

## F. t. l. om friplejeboliger

§ 10, stk. 1, ydes statslig garanti for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens værdi.

Tilsvarende foreslås det, at staten på uændrede vilkår overtager eksisterende kommunale garantiforpligtelser for indestående realkreditlån optaget i forbindelse med tilsagn om offentlig støtte til etablering af almene plejeboliger efter § 115, stk. 2, eller §§ 143 a eller 143 c i lov om almene boliger m.v., der tilhører selvejende institutioner, ældreboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter lov om boliger for ældre og personer med handicap i tidsrummet fra den 1. juli 1987 til den 31. december 1996, og som tilhører selvejende institutioner, ældreboliger med tilknyttede servicearealer, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter lov om boliger for ældre og personer med handicap i tidsrummet fra den 1. januar 1996 til den 31. december 1996, og som tilhører selvejende institutioner, og 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, og som tilhører selvejende institutioner, der omdannes til friplejeboliger efter den foreslåede bestemmelse i § 11, stk. 2.

Ligeledes foreslås det, at eksisterende statslige garantiforpligtelser for indestående realkreditlån optaget i forbindelse med tilsagn om offentlig støtte til etablering af 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, der tilhører selvejende institutioner, boliger og hjem for gamle, syge og svagelige, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter § 73, stk. 1, nr. 4, eller § 75, stk. 1, i lov om boligbyggeri, jf. lov nr. 83 af 19. marts 1975 med senere ændringer, der tilhører selvejende institutioner, og kollektive bofællesskaber efter kapitel 12 a i lov om boligbyggeri, der i tidsrummet fra den 1. januar 1994 til den 31. december 1996 har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter § 86 a, stk. 1, i lov om boligbyggeri, jf. lov nr. 441 af 30. juni 1993, og som tilhører selvejende institutioner, der omdannes til friplejeboliger efter den foreslåede bestemmelse i § 11, stk. 2, opretholdes på uændrede vilkår.

### 2.17. Kapitalisering og afhændelse m.v.

Retten til at drive friplejeboliger vil være tidsbegrænset som led i det udbudsretlige krav om markedsprøvning. Det foreslås derfor, at der indføres krav om genudbud. Da ejendommens ejer og serviceleverandøren er samme fysiske eller juridiske person, vil et

genudbud indebære, at en friplejeboligleverandør, der taber udbuddet, må sælge friplejeboligerne. Baggrunden for kravet om genudbud er, at en kontrakts længde ifølge de udbudsretlige principper skal fastsættes sådan, at den ikke indskrænker den frie konkurrence mere end nødvendigt for at sikre afskrivningen på investeringerne og et rimeligt afkast af den investerede kapital og den med driften forbundne risiko. Normalt er den maksimale løbetid 5 år for offentlige kontrakter. Løbetiden kan dog udvides, hvis særlige forhold gør sig gældende. Opgaverne i forslaget har en karakter, der begrunder, at kontraktens længde foreslås fastsat til 10 år for at sikre et rimeligt afkast af den investerede kapital.

Som anført må en friplejeboligleverandør, der ikke vinder retten til fortsat at levere pleje og omsorg til lejerne, sælge sin ejendom. I kapitel 9 er der foreslået regler, som regulerer salgsvilkårene.

Ved fastsættelsen af reglerne om salg har udgangspunktet været, at da boligdriften skal foregå på non-profit grundlag, hvorved der som altovervejende hovedregel ikke kan opnås fortjeneste ved selve udlejningen, skal der heller ikke kunne opnås fortjeneste ved at sælge ejendommen. Derved bliver det ikke muligt at kapitalisere den offentlige støtte, der ydes til etableringen. For de omdannede ejendomme, hvortil der ydes eller har været ydet offentlig støtte, bliver det heller ikke muligt at kapitalisere støtten.

Reglerne om priserne ved salg skal i øvrigt sikre, at salget kan ske gnidningsfrit.

Det forhold, at en friplejeboligleverandør ikke skal kunne opnå fortjeneste ved salg af friplejeboligerne efter udbud, indebærer, at der heller ikke skal kunne opnås fortjeneste ved at gå ud af friplejeboligordningen, hvad enten dette sker ved, at friplejeboligleverandøren sælger ejendommen til en anden friplejeboligleverandør ved et frivilligt salg, sælger den til anden anvendelse end friplejeboligejendom eller tager den i brug til anden anvendelse. Derfor er det nødvendigt også at fastsætte regler om prisen i disse situationer.

De omhandlede regler sikrer således, at det først og fremmest er servicen, der bliver afgørende for, hvem der er interesserede i at etablere friplejeboliger, og det sikres ligeledes, at friplejeboligleverandørerne ikke får en konkurrencemæssig fordel på bekostning af de selvejende ældreboliger og de selvejende almene plejeboliger. Salgsprisen kan derfor ses som en slags kompensation, der foreslås fastsat på en sådan måde, at friplejeboligleverandøren, der – som anført ikke opnår en fortjeneste ved salget – får tilbagebetalt de kapitalindskud, som betales ved etableringen, og – for de omdannede ejendomme – får tilbagebetalt de be-