



# Lovtidende A

2025

Udgivet den 3. juni 2025

27. maj 2025.

Nr. 611.

## Bekendtgørelse om etablering af friplejeboliger

I medfør af § 25, stk. 3, § 27 og § 92 i lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 1162 af 26. oktober 2017, som ændret ved lov nr. 1704 af 30. december 2024 om ændring af lov om friplejeboliger og lov om almene boliger m.v., 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:

### Afsnit I

#### Anvendelsesområde m.v.

##### Kapitel 1

###### Anvendelsesområde

§ 1. Bekendtgørelsen finder anvendelse ved:

- 1) Etablering af friplejeboliger med offentlig støtte ved nybyggeri eller ved gennemgribende ombygning af eksisterende ejendomme efter § 10, stk. 1, i lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, eller med støtte efter lovens § 11 a.
- 2) Etablering af friplejeboliger uden offentlig støtte ved nybyggeri eller ombygning af eksisterende ejendomme, jf. lovens § 11, stk. 1.
- 3) Etablering af friplejeboliger ved omdannelse af eksisterende ejendomme, der bebos af personer med et plejeboligbehov, hvis ejendommen er ejet og drevet af private, jf. lovens § 11, stk. 2.
- 4) Etablering af friplejeboliger ved køb af egnede ejendomme, jf. lovens § 11, stk. 1.
- 5) Etablering af friplejeboliger i lejede ejendomme, jf. lovens § 11, stk. 1.

§ 2. Byggeri omfattet af § 1 kan ikke oppebære støtte til etablering efter anden lovgivning. Udgifter til rydning af grund er undtaget herfra.

##### Kapitel 2

###### Fælles bestemmelser

§ 3. Det påhviler friplejeboligleverandøren at stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand fra det aftalte tidspunkt for lejeforholdets begyndelse og i hele lejeperioden. Det lejede skal være forsynet med brugelige låse og nøgler.

Stk. 2. Senest samtidig med etablering af boligerne skal der etableres et serviceareal.

§ 4. Ved ansøgning om godkendelse af etablering af friplejeboliger skal ansøgeren oplyse sit CVR-nummer.

Stk. 2. Hvis friplejeboligleverandøren er en fond, herunder en selvejende institution, eller et selskab, skal ansøgningen om godkendelse af etablering af friplejeboliger vedlægges dokumentation for, at fondens eller selskabets vedtægter opfylder lovgivningens krav samt dokumentation for, at der er udpeget en bestyrelse.

§ 5. Social- og Boligstyrelsen underretter kommunalbestyrelsen om godkendelse af etablering af friplejeboliger. Styrelsen oplyser samtidig, om boligerne er etableret med eller uden offentlig støtte, og dermed om de er omfattet af kommunalt regnskabstilsyn, jf. friplejeboliglovens § 91.

##### Kapitel 3

###### BOSSINF

§ 6. Hvis boligerne skal etableres ved nybyggeri eller gennemgribende ombygning af eksisterende ejendomme med offentlig støtte efter lovens § 11 a, indberetter friplejeboligleverandøren støtteansøgning (ansøgningsskema A) til Social- og Boligstyrelsens informations- og forvaltningssystem BOSSINF efter modtagelse af styrelsens foreløbige tilsagn om støtte efter lovens § 11 a. Styrelsen oplyser ved meddelelse af foreløbigt tilsagn friplejeboligleverandøren om projektets BOSSID (identitetsnummer). Friplejeboligleverandørens indberetning af skema A skal ske senest samtidig med friplejeboligleverandørens indsendelse af dokumenter til støtteansøgningen, jf. § 14. Social- og Boligstyrelsen meddeler på baggrund heraf endeligt tilsagn om offentlig støtte til etablering af friplejeboliger og tilsagn om tilskud til etablering af serviceareal i tilknytning til boligerne. Tilsagn meddeles ved styrelsens godkendelse af friplejeboligleverandørens indberetning af skema A i BOSSINF.

Stk. 2. Social- og Boligstyrelsen foretager indberetning til BOSSINF af:

- 1) Godkendelse af etablering af friplejeboliger uden offentlig støtte ved nybyggeri eller ombygning af eksisterende ejendomme samt godkendelse af etablering af serviceareal i tilknytning til boligerne.
- 2) Godkendelse af etablering af friplejeboliger uden offentlig støtte ved omdannelse af eksisterende ejendom-

me, der bebos af personer med plejebenhov, og som ejes og drives af private.

- 3) Godkendelse af etablering af friplejeboliger med fortsat offentlig støtte ved omdannelse af eksisterende ejendomme, der bebos af personer med plejebenhov, og som ejes og drives af private.
- 4) Godkendelse af etablering af friplejeboliger ved køb af egnede ejendomme med eller uden fortsat støtte.
- 5) Godkendelse af etablering af friplejeboliger i lejede ejendomme.

*Stk. 3.* Ved godkendelse af ibrugtagning som friplejeboliger af de ejendomme, der er nævnt i stk. 2, underretter Social- og Boligstyrelsen friplejeboligleverandøren om ejendommens identitetsnummer i BOSSINF.

*Stk. 4.* Kommunalbestyrelsen er forpligtet til at foretage øvrige indberetninger til BOSSINF efter bestemmelserne i denne bekendtgørelse. De nærmere bestemmelser om kommunalbestyrelsens indberetning til BOSSINF i forbindelse med tilsagn nævnt i stk. 1, 3. pkt., er fastsat i kapitel 8 (byggeriets påbegyndelse), kapitel 9 (byggeriets afslutning) og kapitel 10 (støtteudbetaling). Herudover er der fastlagt særlige bestemmelser for indberetning ved etablering af servicearealer i kapitel 6.

