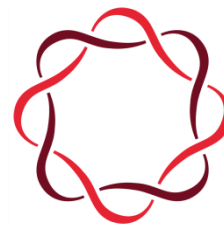


Social- og Boligministeriet  
Att.: Mikael Lynnerup Kristensen

Sendt til [post@sm.dk](mailto:post@sm.dk), [mlk@sm.dk](mailto:mlk@sm.dk) og [evh@sm.dk](mailto:evh@sm.dk)



**FINANS  
DANMARK**

# Finansiering af friplejeboliger

## Resumé

Finans Danmark ser positivt på Regeringens intention om at muliggøre finansiering af friplejeboliger i videre omfang, end det er tilfældet i dag. Den foreslåede model, der i meget vidt omfang er en "kopi" af den eksisterende ordning på det almene område, kan imidlertid være forbundet med en unødigt kompleksitet, og desuden er der centrale forskelle mellem det almene område og friplejeboliger, som bør adresseres.

Vi mener, at en meget enkel måde at muliggøre finansiering af friplejeboliger i videre omfang, end det er tilfældet i dag, er at fjerne det eksisterende loft på 75 pct. på statsgarantien, så der igen kan stilles garanti op til 100 pct.

Såfremt der ikke er opbakning hertil – og med ønsket om at bidrage til etableringen af en ordning, der i højere grad vil være anvendelig i praksis – peger Finans Danmark i høringssvaret på en række problemstillinger og elementer, der skal adresseres, hvis den foreslåede model reelt skal kunne finde anvendelse efter hensigten. Det drejer sig bl.a. om håndteringen af servicearealer, garanti på byggelån, kommunernes rolle i forhold til godkendelse og behovsprøvelse, aflønningsprovision og Landsbyggefondens rolle.

Af konkurrencemæssige årsager kan Finans Danmark ikke gå nærmere ind i en konkret vurdering af de enkelte institutters omkostninger og indtjening ved den foreslåede ordning. Inden lovudkastet færdiggøres, er det derfor nødvendigt, at myndighederne i dialog med de enkelte institutter får afdækket, hvordan den foreslåede model økonomisk hænger sammen, og sikrer, at modellens udformning hverken økonomisk eller administrativt er en forhindring for anvendelse af modellen.

## Høringssvar

20. september 2024

Dok: FIDA-1379516692-697937-v1

# Finans Danmarks bemærkninger til udkast til lovforslag om ny finansieringsmodel for friplejeboliger

Mange tak for muligheden for at kommentere på udkast til forslag til lov om ændring af lov om friplejeboliger og lov om almene boliger m.v.

## **Finans Danmarks overordnede kommentarer**

Finans Danmark ser positivt på Regeringens intention om at muliggøre finansiering af friplejeboliger i videre omfang, end det er tilfældet i dag. Den i lovudkastet foreslåede model er i meget vidt omfang en 1:1-løsning, forstået på den måde, at man reelt har "kopieret" den eksisterende ordning på det almene område.

Det er Finans Danmarks vurdering, at denne løsning kan være forbundet med en unødigt kompleksitet, der ikke nødvendigvis vil skabe bedre vilkår for finansieringen af friplejehjemmene. Der er centrale forskelle mellem det almene område og friplejeboliger, f.eks. er plejedelen i sidstnævnte et helt nyt element. Der er således en række spørgsmål og udfordringer, der først skal drøftes og findes løsninger på, hvis den foreslåede model reelt skal kunne finde anvendelse efter hensigten. Den i lovudkastet foreslåede model indebærer dermed en risiko for, at den ikke vil være anvendelig for hverken kunder eller realkreditinstitutter.

For så vidt angår prissætning/institutternes betaling for en statsgarantiordning i relation til friplejeboliger er dette noget, der som følge af de konkurrenceretlige regler skal forhandles bilateralt mellem det relevante ministerium og det enkelte institut. Finans Danmark har på den baggrund ingen holdning eller kommentarer i øvrigt hertil, men skal blot opfordre til, at myndighederne, inden lovudkastet færdiggøres, i dialog med de enkelte institutter får afdækket, hvordan den foreslåede model økonomisk hænger sammen, og sikrer, at modellens udformning hverken økonomisk eller administrativt er en forhindring for anvendelse af modellen.

