



Lovtidende A

2024

Udgivet den 30. december 2024

30. december 2024.

Nr. 1704.

Lov om ændring af lov om friplejeboliger og lov om almene boliger m.v.

(Finansiering af støttede friplejeboliger, forhøjelse af årlig bevillingskvote, afhændelse af friplejeboliger, sale and lease back-aftaler, forbud mod afvisning af borgere, fastsættelse af afregningspriser, ændringer som følge af ældreloven m.v.)

VI FREDERIK DEN TIENDE, af Guds Nåde Danmarks Konge, gør vitterligt:

Folketinget har vedtaget og Vi ved Vort samtykke stadfæstet følgende lov:

§ 1

I lov om friplejeboliger, jf. lovebekendtgørelse nr. 1162 af 26. oktober 2017, som ændret ved § 2 i lov nr. 1567 af 18. december 2018, § 3 i lov nr. 2077 af 21. december 2020, § 10 i lov nr. 2189 af 29. december 2020 og § 5 i lov nr. 344 af 22. marts 2022, foretages følgende ændringer:

1. I § 1, stk. 1, indsættes efter »lov om social service«: », ældreloven eller begge love«.

2. § 5, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Certifikationen skal omfatte

- 1) levering af personlig pleje, praktisk hjælp og madservice efter §§ 83, 83 b og 87 i lov om social service eller
- 2) levering af pleje- og omsorgsforløb og madordning efter §§ 10 og 14 i ældreloven.«

3. I § 8, stk. 1, indsættes efter »service«: »og ældreloven«.

4. I § 11, stk. 2, nr. 1, ændres »§ 192 i lov om social service« til: »§ 47 i ældreloven«.

5. I § 11 a, stk. 2, ændres »225« til: »400«, og efter »årligt« indsættes: », jf. dog stk. 3«.

6. I § 11 a indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Der kan i bysamfund højst gives tilsagn til 41 boliger årligt, jf. regler udstedt i medfør af § 27, nr. 4.«

Stk. 3 og 4 bliver herefter stk. 4 og 5.

7. Efter § 19 indsættes efter overskriften før § 20:

»§ 19 a. Statslig garanti for lån efter § 12, stk. 1, til finansiering af friplejeboliger beliggende i landområder, jf. regler udstedt i medfør af § 27, nr. 4, omfatter hele lånet og gælder i lånets løbetid. Statslig garanti for lån efter § 12, stk. 1, som er optaget før den 1. juli 2025, til finansiering af friplejeboliger beliggende i bysamfund, jf. regler udstedt i

medfør af § 27, nr. 4, omfatter hele lånet og gælder i lånets løbetid.

Stk. 2. Det er en betingelse for garantien efter stk. 1, at lånet er baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, som udstedes fra en serie eller en gruppe af fælles hæftede serier med fælles seriereservefond eller fra et register (kapitalcenter), jf. kapitel 4 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., hvorfra der udelukkende ydes lån til støttede friplejeboliger og almene boliger med fuld statsgaranti i løbetiden.

Stk. 3. Det er en yderligere betingelse for garantien efter stk. 1, at lånet anvendes til finansiering af

- 1) støttede friplejeboliger, jf. § 11 a, eller
- 2) refinansiering af rentetilpasningslån, som tidligere er ydet til friplejeboliger tilvejebragt med støtte efter den dagældende § 10 i lov om friplejeboliger, jf. lovebekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter denne lovs § 11 a, stk. 1, eller ved omdannelse af eksisterende ejendomme efter denne lovs § 11, stk. 2.

Stk. 4. Kreditinstitutter betaler garantiprovision til staten for lån med statsgaranti efter stk. 1.