**§ 7.** Udbetaling af statslig ydelsesstøtte, udbetaling af servicearealtilskud, afgivelse af lånetilbud, udbetaling af realkreditlån samt afgivelse af garantierklæring fra staten kan kun finde sted på grundlag af de oplysninger, der er indberettet til BOSSINF.

**§ 8.** Bliver kommunalbestyrelsen opmærksom på, at et projekt ikke er korrekt indberettet i BOSSINF, påhviler det kommunalbestyrelsen at foranledige fejlindberetningen rettet. Kan fejlindberetningen ikke umiddelbart rettes, skal kommunalbestyrelsen underrette Social- og Boligstyrelsen, der herefter foranlediger fejlen rettet.

**§ 9.** Kommunalbestyrelsens administration af og indberetning til BOSSINF revideres efter revisionsinstruksen vedlagt som bilag 1.

**§ 10.** Ved ansøgningsskema A, ansøgningsskema B og ansøgningsskema C refereres til det ansøgningsskema ABC, der er udarbejdet af Social- og Boligstyrelsen.

## Afsnit II

### Etablering af friplejeboliger med offentlig støtte ved nybyggeri eller gennemgribende ombygning af eksisterende ejendomme

#### Kapitel 4

##### Kvalitetskrav

**§ 11.** Byggeri af friplejeboliger skal tilrettelægges efter rationelle, produktivitetsfremmende byggemetoder og søges gennemført for den lavest mulige pris under hensyntagen til kvalitet. Boligerne skal være udstyret og indrettet således, at de opfylder de boligsøgendes rimelige krav til boliger af den pågældende art. Boligerne skal have en tilfredsstillende planmæssig og teknisk udformning. Friplejeboligleve-

randøren skal stille fornødne krav om den arkitektoniske bearbejdning af byggeriet, om kvalitetssikring i forbindelse med gennemførelsen og driften af byggeriet samt om totaløkonomiske vurderinger.

#### Kapitel 5

##### Ansøgning om støtte

**§ 12.** Friplejeboligleverandøren sender ansøgning til Social- og Boligstyrelsen om støtte efter lovens § 11 a. Ansøgningen skal vedlægges:

- 1) Kopi af den certifikation, som Sundhedsstyrelsen har meddelt.
- 2) Erklæring fra statsautoriseret eller registreret revisor om, at friplejeboligleverandøren økonomisk og finansielt er i stand til at gennemføre projektet, herunder at friplejeboligleverandøren kan stille det nødvendige kapitalindskud.
- 3) Beskrivelse af projektet, herunder oplysninger om grundens/ejendommens beliggenhed, antallet af boliger samt den forventede anskaffelsessum pr. m<sup>2</sup> inkl. moms.
- 4) Oplysning om, at der vil blive knyttet serviceareal til boligerne.

##### Betinget tilsagn

**§ 13.** Social- og Boligstyrelsen meddeler betinget tilsagn om andel i de årlige kvoter for støttede boliger, jf. lovens § 28. Styrelsen oplyser samtidig friplejeboligleverandøren om projektets identitetsnummer i BOSSINF.

*Stk. 2.* Styrelsen kan give tilsagn efter stk. 1 til etablering af 400 boliger årligt i bysamfund og landområder, dog højst 41 boliger i bysamfund, jf. lovens § 11 a, stk. 2 og 3. Det skal fremgå af tilsagnet, om det vedrører etablering af boliger i bysamfund eller landområder.

*Stk. 3.* Ved bysamfund forstås de kommuner, som af Danmarks Statistik defineres som hovedstads-, storby- og provinsbykommuner samt byer med mere end 20.000 indbyggere i de kommuner, som af Danmark Statistik defineres som oplands- og landkommuner. I oplands- og landkommunerne omfatter bysamfundene de sogne, som helt eller delvist indgår i byerne i henhold til Danmarks Statistiks oplysninger om sognene. Ved landområder forstås de områder, som ikke indgår i bysamfund.

*Stk. 4.* Styrelsen offentliggør den 1. december hvert år, hvilke områder som vil være omfattet af bysamfund og landområder i det følgende år.

##### Endeligt tilsagn

**§ 14.** På grundlag af det betingede tilsagn indberetter friplejeboligleverandøren støtteansøgning (ansøgningsskema A) til Social- og Boligstyrelsen og sender følgende materiale til styrelsen:

- 1) Driftsbudget for boligerne.
- 2) Dokumentation for, at friplejeboligleverandøren ejer eller har indgået aftale om køb af den ejendom, hvor friplejeboligerne skal etableres.

- 3) Erklæring fra friplejeboligleverandøren om, at der ikke er tinglyst tilbagekøbsklausul på ejendommen.
- 4) Projektmateriale svarende til et dispositionsforslag.
- 5) Dokumentation for, at der for projektet er foretaget totaløkonomiske vurderinger.
- 6) Forsynsrapport for ombygningsprojekter.
- 7) Ved ombygning skal tillige indsendes erklæring om, at de bestående bygninger er opført uden offentlig støtte.
- 8) Erklæring fra beliggenhedskommunen om, at etablering af boliger og serviceareal lovligt kan finde sted inden for rammerne af gældende plangrundlag.

§ 15. Social- og Boligstyrelsen meddeler friplejeboligleverandøren endeligt støttetilsagn på de betingelser, der følger af loven og bekendtgørelser udstedt med hjemmel heri. Samtidig godkender styrelsen friplejeboligleverandørens indberetning af skema A i BOSSINF, jf. § 6, stk. 1.

