

*Til kapitel 4**Etablering af friplejeboliger m.v.**Tilsagn om støtte (kvote A)**Til § 10**Til stk. 1*

Det foreslås, at socialministeren kan meddele tilsagn om ydelsesstøtte til nybyggeri af friplejeboliger og til etablering af friplejeboliger ved gennemgribende ombygning af eksisterende ejendomme, der ikke er opført med offentlig støtte. Tilsagn kan meddeles til de i § 6 nævnte fysiske og juridiske personer.

Endvidere foreslås, at der kun kan gives offentlig støtte til ombygningsprojekter, der indebærer en gennemgribende ombygning, idet mindre ombygninger bør kunne finansieres uden offentlig støtte. Reglen svarer til § 32 i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. om støtte til ældreboliger etableret ved ombygning. Der henvises til bemærkningerne til § 27 om kravene til ansøgerne m.v.

Til stk. 2

Med bestemmelsen foreslås, at tilsagn om støtte til nybyggeri af friplejeboliger og til etablering af friplejeboliger ved gennemgribende ombygning efter § 10, stk. 1, kan gives inden for en årlig bevillingskvote på 225 boliger. I forbindelse med administration af puljen vil kvoten blive betegnet med et A. Kvoten svarer til kapitel 9 a i lov om almene boliger m.v. om selvejende ældreboliginstitutioner med bedre vilkår, som foreslås ophævet med dette lovforslag, fordi muligheden nu videreføres med dette lovforslag. Der henvises til § 103, nr. 10.

Til stk. 3

Med henvisningen til almenboliglovens § 141 om tilskud til servicearealer til almene ældreboliger foreslås det, at socialministeren meddeler tilsagn om tilskud til servicearealer til friplejeboliger etableret efter § 10. Tilskuddet udgør 40.000 kr. pr. bolig, dog maksimalt 60 pct. af anskaffelsessummen for servicearealet. Tilskuddet ydes som et éngangstilskud, der udbetales, når anskaffelsessummen er endeligt godkendt for såvel servicearealer som for de boliger, servicearealerne etableres i tilknytning til. Tilsagn om tilskud kan kun bevilges, hvis de arbejder, hvortil der ønskes støtte, ikke er påbegyndt.

Til stk. 4

Friplejeboligleverandøren afgør som udgangspunkt

selv, om boligerne og servicearealet skal ligge i samme ejendom.

Det foreslås dog, at de friplejeboliger, som etableres med offentlig støtte efter forslaget § 10, stk. 1, skal ligge i en ejendom – eller i flere ejendomme – der er adskilt fra den del af bebyggelsen, som indeholder servicearealerne. Begrundelsen herfor er, at det er afgørende, at den offentlige støtte gives til ”den rigtige anskaffelsessum”, hvorfor denne servicearealtilskuddet i forhold til en bestemt anskaffelsessum, som også skal være let at identificere. Hertil kommer, at det er vigtigt for realkreditinstitutterne, at der ikke sker en samlet belåning af friplejeboligbebyggelsen, men at de to dele af bebyggelsen belånes hver for sig, idet særskilt belåning vil gøre det lettere at håndtere delvis afhændelse af friplejeboligbebyggelsen.

Konsekvensen af kravet om adskillelse mellem boliger og serviceareal er således, at boligerne skal ligge i en udmatrikuleret ejendom, i flere udmatrikulerede ejendomme, i en ejerlejlighed eller i flere ejerlejligheder. Det samme gælder for det tilhørende serviceareal.

Der foretages ændringer i ejerlejlighedsloven, jf. forslaget § 107, således at det bliver muligt at etablere friplejeboliger, hvori eventuel anden virksomhed ikke indgår, ligesom det bliver muligt – for alle friplejeboligtipers vedkommende – at indrette/organisere ejendommen på en sådan måde, at friplejeboligerne og servicearealerne ikke kommer til at ligge i samme ejendom – det vil sige i samme ejerlejlighed. Der fastsættes dog regler for den måde, hvorpå ejendommen kan opdeles i ejerlejligheder, således at det ikke bliver muligt i alle opdelingssituationer at opdele en ejendom med f.eks. 20 lejligheder i 20 ejerlejligheder. Det er nemlig ikke meningen, at ejendomme, som ikke i dag kan opdeles, skal kunne opdeles på en sådan måde, at der kan ske frasalg af enkeltlejligheder.

Hvis der skal optages realkreditlån til etableringen, f.eks. til boliger, der opføres uden støtte, jf. § 11, stk. 1, er det muligt, at det pågældende realkreditinstitut vil stille krav om, at boligerne og servicearealet ikke ligger i samme ejendom. I så fald må friplejeboligleverandøren imødekomme dette krav enten via en udmatrikulering eller en ejerlejlighedsopdeling.

Hvis boligerne og servicearealet etableres i samme ejendom, må der ved udarbejdelse af årsregnskabet efter § 91 ske en forholdsmæssig fordeling af de fælles udgifter, f.eks. udgifter til forsikring og renholdelse, da regnskabet kun skal indeholde de udgifter, der vedrører boligerne.