## **Finans Danmarks forslag til konkret model**

Det er vores vurdering, at en meget enkel måde at muliggøre finansiering af friplejeboliger i videre omfang, end det er tilfældet i dag, er at fjerne det eksisterende loft på 75 pct. på statsgarantien, så der igen kan stilles garanti op til 100 pct. Lovændringen, der indførte loftet på 75 pct., har blandt andet begrænset friplejeleverandørernes muligheder for at kunne optage realkreditlån til finansiering af byggeriet. Dette skyldes, at den alternative anvendelse af ejendommene kan være begrænset, blandt andet på grund af dens beliggenhed eller specialiserede indretning. Usikkerheden omkring den alternative anvendelse vil tillige

## Høringsvar

20. september 2024

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-697937-v1



kunne medføre vanskeligheder med at opnå byggelån til den midlertidige finansiering.

En fjernelse af loftet i den eksisterende model for etablering af friplejeboliger vil derfor alt andet lige være en enkel og effektiv måde at skabe bedre muligheder for finansiering af friplejeboliger. Derudover kan man med fordel overveje nedenstående to forslag nærmere, der sammen med en fjernelse af garantiloftet vil kunne forbedre den eksisterende model:

- Servicearealer bør fortsat udmatrikuleres som selvstændig ejerlejlighed, og der bør fortsat ydes servicearealtilskud til finansieringen på 40 tkr. pr. bolig. Men servicearealer bør også kunne finansieres med 100 pct. statsgaranteret realkreditlån uden støtte. Baggrunden herfor er, at
  - Markedsværdien for servicearealer som udgangspunkt er 0 kr., da servicearealerne ikke kan sælges som en selvstændig ejendom, hvorfor der ikke er nogen "alternativ anvendelse". Det bør være muligt at opnå kommunegaranti på servicearealer. Hvis dette ikke bliver en mulighed, bør der i stedet kunne stilles en "ikke tabsmodregnende" statsgaranti.
  - Servicearealer kan med de nuværende finansieringsmuligheder være en stor økonomisk byrde for friplejehjemmene. Med mulighed for statsgaranteret realkreditfinansiering af servicearealer vil det være lettere at drive friplejehjemmene, der alt andet lige vil få forbedret mulighederne for at opnå samlet finansiering.
- Da den selvejende institution i udgangspunktet ikke råder over kapital til at imødekomme uforudsete omkostninger til f.eks. en entreprenørkonkurs eller lignende, bør det være muligt at opnå garanti på byggelånet i byggeperioden, da der er tale om meget store beløb.

### **Den i lovudkastet foreslåede model**

Som nævnt ovenfor er det Finans Danmarks vurdering, at den i lovudkastet foreslåede løsning ikke nødvendigvis vil skabe bedre vilkår for finansieringen af friplejehjemmene, ligesom der skal findes løsninger på en række spørgsmål og udfordringer, hvis den foreslåede model reelt skal være anvendelig for både kunder og realkreditinstitutter og dermed kunne finde anvendelse efter hensigten.

På denne baggrund – og med ønsket om at bidrage til etableringen af en ordning, der i højere grad vil være anvendelig i praksis – er nedenfor oplyst en række kommentarer til den i lovudkastet foreslåede model for finansiering af støttede friplejeboliger.

## **Høringsvar**

20. september 2024

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-697937-v1



### Servicearealer

Det vil, ligesom ved den eksisterende model for etablering af friplejeboliger, hvor loftet på 75 pct. fjernes, også ved den i lovudkastet foreslåede model være en fordel, hvis servicearealer for fremtiden kan finansieres med 100 pct. statsgaranteret realkreditlån uden støtte, jf. ovenfor.

### Garanti på byggelånet

Det vil, ligesom ved den eksisterende model for etablering af friplejeboliger, hvor loftet på 75 pct. fjernes, også ved den i lovudkastet foreslåede model være en fordel, hvis der for fremtiden kan opnås garanti på byggelånet i byggeperioden, da der er tale om meget store beløb, jf. ovenfor.

### Kommunernes rolle ift. godkendelse og behovsprøvelse

Kommunerne bør være en del af godkendelsesprocessen for friplejehjem, herunder bør det være kommunernes opgave at foretage en behovsprøvelse. Eventuelt kan behovsprøvelsen ske i samarbejde med regionerne – under alle omstændigheder er det efter vores opfattelse en myndighedsopgave. I dag er friplejehjem afhængige af, at kommunerne visiterer et tilstrækkeligt antal beboere til plejehjem. Hvis der ikke er ældre nok i en kommune - eller kommunen vælger at spare på dette område - har friplejehjemmet ingen indtægt.