Stk. 2. Social- og Boligstyrelsen underretter kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne skal etableres, om det meddelte endelige tilsagn samt om vilkår og betingelser herfor, jf. § 11 og § 16.

#### *Betingelser*

§ 16. De bestemmelser om udbud, pris og tid, ansvar, kvalitetssikring, bygningsdrift og eftersyn m.v., der er anført i bilag 2 til denne bekendtgørelse, gælder for det endelige tilsagn.

Stk. 2. Ud over betingelsen i stk. 1 gælder tillige følgende betingelser for tilsagnet:

- 1) Friplejeboligleverandøren skal i sine entrepriseaftaler lægge ABR og AB (i totalentreprise ABT) til grund uden fravigelser.
- 2) Senest samtidig med fremsendelse af ansøgningsskema B skal friplejeboligleverandøren til kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne skal etableres, sende beregninger, der dokumenterer projektets overholdelse af gældende normer for bærende og stabiliserende konstruktioner. Er hovedprojektet ikke udarbejdet på tidspunktet for godkendelse af skema B, skal friplejeboligleverandøren indsende beregningerne inden kommunens meddelelse af byggetilladelse.

#### Kapitel 6

##### *Tilskud til servicearealer*

§ 17. Social- og Boligstyrelsen meddeler tilsagn om tilskud til etablering af servicearealer, jf. lovens § 11 a, stk. 3. Servicearealerne skal etableres ved nybyggeri eller gennemgribende ombygning af et eksisterende serviceareal i umiddelbar tilknytning til friplejeboligerne.

Stk. 2. Social- og Boligstyrelsen godkender og indberetter tilsagnet på skema A om servicearealtilskud til BOSSINF, jf. § 6, stk. 1, på baggrund af friplejeboligleverandørens indberetning til BOSSINF. Af leverandørens indberetning skal det fremgå, hvilken friplejeboligejendom et serviceareal skal indrettes i umiddelbar tilknytning til. Endvidere skal oplysninger om friplejeboligejendommens ejendomsnumre, friplejeboligleverandørens navn og adresse samt antallet af boliger i ejendommen fremgå af indberetningen. Desuden

indberettes registrerings- og kontonummer i det pengeinstitut, hvortil tilskuddet skal overføres.

§ 18. Kommunalbestyrelsen indberetter den godkendte anskaffelsessum før byggeriets påbegyndelse (ansøgningsskema B) og den endelige anskaffelsessum ved byggeriets afslutning (ansøgningsskema C) til BOSSINF, jf. kapitel 3.

Stk. 2. Indberetning efter stk. 1 skal ske samtidig med kommunalbestyrelsens godkendelse af byggeriets anskaffelsessum før påbegyndelse, henholdsvis samtidig med kommunalbestyrelsens godkendelse af den endelige anskaffelsessum ved byggeriets afslutning. Samtidig indberettes det antal boliger, som servicearealerne etableres i umiddelbar tilknytning til. Hver bolig kan kun medregnes til ét serviceareal.

Stk. 3. Tilskuddet ydes som et engangstilskud. Engangstilskuddet udbetales ved førstkomende udbetalingstermin efter kommunalbestyrelsens indberetning af ansøgningsskema C for såvel servicearealerne som for de boliger, servicearealerne etableres i tilknytning til.

Stk. 4. Tilskuddet udbetales af Udbetaling Danmark den sidste bankdag i april eller oktober på grundlag af de oplysninger, der er indberettet til BOSSINF henholdsvis den 31. marts og den 30. september.

§ 19. I anskaffelsessummen indgår samtlige udgifter, herunder omkostninger til gennemførelse af tilskudssagen m.v. Alle udgifter opgøres inklusive moms i mio. kr. med 3 decimaler. Afrundingen foretages efter sædvanlige afrundingsregler.

Stk. 2. Anskaffelsessummens enkelte udgiftsposter skal hver især være rimelige i forhold til servicearealets udformning.

#### Kapitel 7

##### *Særlige regler om udbud*

§ 20. Byggearbejderne skal udbydes efter reglerne i

- 1) lov om indhentning af tilbud på visse offentlige og offentligt støttede kontrakter eller
- 2) udbudsloven.

§ 21. Anvendelse af underhåndsbud skal godkendes af kommunalbestyrelsen. De arbejder, der ikke er omfattet af underhåndsbuddet, skal udbydes i licitation.

§ 22. Spørgsmål om overtrædelse af bestemmelser fastsat i dette kapitel kan indbringes for Klagenævnet for Udbud.

#### Kapitel 8

##### *Byggeriets påbegyndelse*

§ 23. Senest 15 måneder efter datoen for Social- og Boligstyrelsens endelige tilsagn, jf. § 15, stk. 1, sender friplejeboligleverandøren til kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne skal etableres, de oplysninger, der danner grundlag for godkendelse af en anskaffelsessum før byggeriets påbegyndelse (ansøgningsskema B).

Stk. 2. Friplejeboligleverandøren skal ved fremsendelse af de oplysninger, der er nævnt i stk. 1, vedlægge en plan for styring af logistik på byggepladsen. Planen skal indeholde

principper for løbende ajourføring og justering af planen i byggeperioden.

*Stk. 3.* Modtager kommunalbestyrelsen ikke oplysningerne nævnt i stk. 1 og 2 inden udløb af fristen i stk. 1, bortfalder tilsagnet.

*Stk. 4.* Kommunalbestyrelsen kan godkende, at den frist, der er nævnt i stk. 1, kan forlænges op til 36 måneder efter tilsagnet, jf. § 15, er meddelt. 1. pkt. gælder for tilsagn meddelt før 1. januar 2024.