Stk. 5. Kreditinstitutter betaler aflønningsprovision til staten for lån med statsgaranti efter stk. 1 med henblik på at sikre kreditkvaliteten. Staten kan anvende den aflønningsprovision, der er opkrævet hos det enkelte kreditinstitut i 1 finansår, til dækning af eventuelle tab opstået i samme år på garantier efter stk. 1, som vedrører det pågældende kreditinstitut. Den del af aflønningsprovisionen, der ikke er anvendt til dækning af tab i 1 finansår, tilbagebetales til kreditinstituttet.«

8. I § 20, 1. pkt., indsættes efter »§ 12, stk. 1,«: »til finansiering af friplejeboliger beliggende i bysamfund, jf. regler udstedt i medfør af § 27, nr. 4,«.

9. Efter § 24 a indsættes før overskriften før § 25:

»§ 24 b. Har staten ydet garanti efter § 128 a i lov om almene boliger m.v., opretholdes garantien på uændrede vilkår ved omdannelse til friplejeboliger efter § 11, stk. 2, nr. 3.«

10. I § 27 indsættes efter nr. 3 som nyt nummer:

»4) opdelingen af Danmark i henholdsvis bysamfund og landområder.«.

Nr. 4-10 bliver herefter nr. 5-11.

11. I § 32, stk. 1, indsættes efter 1. pkt. som nyt punktum:

»Friplejeboligleverandøren fastsætter også vejledende takster for ydelser efter ældreloven, jf. ældrelovens § 40, som friplejeboligleverandøren er certificeret til at levere.«

12. I § 32, stk. 2, indsættes efter »service«: »og ældreloven«.

13. I § 32, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:

»Afregningspriserne fastsættes ud fra en beregning af kommunens gennemsnitlige langsigtede omkostninger ved levering af et tilsvarende tilbud.«

14. I § 32 indsættes efter stk. 2 som nye stykker:

»Stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal løbende efter behov og mindst én gang årligt i forbindelse med aflæggelse af årsregnskab foretage efterberegning af de beregnede afregningspriser efter stk. 2.

Stk. 4. Har kommunens faktiske omkostninger ved levering af tilsvarende tilbud været højere end den fastsatte afregningspris efter stk. 2, skal kommunalbestyrelsen efterbetale leverandøren forskellen. Har kommunens faktiske omkostninger ved levering af tilsvarende tilbud været lavere end den fastsatte afregningspris efter stk. 2, skal leverandøren efterbetale kommunalbestyrelsen forskellen.«

Stk. 3 og 4 bliver herefter stk. 5 og 6.

15. I § 32, stk. 3, der bliver stk. 5, indsættes efter »i henhold til stk. 2«: », og regler om efterbetaling til brug for afregning af friplejeboligleverandører«.

16. I § 32, stk. 4, der bliver stk. 6, indsættes efter »service«: »og §§ 10 og 14 i ældreloven«.

17. I § 32 indsættes som stk. 7:

»Stk. 7. Ældreministeren fastsætter efter forhandling med erhvervsministeren regler om en fast overheadsats, der anvendes ved afregningen i henhold til stk. 2.«

18. Overskriften før § 33 og § 33 ophæves.

19. I § 35, stk. 2, indsættes efter »kapitel 16 i lov om social service«: », og efter §§ 10, 11 og 14 i ældreloven«.

20. Efter § 35 indsættes:

»§ 35 a. Friplejeboligleverandører kan kun afvise at udleje en ledig friplejebolig til personer, der er visiteret til en plejebolig eller lignende boligform af kommunen, hvis

1) personen ikke kan tilslutte sig friplejeboligleverandørens eventuelle værdigrundlag eller

2) friplejeboligleverandøren vurderer ikke at kunne levere de ydelser, som personen er visiteret til.«

21. I § 67 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Det er en betingelse for godkendelse af afhændelse af friplejeboliger etableret efter den dagældende § 10, stk. 1, i lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter denne lovs § 11 a, stk. 1, eller ved omdannelse af eksisterende ejendomme efter denne lovs § 11, stk. 2, til en fysisk eller juridisk person, som samtidig udlejer friplejeboliger til en anden friplejeboligleverandør til fortsat anvendelse som friplejeboliger, at friplejeboligerne ikke kan afhændes til en anden friplejeboligleverandør, en almen boligorganisation, en selvejende almen ældreboliginstitution eller en kommune med henblik på fortsat drift som friplejeboliger eller almene ældre- eller plejeboliger.«

Stk. 3 og 4 bliver herefter stk. 4 og 5.