### Aflønningsprovision

I den nuværende ordning på det almene område kan et eventuelt tab, som staten måtte få på en almen ejendom, fratrækkes i den del af aflønningsprovisionen, der sendes retur til kreditinstitutterne (refusionen).

Det er vores vurdering, at der bør sikres fuldstændigt "vandtætte skotter" mellem den nuværende ordning på det almene område og en kommende ordning på friplejeområdet, så et eventuelt træk på en statsgaranti i relation til den ene ordning ikke påvirker størrelsen af refusion af aflønningsprovision i den anden ordning. Der skal således være tale om to parallelle lukkede kredsløb. Behovet for "vandtætte skotter" understreges yderligere af, at de eksisterende friplejeboliger ifølge lovudkastet omfattes af ordningen med 100 pct. statsgaranti i forbindelse med refinansiering, hvilket alt andet lige indebærer en større risiko for modregning.

### Større fokus på driftsgrundlaget

Som nævnt ovenfor har man med den i lovudkastet foreslåede model reelt "kopieret" den eksisterende ordning på det almene område. Det er vores vurdering, at der er centrale forskelle mellem det almene område og friplejeboligområdet – bl.a. er hele plejedelen særegen for sidstnævnte.

## Hørings svar

20. september 2024

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-697937-v1



Som nævnt ovenfor vil den alternative anvendelsesværdi af nogle friplejeboliger være tæt på nul kr., og dette skal en 100 pct. statsgaranti være med til at hjælpe på. Men det er samtidig altafgørende med en god økonomi i det enkelte friplejeboligprojekt, og det sikres ikke ved en statsgaranti alene. Her er det nødvendigt også at have fokus på driftsdelen og sikringen af et "level-playing-field" mellem kommunale plejehjem og friplejeboliger.

#### *Landsbyggefondens rolle*

Landsbyggefonden har 28. november 2023 offentliggjort "Regulativ om særlig driftsstøtte". I henhold til regulativets tekst er friplejeboliger omfattet. Social- og Boligstyrelsen har over for Finans Danmark oplyst, at "*driftsstøtte til nødlidende friplejeboliger kan ydes efter tilsvarende regler og til samme formål som driftsstøtte til almene boliger, dvs. boligøkonomiske vanskeligheder som følge af f.eks. tomgang, bygningsmæssige udfordringer og for høj husleje. Der skal således være tale om boligformål, mens plejedelen ikke anses for omfattet af støtteordningen*".

I friplejeboliger vil de økonomiske problemer imidlertid ofte kunne forårsages af netop plejehjemsdriften dvs. af, at der ikke kan opnås balance i driften mellem de kommunale plejetilskud og udgifterne til driften, som primært er til personale. Det er efter vores vurdering afgørende, at der er tale om et "level-playing-field" i forhold til Landsbyggefondens mulighed for støtte til friplejeboliger og almene ældreboliger i øvrigt, hvorfor Landsbyggefondens mulighed for at understøtte friplejeboliger bør udvides.

Det bør overvejes, hvordan den nuværende praksis i relation til almene boliger med såkaldte 1/5-ordninger skal fungere for friplejehjem, da det er uhensigtsmæssigt, at både realkreditinstitutterne og kommunerne forudsættes at bidrage.

#### Efterregulering

Det fremgår af lovudkastet, at kommunalbestyrelsen mindst én gang årligt skal foretage en efterberegning af afregningspriser, og at dette kan resultere i, at friplejeleverandøren til kommunen skal efterbetale forskellen mellem de faktiske omkostninger og den fastsatte afregningspris.

Det er vores vurdering, at dette vil være en stor usikkerhedsfaktor for friplejeleverandøren, der ingen mulighed har for at have kendskab til og tage højde for et sådant eventuelt efterbetalingskrav. Dermed er det reelt umuligt for friplejeleverandøren at udarbejde et budget, der kan ligge til grund for kreditinstituttets kreditvurdering, da budgettet vil være forbundet med stor usikkerhed, hvilket kan vanskeliggøre friplejeboligleverandørens muligheder for at opnå finansiering.