**§ 24.** Forinden godkendelse af anskaffelsessummen forud for byggeriets påbegyndelse påser kommunalbestyrelsen, at de stillede betingelser efter lov om friplejeboliger og denne bekendtgørelse samt øvrige myndighedskrav er overholdt.

**§ 25.** Kommunalbestyrelsen godkender anskaffelsessummen forud for byggeriets påbegyndelse. Byggearbejderne må ikke påbegyndes, før kommunalbestyrelsens godkendelse foreligger. Ved opgørelse af anskaffelsessummen skal ejendommen, hvis denne er erhvervet med henblik på etablering af friplejeboliger, indgå med den faktiske anskaffelsesspris, dog højst med et beløb svarende til ejendommens markedsværdi på erhvervelsestidspunktet. Er ejendommen erhvervet tidligere, kan den indgå i opgørelse af anskaffelsessummen med et beløb svarende til dens markedsværdi på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for byggeriets påbegyndelse.

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsen meddeler friplejeboligleverandøren godkendelse af anskaffelsessummen og foretager samtidig indberetning til BOSSINF, jf. kapitel 3.

**§ 26.** Kommunalbestyrelsen fastsætter en frist for byggeriets påbegyndelse. Kommunalbestyrelsen kan godkende forlængelse af den fastsatte frist. Friplejeboligleverandøren meddeler påbegyndelsestidspunktet til kommunalbestyrelsen forud for byggeriets faktiske påbegyndelse.

**§ 27.** Under byggeriets gennemførelse fører kommunalbestyrelsen tilsyn med, at betingelser for støttetilsagnet overholdes.

**§ 28.** Kommunalbestyrelsen skal efter påbegyndelse af byggeriet godkende alle væsentlige projektændringer, inden disse iværksættes. Ændringerne skal indberettes til BOSSINF, jf. kapitel 3.

**§ 29.** Bestemmelserne i dette kapitel anvendes tilsvarende på tilsagn om tilskud til etablering af servicearealer, jf. lovens § 1, stk. 1, og § 11 a, stk. 3.

## Kapitel 9

### *Byggeriets afslutning*

**§ 30.** Kommunalbestyrelsen påser ved byggeriets afslutning, at de stillede betingelser for støtte efter lov om friplejeboliger og denne bekendtgørelse er overholdt.

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsen påser endvidere, at friplejeboligleverandøren sender en ansøgning om godkendelse af en endelig anskaffelsessum, der indeholder de oplysninger, der skal lægges til grund for godkendelsen (ansøgningsskema C).

*Stk. 3.* Friplejeboligleverandøren skal til brug for den ansøgning, der er nævnt i stk. 2, udarbejde et byggeregnskab og sende dette til kommunalbestyrelsen, jf. § 31.

**§ 31.** Byggeregnskabet for opførelse af byggeriet opgøres pr. skæringsdag, som er datoen for sidste boligs færdiggørelse tillagt indtil 2 måneder til færdiggørelse af udenomsarealer. I byggeregnskabet medtages samtlige udgifter, herunder stiftelsesprovisionen vedrørende realkreditbelåning frem til skæringsdagen. Eventuelle indtægter, herunder lejeindtægt, fratrækkes den del af anskaffelsessummen, hvortil der ydes ydelsesstøtte. Byggeregnskabet skal som minimum indeholde samme oplysninger som ansøgningsskema C.

*Stk. 2.* For servicearealer fremsendes byggeregnskabet, når arbejderne er færdige, og datoen for færdiggørelsen betragtes som skæringsdagen.

*Stk. 3.* Byggeregnskabet efter stk. 1 og 2 skal indsendes senest 6 måneder efter skæringsdagen. Kommunalbestyrelsen kan godkende forlængelse af fristen for indsendelse af byggeregnskab.

*Stk. 4.* Byggeregnskabet, herunder dokumentation for afholdelsen af afsatte beløb nævnt i stk. 6, skal revideres af en godkendt revisor.

*Stk. 5.* Alle udgifter skal være endeligt opgjorte inden fremsendelsen af byggeregnskabet, jf. dog stk. 6. Er der i byggeregnskabet anført udgifter, som kommunalbestyrelsen ikke kan godkende, skal anskaffelsessummen nedsættes tilsvarende. Udgifter, som kan henføres til uhensigtsmæssig tilrettelæggelse af byggeriet, og som af denne grund efter en konkret vurdering ikke kan godkendes af kommunalbestyrelsen, kan finansieres ved afkorting i bestyrelses-, rådgiver- og byggesagshonoraret. Det godkendte byggeregnskab, herunder de endelige udgifter til honoraret, skal indberettes til BOSSINF, jf. kapitel 3.

*Stk. 6.* Der kan afsættes beløb til afholdelse af enkelte udgifter efter fremsendelsen af byggeregnskabet. Revideret dokumentation, jf. stk. 4, for disse beløb skal være indsendt til kommunalbestyrelsen senest 6 måneder efter byggeregnskabets godkendelse. Kommunalbestyrelsen kan forlænge fristen. Ved fristforlængelse skal der ske indberetning til BOSSINF, jf. kapitel 3. Overholdes fristen ikke, nedsættes anskaffelsessummen med de udokumenterede afsatte beløb.

**§ 32.** Kommunalbestyrelsen godkender den endelige anskaffelsessum efter byggeriets afslutning. Den godkendte anskaffelsessum kan ikke overstige den maksimale anskaffelsessum for almene ældreboliger, jf. § 115, stk. 10, i lov om almene boliger m.v.

