

F. t. l. om friplejeboliger

kurrenceudsættes med jævne mellemrum. Dette skal ske ved udbud. Hvis friplejeboligleverandøren ikke vinder retten til fortsat at levere pleje og omsorg, er konsekvensen, at friplejeboligleverandøren må afhænde ejendommen til den nye friplejeboligleverandør.

Som det fremgår af de almindelige bemærkninger under pkt. 2.17., bygger friplejeboligordningen på det princip, at der som altovervejende hovedregel ikke kan opnås fortjeneste ved den del af virksomheden, som vedrører boligerne. Udgangspunktet er således, at det ikke skal være muligt at opnå fortjeneste hverken ved at sælge ejendommen, inkl. servicearealerne, eller at tage den i brug til anden anvendelse. Der er således behov for regler, som regulerer prisen for ejendommen i disse situationer. Også behovet for at sikre, at der i forbindelse med udbud ikke opstår en fastlåst situation, gør det nødvendigt, at der fastsættes regler om prisen ved afhændelse efter udbud. Hvis der ikke var sådanne regler, kunne salget trække i langdrag, hvis sælgeren forlangte en højere pris, end vinderen af udbuddet var villig til at betale.

De foreslåede regler i §§ 67 – 70 regulerer salg efter udbud. De priser, som foreslås at skulle gælde i denne situation, er i øvrigt bestemte for, hvilke priser der foreslås at skulle gælde i de andre situationer, idet en friplejeboligleverandør ikke skal kunne blive økonomisk bedre stillet ved at gå ud af ordningen i forhold til at forblive friplejeboligleverandør.

Kapitlet indeholder endvidere forslag til regler, som regulerer frivillig afhændelse til fortsat anvendelse som friplejeboliger (§ 71), afhændelse til anden anvendelse end friplejeboliger (§§ 72 – 82) og ibrugtagelse til anden anvendelse (§ 84).

Friplejeboliger kan etableres på forskellige måder, og ovennævnte regler lægger op til at behandle bebyggelserne forskelligt alt efter, hvordan de er etableret. Det bemærkes i denne forbindelse, at reglerne for de omdannede ejendomme foreslås udformet med det udgangspunkt, at ejeren ikke skal blive bedre stillet med hensyn til afhændelsespris m.v. i forhold til retstilstanden før omdannelsen.

Endelig indeholder kapitlet forslag til, hvordan der skal forholdes dels med de tilhørende servicearealer i de enkelte situationer dels med ejendommens henlæggelser til vedligeholdelse m.v.

I øvrigt gælder det, at hvis en garantiforpligtelse ikke foreslås at bortfalde eller at blive overført til den anden, forbliver den, hvor den er, og den opretholdes på uændrede vilkår.

Konsekvensen af, at ejendommen afhændes til anden anvendelse end friplejeboligejendom eller tages i

brug til anden anvendelse er, at beliggenhedskommunen må overtage plejen og omsorgen for lejerne.

Det forudsættes, at der i afhændelsessituationen udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse omfattende det økonomiske mellemværende mellem køber og sælger bortset fra selve afhændelsesprisen på ejendommen. Opgørelsen kan f.eks. omfatte oliebeholdningen og allerede betalt ejendomsskat, ligesom den kan omfatte evt. krav på efterbetaling fra lejerne (varmebetaling og lign.). Hvis opgørelsen viser, at sælgeren har et tilgodehavende, må køberen således udover selve prisen på ejendommen betale det omhandlede beløb til sælgeren.

*Udbud**Til § 66*

Det foreslås, at plejen og omsorgen skal konkurrenceudsættes hvert 10. år. Herved sikres det på den ene side, at friplejeboligleverandøren får en rimelig tidshorisont til at skabe en velfungerende ejendom, og på den anden side at udgifterne til plejen og omsorgen holdes på det lavest mulige niveau. Perioden regnes fra det tidspunkt, hvor ejendommen tages i brug som friplejeboligbebyggelse.

Det foreslås endvidere, at konkurrenceudsættelsen af plejen og omsorgen skal ske ved udbud forestået af socialministeren. Der vil blive fastsat regler i en bekendtgørelse om udbuddets gennemførelse, jf. den foreslåede bemyndigelsesbestemmelse i § 88.

*Afhændelse efter udbud**Til § 67**Til stk. 1*

Da den foreslåede ordning indebærer, at bygnings-ejeren og leverandøren af plejen og omsorgen til lejerne i ejendommen skal være den samme fysiske eller juridiske person, er konsekvensen, at en friplejeboligleverandør, som i forbindelse med udbuddet ikke vinder retten til fortsat at levere plejen og omsorgen, må afhænde ejendommen til den fysiske eller juridiske person, som Socialministeriet har godkendt til fremover at levere plejen og omsorgen.

Til stk. 2

Det foreslås, at socialministeren skal godkende afhændelsen efter udbud. Heri ligger, at det bliver Socialministeriet, som skal sikre, at salget sker på de vilkår, der er fastsat i loven, herunder at der sælges til den rigtige pris.