22. I § 67 indsættes som stk. 6:

»Stk. 6. En friplejeboligleverandørs afhændelse af friplejeboliger etableret efter den dagældende § 10, stk. 1, i lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter denne lovs § 11 a, stk. 1, eller ved omdannelse af eksisterende ejendomme efter denne lovs § 11, stk. 2, til en fysisk eller juridisk person, som samtidig udlejer friplejeboliger til friplejeboligleverandøren til fortsat anvendelse som friplejeboliger, kan ikke godkendes.«

23. I § 68, stk. 1, 1. pkt., og § 70, stk. 1, 1. pkt., ændres »efter udbud« til: »til en anden friplejeboligleverandør«.

24. I § 68, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »§ 12, stk. 1«: », jf. dog stk. 2 og 3«.

25. I § 68, stk. 4, og § 70, stk. 3, udgår », hvis denne ejer ejendommen«.

26. I § 70, stk. 4, 3. pkt., ændres »ejendomsværdien ved den seneste vurdering« til: »markedsprisen«, og i § 73, stk. 4, 1. pkt., § 74, stk. 1, § 76, stk. 3 og stk. 8, 1. pkt., § 77, stk. 1, § 78, stk. 3 og 4, § 79, stk. 1, og § 80, stk. 3, ændres »ejendomsværdien ved den seneste vurdering, jf. dog § 87« til: »markedsprisen«.

27. Efter § 70 indsættes før overskriften før § 72:

»§ 71. Ved afhændelse af friplejeboliger etableret efter den dagældende § 10, stk. 1, i lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter denne lovs § 11 a, stk. 1, med tilhørende servicearealer til en fysisk eller juridisk person, som samtidig udlejer friplejeboliger til en anden friplejeboligleverandør til fortsat anvendelse som friplejeboliger, fastsættes prisen for afhændelse af friplejeboliger og servicearealer efter denne lovs § 68, stk. 1 og 5, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Er prisen efter stk. 1 lavere end markedsprisen, fastsættes prisen til markedsprisen, og friplejeboligleverandøren indbetaler afhændelssummen til Landsbyggefonden med fradrag for prisen for friplejeboliger, som er nævnt i §

68, stk. 1, og prisen for servicearealer, som er nævnt i § 68, stk. 5.

Stk. 3. Ved afhændelse af friplejeboliger etableret ved omdannelse af eksisterende ejendomme efter § 11, stk. 2, hvortil der ydes eller har været ydet offentlig støtte, til en fysisk eller juridisk person, som samtidig udlejer friplejeboliger til en anden friplejeboligleverandør til fortsat anvendelse som friplejeboliger, fastsættes prisen for afhændelse af friplejeboliger og servicearealer efter § 70, stk. 1 og 4, jf. dog stk. 4.

Stk. 4. Er prisen efter stk. 3 lavere end markedsprisen, fastsættes prisen til markedsprisen, og friplejeboligleverandøren indbetaler afhændelssummen til Landsbyggefonden med fradrag for prisen for friplejeboliger, som er nævnt i § 70, stk. 1, og prisen for servicearealer, som er nævnt i § 70, stk. 4.

Stk. 5. Tilsagnet om ydelsesstøtte og statsgarantien efter § 19 a, stk. 1, eller § 20 bortfalder fra overtagelsesdagen.«

28. § 72, stk. 1, ophæves, og i stedet indsættes:

»Social- og boligministeren skal godkende afhændelse af friplejeboliger til anden anvendelse.