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsen meddeler friplejeboligleverandøren godkendelse af den endelige anskaffelsessum. Samtidig hermed foretager kommunalbestyrelsen indberetning til BOSSINF, jf. kapitel 3.

**§ 33.** § 30 og § 31, stk. 1, 2. og 4. pkt., og stk. 3-5, anvendes tilsvarende på tilsagn om tilskud til servicearealer, der etableres i umiddelbar tilknytning til boligerne.

## Kapitel 10

### *Udbetaling af realkreditlån og ydelsesstøtte m.v.*

**§ 34.** Realkreditlån til etablering af friplejeboliger hjemtages tidligst muligt, og senest når sidste bolig er klar til indflytning. Realkreditlån kan ikke hjemtages som forhåndslån.

*Stk. 2.* Det er en betingelse for udbetaling af realkreditlån, at kommunalbestyrelsen har godkendt anskaffelsessummen før påbegyndelsen af byggeriet og samtidig har foretaget indberetning til BOSSINF, jf. kapitel 3.

*Stk. 3.* Det långivende kreditinstitut beregner garantiens størrelse efter lovens § 20 for realkreditlån til etablering af friplejeboliger i bysamfund, hvorefter Udbetaling Danmark udsteder en foreløbig garanti over for kreditinstitutionen. Lånu dmåles i mio. kr. med 3 decimaler. Afrunding foretages efter sædvanlige afrundingsregler.

*Stk. 4.* Realkreditlån til finansiering af friplejeboliger i landområder efter lovens § 19 a omfattes af garantier udstedt af Udbetaling Danmark til de enkelte kreditinstitutioner for lån med 100 pct. statsgaranti.

*Stk. 5.* Social- og Boligstyrelsen offentliggør den realkreditlåntype, der skal anvendes ved finansieringen, i Statstidende. Tilsvarende offentliggør styrelsen den realkreditlåntype, der skal anvendes ved låneomlægning. Statsgarantier overføres til nyt lån, jf. 2. pkt.

**§ 35.** Udbetaling af realkreditlån kan ske etapevis, når hver enkelt etape udgør en selvstændig funktionsdygtig enhed. Tilsvarende kan der udstedes foreløbig garanti for hver enkelt etape, jf. § 34, stk. 3.

**§ 36.** Ved låneudbetaling foretager kreditinstitutionen indberetning af låne- og terminsoplysninger til BOSSINF.

**§ 37.** Ved kommunalbestyrelsens godkendelse af den endelige anskaffelsessum og indberetning heraf til BOSSINF, jf. § 31, foretages den endelige finansiering af byggeriet. Efter kommunalbestyrelsens godkendelse af den endelige anskaffelsessum og indberetning til BOSSINF, jf. § 31, udsteder Udbetaling Danmark endelig garanti for realkreditlån til etablering af friplejeboliger, som er beliggende i bysamfund, jf. § 34, stk. 3.

*Stk. 2.* Hvis der er udstedt foreløbig garanti ved etapevis udbetaling af realkreditlån, jf. § 35, udstedes endelig garanti erklæring i overensstemmelse med stk. 1.

**§ 38.** Optages et større realkreditlån, end den endeligt godkendte anskaffelsessum giver mulighed for, skal lånet nedbringes. Udgør det for meget optagne realkreditlån mindre end 1 pct. af anskaffelsessummen dog højst 50.000 kr., skal der dog ikke ske nedbringelse. Merudgiften til denne belåning afholdes af lejerne, uden at der udbetales ydelsesstøtte til denne del af lånet.

### *Ydelsesstøtte*

**§ 39.** Ydelsesstøtten til friplejeboliger beregnes på grundlag af den endelige anskaffelsessum, som kommunalbestyrelsen har godkendt efter kapitel 9.

*Stk. 2.* Der ydes ikke ydelsesstøtte til udgifter til garager og carporte. Den statslige lånegaranti omfatter dog også den del af realkreditbelåningen, der vedrører garager og carporte.

**§ 40.** Ydelsesstøtte udbetales med virkning fra hjemtagelsen af de enkelte lån på grundlag af de låne- og terminsoplysninger, som kreditinstitutionen har indberettet til BOSSINF, jf. § 36. Udbetalingen sker bagud i tilknytning til de i pantebrevne fastsatte terminer.

## Afsnit III

### **Etablering af friplejeboliger uden offentlig støtte ved nybyggeri eller ombygning af eksisterende ejendomme**

## Kapitel 11

### *Ansøgning om godkendelse*

**§ 41.** Friplejeboligleverandøren sender skriftlig ansøgning til Social- og Boligstyrelsen om godkendelse af etablering af friplejeboliger uden offentlig støtte ved nybyggeri eller ombygning. Ansøgningen skal vedlægges det materiale, der er nævnt i § 12, nr. 1, 3 og 4, samt erklæring fra beliggenhedskommunen om, at etablering af friplejeboliger lovligt kan finde sted inden for rammerne af gældende plangrundlag.

### *Godkendelse*

**§ 42.** Social- og Boligstyrelsen meddeler godkendelse af etablering af friplejeboliger på de betingelser, der følger af lov om friplejeboliger og denne bekendtgørelse. Samtidig foretager styrelsen indberetning til BOSSINF, jf. § 6, stk. 2, nr. 1.

*Stk. 2.* Social- og Boligstyrelsen underretter kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne skal etableres, om godkendelser meddelt efter stk. 1 samt betingelser herfor.

