeboliglovens § 11 a, hvis boligerne etableres ved nybyggeri eller ved gennemgribende ombygning af eksisterende ejendomme, der ikke er opført med offentlig støtte. Det er en betingelse for at opnå støtte, at friplejeboligleverandøren selv ejer bygningerne, hvori friplejeboligerne drives.

Der kan gives støtte til højst 225 boliger årligt, som fordeles efter et først-til-mølle-princip. Anlægsloftet gælder alene friplejeboliger, der etableres med støtte. Der er således ingen øvre grænse for hvor mange friplejeboliger, der kan etableres uden støtte.

Anskaffelsessummen for friplejeboliger etableret med ydelsesstøtte efter § 11 a finansieres efter samme princip som almene boliger etableret ved nybyggeri. Frem til udgangen af 2018 ser finansieringsmodellen sådan ud:

- 10 % kapitalindskud ydet af friplejeverandøren
- 88 % realkreditlån (realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer), og
- 2 % beboerindskud.

Der er statslig garantistillelse for den del af lånet, der ved lånoptagelsen har pant ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien kan højst udgøre 75 % af lånets hovedstol. Eftersom friplejeboliger ikke indgår i den kommunale boligforsyning, er der ingen kommunal garantistillelse for lånet.

Lejen fastsættes på baggrund af balanceløjprincippet, således at lejeindtægterne til enhver tid kan dække udgifterne til driften af boligerne.

HVORDAN FASTSÆTTES TAKSTEN?

Kommunerne har ingen formel indflydelse på friplejeboligleverandørernes etableringsmuligheder, men i praksis indtager kommunerne – qua visitationen af borgerne til offentlige ydelser efter serviceloven – en central rolle i friplejeboligleverandørens virke.

Frem til 2015 var afregningen af friplejeboligleverandørens ydelser efter serviceloven baseret på et nationalt takstsystem. Modellen implicerede en risiko for koncentration af friplejeboliger i kommuner med et lavt udgiftsniveau og taksering af friplejeboligleverandørens ydelser til et væsentligt højere beløb end beliggenhedskommunens egne udgifter i tilsvarende boliger.

Med ændringen af friplejeboligloven blev der indført en ny afregningsmodel baseret på den enkelte kommunes lokale omkostningsniveau for tilsvarende ydelser. Udgangspunktet efter den nye model er, at det overlades til kommunen og friplejeboligleverandøren at fastsætte taksten ved aftale. I de tilfælde, hvor parterne ikke kan nå til enighed, fastsættes taksterne af beliggenhedskommunen på grundlag af kommunens egne gennemsnitlige omkostninger ved drift af tilsvarende kommunale tilbud. Kan kommunen ikke beregne egne omkostninger til tilbuddet f.eks. som følge af, at der er tale om specialiserede tilbud, som ikke findes tilsvarende, skal kommunen fastsætte taksten med udgangspunkt i den takst, som kommunen vil kunne opnå ved at anbringe borgeren i et alternativt tilbud.

Den nye afregningsmodel betyder, at friplejeboligleverandøren og kommunen nu opererer ud fra samme grundvilkår, men i praksis kan der fortsat identificeres udfordringer ved fastsættelsen af taksten. I praksis beregner kommunen afregningsprisen på baggrund af kommunens gennemsnitlige langsigtede omkostninger ved drift af tilsvarende kommunale tilbud. I den forbindelse kan det vise sig særligt relevant for friplejeverandøren at få medregnet alle relevante udgifter baseret på en stringent og objektiv opgørelse af de gennemsnitlige langsigtede omkostninger forbundet med opgavevaretagelsen med inddragelse af erfaringer fra igangværende friplejeboligprojekter. Friplejeboligloven med tilhørende bekendtgørelser giver ingen entydig opskrift på fremgangsmåden, men lægger op til forhandling og dermed en vis fleksibilitet inden for de rammer, som er nærmere fastsat i bkg. nr. 1170 af 30. september 2015 om fastsættelse af afregningspriser for ydelser efter

serviceloven i forhold til friplejeboligleverandører.

SENESTE LOVÆNDRING

Friplejeboliger kunne oprindeligt kun drives fra lokaler ejet af friplejeverandøren. Siden 2015 har det været muligt for friplejeboligleverandøren at drive friplejeboliger i lejede lokaler på baggrund af en beboelseslejekontrakt mellem ejendommens ejer og friplejeboligleverandøren (hovedlejekontrakten). Med den seneste lovændring vil hovedlejekontrakter indgået mellem ejeren af ejendommen og friplejeboligleverandøren den 1. januar 2018 og senere ikke være omfattet af lejeloven men derimod af erhvervslejeloven. Ved hovedlejekontrakter indgået før den 1. januar 2018 vil det dog være muligt at aftale, at erhvervslejeloven finder anvendelse. Lovændringen giver parterne væsentlig større aftalefrihed i forhandlingen af kontrakten og dermed en øget fleksibilitet ■

VIL DU VIDE MERE OM FRIPLEJEBOLIGER?

Vi holder seminar om friplejeboliger den 31. maj 2018. Seminaret sætter fokus på de udfordringer, som opleves af både kommunen og den private friplejeverandør. Sæt gerne allerede nu kryds i kalenderen. Information følger på horten.dk og i Hortens nyhedsbrev.



Rikke Søgaard Berth
Advokat, partner
rsb@horten.dk



Anne Louise Haack Andersen
Senioradvokat
ala@horten.dk



Camilla Faber Klausen
Advokatfuldmægtig
cfk@horten.dk

HVAD ER EN FRIPLEJEBOLIG?

Friplejeboliger er et privat alternativ til den kommunale plejeboligforsyning. De private udlejningsboliger består af plejeboliger og servicearealer for personer med behov for omfattende service og pleje.