Stk. 2. Det er en betingelse for godkendelse af afhændelse af friplejeboliger etableret efter den dagældende § 10, stk. 1, i lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter denne lovs § 11 a, stk. 1, eller ved omdannelse af eksisterende ejendomme efter denne lovs § 11, stk. 2, til anden anvendelse end almene ældre- og plejeboliger, at friplejeboligerne ikke kan afhændes til en anden friplejeboligleverandør, en almen boligorganisation, en selvejende almen ældreboliginstitution eller en kommune med henblik på fortsat drift som friplejeboliger eller almene ældre- eller plejeboliger.

Stk. 3. Ved anmeldelse til tinglysning af et dokument om afhændelse af friplejeboliger skal dokumentet være ledsaget af den godkendelse, som er nævnt i stk. 1. Foreligger godkendelsen ikke, fastsætter retten i overensstemmelse med reglerne i lov om tinglysning en frist for fremskaffelse af godkendelsen. Ved tinglysning af afhændelse til anden anvendelse end friplejeboliger kan den oplysning, der er nævnt i § 65 b, stk. 1, aflyses.«

Stk. 2 bliver herefter stk. 4.

29. I § 73, stk. 2, udgår », og statsgarantien efter § 20 overtages af kommunen fra samme tidspunkt«.

30. I § 73, stk. 2, indsættes som 2. og 3. pkt.:

»Yder staten garanti efter § 19 a, skal kommunen yde regaranti over for staten fra overtagelsesdagen efter reglerne i § 127, 2.-4. pkt., i lov om almene boliger m.v. Yder staten garanti efter § 20, overtager kommunen garantien fra overtagelsesdagen.«

31. § 73, stk. 4, 3. pkt., ophæves.

32. § 74, stk. 3, 2. pkt., affattes således:

»Ved et eventuelt underskud dækker Landsbyggefonden den del af indestående belåning, jf. § 68, stk. 1, 2. pkt., og

beløb efter stk. 2, som ikke kan dækkes af prisen efter stk. 1.«

33. I § 74, stk. 4, indsættes efter »efter«: »§ 19 a, stk. 1, eller«.

34. § 76, stk. 4, 3. pkt., affattes således:

»Ved et eventuelt underskud dækker Landsbyggefonden den del af indestående belåning, jf. § 68, stk. 1, 2. pkt., som ikke kan dækkes af prisen efter stk. 3.«

35. I § 76, stk. 5, indsættes efter »garantiforpligtelser efter«: »§ 19 a, stk. 1,«.

36. § 76, stk. 8, 3. og 6. pkt., ophæves.

37. Overskriften før § 77 ophæves.

38. § 77, stk. 2, 3. pkt., affattes således:

»Ved et eventuelt underskud dækker Landsbyggefonden den del af indestående belåning, jf. § 68, stk. 1, 2. pkt., som ikke kan dækkes af prisen efter stk. 1.«

39. I § 77, stk. 3, § 79, stk. 3, § 81, stk. 2, og § 82, stk. 2, indsættes efter »efter«: »§ 19 a, stk. 1,«.

40. § 78, stk. 5, 2. pkt., ophæves.

41. § 79, stk. 2, 2. pkt., affattes således:

»Ved et eventuelt underskud dækker Landsbyggefonden den del af indestående belåning, jf. § 68, stk. 1, 2. pkt., som ikke kan dækkes af prisen efter stk. 1.«

42. I § 86, nr. 4, ændres »§ 76, stk. 8, 5. pkt.« til: »§ 76, stk. 8, 4. pkt.«

43. § 87 ophæves.

44. § 93, stk. 1, nr. 4, ophæves.

Nr. 5 og 6 bliver herefter nr. 4 og 5.

45. I § 99 a, stk. 2, indsættes efter »garantier«: », herunder garanti- og aflønningsprovision, og statsgaranti for visse obligationer udstedt i forbindelse med finansiering af friplejeboliger«.