## Kapitel 12

### *Byggeriets afslutning*

**§ 43.** Kommunalbestyrelsen påser, at reglerne i lov om friplejeboliger og denne bekendtgørelse er overholdt.

**§ 44.** Friplejeboligleverandøren skal senest på ibrugtagningsdatoen underrette Social- og Boligstyrelsen og beliggenhedskommunen om denne.

## Afsnit IV

### **Etablering af friplejeboliger ved omdannelse af eksisterende ejendomme, som bebos af personer med plejebehov, og som ejes og drives af private**

## Kapitel 13

### *Ansøgning om godkendelse*

**§ 45.** Friplejeboligleverandøren sender ansøgning til Social- og Boligstyrelsen om godkendelse af etablering af friplejeboliger ved omdannelse, jf. lovens § 11, stk. 2. Ansøgningen skal vedlægges kopi af den certifikation, som Sundhedsstyrelsen har meddelt. Desuden skal ansøgningen vedlægges:

- 1) Oplysning om det lovgrundlag, som boligerne oprindeligt er opført efter, herunder oplysning om meddelt offentlig støtte.
- 2) Dokumentation for, at der er indgået aftale med kommunalbestyrelsen og eventuelle andre indskydere om tilbagebetaling af kommunal grundkapital samt eventuelle øvrige tilgodehavender, jf. § 49, stk. 3 og 4.
- 3) Erklæring fra friplejeboligleverandøren om, at ejendommen ikke er belånt i et sådant omfang, at kapitaludgifterne kommer til at overstige de kapitaludgifter, der kan indgå i lejen, jf. lovens § 42, stk. 2.
- 4) Beskrivelse af ejendommen, herunder oplysninger om ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsestilstand, antal boliger og disses indretning samt oplysning om, at der er knyttet et serviceareal til boligerne, eller at disse vil blive etableret i forbindelse med omdannelsen.
- 5) Erklæring fra friplejeboligleverandøren om, at de beboere, der skal være lejere i friplejeboligbebyggelsen, er omfattet af målgruppen for friplejeboliger, jf. lovens § 3, stk. 1.
- 6) Erklæring fra friplejeboligleverandøren om, at de enkelte lejemål er eller vil blive forsynet med brugelige låse og nøgler i forbindelse med omdannelsen.

*Stk. 2.* Stk. 1, nr. 3, finder ikke anvendelse ved omdannelse af ejendomme, hvortil der ikke ydes eller har været ydet offentlig støtte.

*Stk. 3.* Hvis ejendommen er opført med statslig ydelsesstøtte til realkreditlånet, vedlægges ansøgning efter stk. 1 tillige erklæring fra det långivende kreditinstitut om, at det vil godkende, at friplejeboligleverandøren overtager eksisterende lån, hvortil der er knyttet statslig ydelsesstøtte.

*Stk. 4.* For ejendomme, der ønskes omdannet efter lovens § 11, stk. 2, nr. 1 eller 2, vedlægges ansøgning efter stk. 1 tillige erklæring fra friplejeboligleverandøren om, at der vil blive foretaget en gennemgang af de enkelte boligers vedligeholdelsestilstand.

#### *Godkendelse*

**§ 46.** Social- og Boligstyrelsen meddeler godkendelse af omdannelse af ejendommen til friplejeboliger på de vilkår og betingelser, der følger af lov om friplejeboliger og denne bekendtgørelse. Styrelsen fastsætter en skæringsdato for omdannelsen. Samtidig foretager styrelsen indberetning til BOSSINF, jf. § 6, stk. 2, nr. 2 eller 3.

*Stk. 2.* Social- og Boligstyrelsen underretter kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne skal etableres, om godkendelser meddelt efter stk. 1 samt betingelser herfor, jf. §§ 47-49.

#### *Betingelser*

**§ 47.** Friplejeboligleverandøren skal senest på skæringsdagen, jf. § 46, stk. 1, tilbagebetale beboerindskud til lejere, der har krav herpå, jf. lovens § 15, stk. 2.

#### *Særlige betingelser*

**§ 48.** Ud over § 47 gælder de særlige betingelser i stk. 2-4 for friplejeboliger, der omdannes fra:

- 1) Boliger og hjem for gamle, syge og svagelige, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter § 45, stk. 1, nr. 4, eller § 49, stk. 1, i lov om boligbyggeri, jf. lov nr. 245 af 8. juni 1967 med senere ændringer.
- 2) Boliger og hjem for gamle, syge og svagelige, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter § 73, stk. 4, eller § 75, stk. 1, i lov om boligbyggeri, jf. lov nr. 83 af 19. marts 1975 med senere ændringer.
- 3) Boliger for ældre, syge og svagelige (lette kollektivboliger), der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter § 81, stk. 1, i lov om boligbyggeri, jf. lov nr. 532 af 16. november 1983 med senere ændringer.
- 4) Almene plejeboliger tilhørende selvejende institutioner, herunder plejeboliger etableret efter det tidligere kapitel 9 a i lov om almene boliger m.v.
- 5) Ældreboliger tilhørende selvejende institutioner, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lov nr. 378 af 10. juni 1987 med senere ændringer, som ikke er omdannet til almene ældreboliger.
- 6) Kollektive bofællesskaber, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter kapitel 12 a i lov om boligbyggeri, jf. lov nr. 441 af 30. juni 1993 med senere ændringer.
- 7) Andre tilsvarende boliger målrettet personer med behov for en plejebolig, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap eller den tidligere lov om boligbyggeri.

*Stk. 2.* Ejendommen må ikke være belånt i et sådant omfang, at kapitaludgifterne overstiger de kapitaludgifter, der kan indgå i lejen, jf. friplejeboliglovens § 42, stk. 2.