## Hørings svar

20. september 2024

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-697937-v1



### Den geografiske afgrænsning

Det fremgår af lovudkastet, at den nye finansieringsmodel med 100 pct. statsgaranti alene skal kunne finde anvendelse uden for de større byområder, hvor markedsvilkårene ikke gør det muligt at etablere ustøttede friplejeboliger, og at disse større byområder forventes afgrænset til København, Aarhus, Odense, Aalborg (inklusive Nørresundby), Frederiksberg, Gentofte, Esbjerg, Gladsaxe, Randers, Kolding, Horsens, Vejle, Hvidovre, Roskilde og Herning. Konkret vil byerne omfatte de sogne, som indgår i byzonen for de pågældende byer. Det fremgår desuden, at de omfattede byområder vil blive offentliggjort i en bekendtgørelse, men at der på et senere tidspunkt kan blive behov for ændre listen over byer.

Det er Finans Danmarks vurdering, at der er behov for en statisk liste, så der skabes den nødvendige klarhed om ordningens anvendelsesområde.

Derudover finder vi det særdeles uhensigtsmæssigt, at der ved siden af ordningen med 100 pct. statsgaranti skal varetages og vedligeholdes en ordning for 41 boliger, jf. lovudkastets § 1, nr. 6. Dels vil det være vanskeligt at skabe en god og forsvarlig drift af så små friplejehjem, dels vil det fordyre ordningen. Vi foreslår derfor, at den generelle ordning udvides til at omfatte alle friplejeboliger i hele landet, navnlig fordi de eksisterende friplejeboliger i de større byer ifølge lovudkastet omfattes af ordningen med 100 pct. statsgaranti i forbindelse med refinansiering, jf. samme nummer i lovudkastet.

### Tidshorisont og behov for it-udvikling

Det fremgår af lovudkastet, at den nye finansieringsmodel skal træde i kraft 1. juli 2025. Institutternes håndtering af den nye ordning omkring friplejeboliger vil kræve en vis it-udvikling, da der skal udvikles et særskilt lukket kredsløb for friplejeboligerne og særskilte indberetningsfiler til Udbetaling Danmark.

I forhold til revisorerklæringer skal revisorerne revidere på disse nye indberetningsfiler, hvilket indebærer, at revisionen skal foretages for det nye kredsløb separat. Hertil kommer løbende driftsudgifter for institutterne. Tidsmæssigt er det vores vurdering, at der vil være behov for minimum 6-9 måneders udviklingsarbejde inkl. analyse.

### Vejledende retningslinjer for kreditinstitutternes indberetninger m.v. til Udbetaling Danmark

Vejledende retningslinjer for kreditinstitutternes indberetninger m.v. til Udbetaling Danmark vedrørende statsgarantiordningen fra 2018 bør genforhandles i relation til opgørelse af tab på garantier, så friplejeboliger omfattes.

## Høringsvar

20. september 2024

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-697937-v1



### Den finansielle sektors erfaringer i øvrigt på friplejeboligområdet

Nedenfor er oplistet to punkter, der erfaringsmæssigt blandt andet har besværliggjort finansieringen af friplejeboliger. Dette er punkter, som uanset udformningen af en fremtidig finansieringsmodel for etablering af friplejeboliger bør indgå i overvejelserne:

#### Friplejeboligleverandørens kapitalindskud

Friplejeboligleverandøren skal stille med et kapitalindskud, hvilket kan vise sig vanskeligt. Det kan overvejes at give mulighed for en garanti på dette kapitalindskud (grundkapital). I den forbindelse bemærkes det, at der kan være behov for, at opstartsomkostninger, herunder indkøb af møbler, andet inventar, IT, lønudgifter og lav belægning i opstartsfasen ved etablering af nyt friplejehjem m.m., indeholdes i anskaffelsessummen eller kan dækkes ved et supplerende kapitaltilskud.

#### Kommunal forkøbs-/overgangsret

Det kan overvejes, at den pågældende kommune tildeles en automatisk forkøbs-/overgangsret for bygningerne i tilfælde af sammenbrud/konkurs, eller at kommunen får ret til at overtage driften/plejen af beboere i tilfælde af et sammenbrud. På den måde vil kommunen være forsikret om friplejehjemmenes videre drift i tilfælde af sammenbrud/konkurs.

Finans Danmark står naturligvis til rådighed, hvis der er behov for en uddybning af ovenstående.

Venlig hilsen



Peter Jayaswal

Direktør Ejendomsfinansiering

Direkte nr: +45 4029 5574

PJ@fida.dk

## Høringsvar

20. september 2024

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-697937-v1