§ 2

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1171 af 11. november 2024, foretages følgende ændringer:

1. I § 5, stk. 2, indsættes efter »lov om social service«: »og ældreloven«.

2. I § 54 a, stk. 1, ændres »§ 192 i lov om social service« til: »§ 47 i ældreloven«.

3. I § 58 a, stk. 1, 1. pkt., ændres »kommunale eller regionale botilbud samt plejehjem og beskyttede boliger, jf. §§ 108 og 192 i lov om social service« til: »kommunale og

regionale botilbud, jf. § 108 i lov om social service, og plejehjem og beskyttede boliger, jf. § 47 i ældreloven».

4. I § 78, stk. 5, 1. pkt., og § 89 b, stk. 1, 2. pkt., udgår »§ 73, stk. 4,«, »og 8« og »§ 78, stk. 5,«.

5. I § 92 a, stk. 2, 4. pkt., indsættes efter »§ 128 a, stk. 1,«: »i denne lov eller § 19 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger«.

6. I § 128 a, stk. 2, indsættes efter »almene boliger«: »eller støttede friplejeboliger«.

7. I § 161, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »service«: », ældreloven«.

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2025.

Stk. 2. § 1, nr. 31, 32, 34, 36, 38 og 40-42, og § 2, nr. 4, finder ikke anvendelse for friplejeboliger, som før lovens ikrafttræden er meddelt tilsagn om støtte efter den dagældende § 10, stk. 1, i lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller efter § 11 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger, eller som er godkendt ved omdannelse af eksisterende ejendomme efter § 11, stk. 2, i lov om friplejeboliger. For friplejeboligleverandører med sådanne friplejeboligejendomme vil de hidtil gældende regler fortsat finde anvendelse.

Stk. 3. Friplejeboligleverandører, som inden den 1. juli 2025 har indgået lejeaftale med personer, som efter den 30.

juni 2025 er omfattet af ældreloven, skal senest den 1. januar 2026 være meddelt certifikation, som omfatter levering af pleje- og omsorgsforløb og madordning efter §§ 10 og 14 i ældreloven, efter reglerne i kapitel 3 i lov om friplejeboliger og efter regler udstedt i medfør af § 9 i lov om friplejeboliger.

Stk. 4. Indtil den 1. januar 2026 har en person, der er omfattet af ældreloven, og som kommunalbestyrelsen har visiteret til en plejebolig eller en lignende boligform, ret til frit at vælge at indgå en lejeaftale med en friplejeboligleverandør, der ikke er meddelt certifikation, som omfatter levering af pleje- og omsorgsforløb og madordning efter §§ 10 og 14 i ældreloven. 1. pkt. gælder kun, hvis den valgte friplejeboligleverandør skriftligt har ansøgt Sundhedsstyrelsen om certifikation, som omfatter levering af pleje- og omsorgsforløb og madordning efter §§ 10 og 14 i ældreloven. Den valgte friplejeboligleverandør skal senest den 1. januar 2026 være meddelt certifikation, som omfatter levering af pleje- og omsorgsforløb og madordning efter §§ 10 og 14 i ældreloven, efter reglerne i kapitel 3 i lov om friplejeboliger og efter regler udstedt i medfør af § 9 i lov om friplejeboliger.

Stk. 5. § 1, nr. 22, finder ikke anvendelse for aftaler, som er indgået før lovens ikrafttræden og med overdragelse inden for 6 måneder. For sådanne aftaler vil de hidtil gældende regler finde anvendelse.

Stk. 6. Regler fastsat i medfør af § 32, stk. 3 og 4, og § 33 i lov om friplejeboliger forbliver i kraft, indtil de ophæves eller afløses af nye regler.

Givet på Amalienborg, den 30. december 2024

Under Vor Kongelige Hånd og Segl

FREDERIK R.

/ Mette Kierkgaard