*Stk. 3.* Senest 3 måneder efter datoen for Social- og Boligstyrelsens godkendelse tilbagebetaler friplejeboligleverandøren til kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne er beliggende, den kommunale grundkapital, der er indskudt ved tilsagnet om offentlig støtte, jf. stk. 1.

*Stk. 4.* For friplejeboliger, der er omdannet fra almene plejeboliger tilhørende selvejende institutioner, hvortil tilsagn om offentlig støtte efter § 115, stk. 4, i lov om almene boliger m.v. er meddelt inden den 31. december 2006, tilbagebetaler friplejeboligleverandøren senest 3 måneder efter datoen for Social- og Boligstyrelsens godkendelse til regionsrådet i den region, hvor boligerne er beliggende, den amtskommunale grundkapital, der er indskudt ved tilsagnet om offentlig støtte.

### **Afsnit V**

#### **Etablering af friplejeboliger ved erhvervelse af eksisterende ejendomme**

#### **Kapitel 14**

#### *Ansøgning om godkendelse*

**§ 49.** Friplejeboligleverandøren sender ansøgning til Social- og Boligstyrelsen om godkendelse af etablering af friplejeboliger ved erhvervelse af eksisterende ejendomme. Ansøgningen skal vedlægges:

- 1) Kopi af den certifikation, som Sundhedsstyrelsen har meddelt.
- 2) Dokumentation for, at friplejeboligleverandøren ejer eller har indgået aftale om køb af ejendommen. En købsaftale må kun være betinget af, at ejendommen godkendes som friplejeboliger og af købesummens berigtigelse.
- 3) Beskrivelse af ejendommen, herunder oplysninger om ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsestilstand, antal boliger og disses indretning.
- 4) Oplysning om, at der er eller vil blive knyttet serviceareal til boligerne.
- 5) Erklæring fra friplejeboligleverandøren om, at de beboere, der skal være lejere i friplejeboligbebyggelsen, er omfattet af målgruppen for friplejeboliger, jf. lovens § 3, stk. 1.
- 6) Erklæring fra beliggenhedskommunen om, at etablering af friplejeboliger lovligt kan finde sted inden for rammerne af gældende plangrundlag.

*Stk. 2.* Hvis ejendommen er opført med offentlig støtte, og denne støtte ønskes fortsat, skal ansøgningen tillige vedlægges dokumentation for, at kreditinstituttet har godkendt, at friplejeboligleverandøren overtager det støttede lån.

#### *Godkendelse*

**§ 50.** Social- og Boligstyrelsen meddeler godkendelse af etablering af friplejeboliger på de betingelser, der følger af lov om friplejeboliger og denne bekendtgørelse. Samtidig foretager styrelsen indberetning til BOSSINF, jf. § 6, stk. 2, nr. 4.

*Stk. 2.* Social- og Boligstyrelsen underretter kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne skal etableres, om godkendelser meddelt efter stk. 1 samt betingelser herfor, jf. §§ 51 og 52.

#### *Betingelser*

**§ 51.** Hvis løbende støtte fortsætter efter erhvervelsen af ejendommen, finder lovens § 15, stk. 2, tilsvarende anvendelse.

**§ 52.** Friplejeboligleverandøren skal senest på ibrugtagningsdatoen underrette Social- og Boligstyrelsen og beliggenhedskommunen om denne. Underretning kan undlades, hvis datoen for ibrugtagning af ejendommen som friplejeboliger er endeligt angivet i ansøgningen om godkendelse.

*Stk. 2.* Hvis en løbende støtteudbetaling skal fortsætte efter erhvervelsen, er det en betingelse, at ejendommen umiddelbart efter erhvervelsen tages i brug som friplejeboliger. Social- og Boligstyrelsen underretter Udbetaling Danmark og Landsbyggefonden om, at ejendommen er taget i brug som friplejeboliger med fortsat støtte.

## **Afsnit VI**

### **Etablering af friplejeboliger i lejede bygninger**

#### **Kapitel 15**

#### *Ansøgning om godkendelse*

**§ 53.** Friplejeboligleverandøren sender ansøgning til Social- og Boligstyrelsen om godkendelse af etablering af friplejeboliger i lejede ejendomme tilhørende private. Ansøgningen skal vedlægges:

- 1) Kopi af den certifikation, som Sundhedsstyrelsen har meddelt.
- 2) Beskrivelse af ejendommen, herunder oplysninger om ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsestilstand, antal boliger og disses indretning.
- 3) Oplysning om, at der er eller vil blive knyttet serviceareal til boligerne.
- 4) Kopi af lejekontrakt, der skal være tidsbegrænset og omfatte såvel boliger som serviceareal.
- 5) Erklæring fra friplejeboligleverandøren om, at de beboere, der skal være lejere i friplejeboligbebyggelsen, er omfattet af målgruppen for friplejeboliger, jf. lovens § 3, stk. 1.
- 6) Erklæring fra beliggenhedskommunen om, at etablering af friplejeboliger lovligt kan finde sted inden for rammerne af gældende plangrundlag.

#### *Godkendelse*

**§ 54.** Social- og Boligstyrelsen meddeler godkendelse af etablering af friplejeboliger på de betingelser, der følger af lov om friplejeboliger og denne bekendtgørelse. Samtidig foretager styrelsen indberetning til BOSSINF, jf. § 6, stk. 2, nr. 5.

*Stk. 2.* Social- og Boligstyrelsen underretter kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne skal etableres, om godkendelser meddelt efter stk. 1 samt betingelser herfor, jf. § 55.

#### *Betingelser*

**§ 55.** Friplejeboligleverandøren skal senest på ibrugtagningsdatoen underrette Social- og Boligstyrelsen og beliggenhedskommunen om denne. Underretning kan undlades, hvis datoen for ibrugtagning af ejendommen som friplejeboliger er endeligt angivet i ansøgningen om godkendelse.

## **Afsnit VII**

### **Klagebestemmelser**

**§ 56.** Social- og Boligstyrelsens og kommunalbestyrelsens afgørelser efter denne bekendtgørelse kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

## **Afsnit VIII**

### **Ikrafttrædelse**

**§ 57.** Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. juli 2025.

*Stk. 2.* Bekendtgørelse nr. 1066 af 31. august 2015 om etablering af friplejeboliger ophæves.

*Stk. 3.* Bekendtgørelsen finder ikke anvendelse på friplejeboliger, hvortil der er givet tilsagn om støtte eller meddelt godkendelse om etablering inden 1. juli 2025. For sådanne

friplejeboliger finder de hidtil gældende regler i bekendtgørelse nr. 1066 af 31. august 2015 om etablering af friplejeboliger anvendelse.

*Social- og Boligstyrelsen, den 27. maj 2025*

LISE AAEN KOBBERHOLM

/ Tina Gaard Sander



## Bilag 1

### **Instruks om revision af kommunernes administration af og indberetning til Social- og Boligstyrelsens Informations- og Forvaltningssystem (BOSSINF) vedrørende friplejeboliger**

§ 1. Kommunalbestyrelsens indberetning til BOSSINF skal revideres, da offentlig støtte udbetales på grundlag af disse oplysninger.

§ 2. Revisionen udføres af kommunens valgte revisor. Revisionen foretages i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik, således som dette begreb er fastlagt i § 3 i lov om revisionen af statens regnskaber m.m.

§ 3. Ved revisionen efterprøves, om der er etableret forretningsgange der understøtter, at kommunalbestyrelsen handler i overensstemmelse med de gældende regler, love og forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis, herunder at kommunalbestyrelsen efterlever det ansvar og de forpligtelser i ordningerne, der ligger til grund for indberetningerne til BOSSINF. Det kontrolleres, at forretningsgangene efterleves. Ved revisionen kontrolleres videre, at de indberettede oplysninger er korrekte, fuldstændige og i overensstemmelse med grundlaget for indberetningen.

§ 4. Revisionen kan udføres ved stikprøvevise undersøgelser.

§ 5. Bliver revisor opmærksom på lovovertrædelser eller tilsidesættelser af andre forskrifter af væsentlig betydning for udmåling og udbetaling af den offentlige støtte, skal revisor påse, at kommunalbestyrelsen inden 3 uger fra revisors konstatering af forholdet giver Udbetaling Danmark skriftlig meddelelse herom. Oplysning om disse forhold indføres i revisionsprotokollen og skal fremgå af den årlige revisorerklæring.

§ 6. Kommunalbestyrelsen skal give revisor bistand, oplysninger og adgang til at foretage undersøgelser, i det omfang revisor finder det nødvendigt for udførelsen af sit hverv.

§ 7. Revisor erklærer sig årligt om den foretagne revision ved senest den 1. juli i det følgende år at fremsende revisorerklæringen, der er optrykt i dette bilag, i udfyldt stand til Udbetaling Danmark.

§ 8. Instruksen har virkning fra 1. juli 2025.

Social- og Boligstyrelsen

(bilag til revisionsinstruks)

### **Revisorerklæring om kommunernes administration af og indberetning til Social- og Boligstyrelsens Informations- og forvaltningssystem (BOSSINF) vedrørende friplejeboliger**

#### **Revisors erklæring**

Vi har kontrolleret, at den af \_\_\_\_\_ Kommune foretagne administration af og indberetning til Social- og Boligstyrelsens Informations- og forvaltningssystem (BOSSINF) for året \_\_\_\_\_ følger reglerne i Social- og Boligstyrelsens bekendtgørelse om etablering af friplejeboliger.

#### **Det udførte arbejde**

Kontrollen er udført i overensstemmelse med Social- og Boligstyrelsens instruks om revision af kommunernes administration af og indberetning til Social- og Boligstyrelsens Informations- og Forvaltningssystem (BOSSINF) vedrørende friplejeboliger.

**Bemærkninger og forbehold**

---

---

---

---

---

---

---

**Konklusion**

Kontrollen har ikke givet anledning til bemærkninger eller forbehold ud over det eventuelt ovenfor anførte.

Den \_\_\_\_\_ Telefon: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Stilling, underskrift og stempel)

Erklæringen fremsendes i attesteret form til:      Udbetaling Danmark  
Kongens Vænge 8  
3400 Hillerød

**Bilag 2****Bestemmelser, som kommunalbestyrelsen i henhold til bekendtgørelsens § 24, § 27 og § 30 skal påse overholdt:**

- Bekendtgørelse om bygge- og anlægsarbejder i perioden 1. november til 31. marts.
- Bekendtgørelse om kvalitet, OPP og totaløkonomi i offentligt byggeri.
- Lov om indhentning af tilbud på visse offentlige og offentligt støttede kontrakter.
- Udbudsloven.
- Bekendtgørelse om bygningsdrift.
- Bekendtgørelse om eftersyn af byggerier og renoveringer under Byggeskedefonden.
- Cirkulære om kommunalt og amtskommunalt tilsyn med udbud af byggearbejder i det offentligt støttede byggeri udgivet af Bygge- og Boligstyrelsen.
- Bekendtgørelse om skadedækning fra Byggeskedefonden.