Center for Ledelse og Kommunikation
Sundheds- og Omsorgsforvaltningen

Notat

Plejehjemstyper

20. august 2026
Edoc-sagsnummer
2026-0122049

F2 sagsnummer
2026 - 7250

Sagsbehandler
Bo Lynge

Indhold

Plejehjemstyper 1
Kommunale plejehjem 2
Driftsoverenskomst med selvejende plejehjem (in house aftale) 2
Friplejeboligleverandører (Friplejehjem) 4
Lokalplejehjem 5
Udlicitering 7

Sundheds- og Omsorgsudvalget har på møde den 10. marts 2026 bestilt et notat med en oversigt over de forskellige plejehjemstyper – herunder overblik over styring, økonomi og frihedsgrader.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen (SUF) har udarbejdet det ønskede notat og beskriver nedenfor de forskellige plejehjemstyper med angivelse af styring, økonomi og frihedsgrader samt rammer for kontrol af kvalitet, sanktionsmuligheder.

Til baggrund har SUF i dag 39 plejehjem med i alt ca. 3400 pladser. Som led i plejeboligplanen (plan for modernisering og nybyg af plejehjem) er det forventningen, at SUF indtil år 2035 skal etablere ca. 10 nye plejehjem i Københavns Kommune (KK).

Når en borger er visiteret til plejebolig, har borgeren frit valg af plejehjem.

Der er mulighed for at opfylde kommunens plejeboliggaranti via fem forskellige typer af plejehjem. Der er tre privatretlige former der omhandler Friplejehjem, Lokalplejehjem og Private økonomiske aktører, som kommunen efter udbud udliciterer driften til. I KK er der to typer offentligretlige plejehjem Selvejende Plejehjem og Kommunale Plejehjem.

Orientering med oversigt over forskellige typer af plejehjem er vedlagt.

Kommunale plejehjem

Det kommunale plejehjem er omfattet af bestemmelser om plejeboliger og hjælp i almenboligloven og ældreloven.

Drift og økonomi følger kommunens interne forretningsgange mv.

Det plejefaglige tilsyn udføres af Ældretilsynet og Sundhedsmyndighederne.

Driftsoverenskomst med selvejende plejehjem (in house aftale)

Selvejende institutioner indgår som en væsentlig del af kommunens plejeboligtilbud og i kraft af deres forskellige værdigrundlag mm. bidrager de selvejende institutioner til, at borgere, der har behov for en plejebolig, kan vælge inden for et bredt og varieret plejeboligtilbud.

De eksisterende driftsoverenskomster er for de flestes vedkommende oprindeligt indgået i 1970´erne med kommunalisering af plejehjem ved indførelse af bistandsloven og blev opdateret sidst i 2011.

Kommuners indgåelse af driftsaftaler med private er i dag som udgangspunkt omfattet af kravet om konkurrenceudsættelse, og hvis indgåelse af en driftsoverenskomst sendes i udbud, kan aftalen indgås på almindeligt privatretligt grundlag, hvor parterne – inden for lovgivningens rammer – frit kan aftale pris- og ansvarsfordeling.

Imidlertid bygger kommunens mangeårige samarbejde med de selvejende institutioner – både i relation til det lovgrundlag, der var gældende, da samarbejdet blev etableret, såvel som i praksis - på, at disse plejecentre indgår som en integreret del af det kommunale plejeboligtilbud og herunder er aktive medspillere i forhold til innovation og løsning af mere tværgående opgaver i forvaltningens regi på lige fod med de kommunale plejecentre.

Konceptet for de opdaterede driftsoverenskomster bygger derfor på de rammer, som Konkurrencestyrelsen har udstukket i en vejledning af 2. februar 2010 om "in-house begrebets betydning for kommunal aftaleindgåelse med selvejende institutioner".

I vejledningen tilkendegiver Konkurrencestyrelsen, at såfremt selvejende institutioner skal kunne indgå i varetagelsen af opgaver i kommunalt regi uden, at aftalegrundlaget løbende skal konkurrenceudsættes, så vil dette forudsætte, at den selvejende institution i relation til beslutningskompetence og i økonomisk henseende er så tæt tilknyttet til den kommunale myndighed, at institutionen udfører hovedparten af sin virksomhed for kommunen og underkaster sig en kontrol, der svarer til den, som kommunen fører med sine egne institutioner/tjenestesteder.

Vejledningen er kodificeret i 2015 i udbudslovens § 12, herunder bemærkningerne hertil.

Der kan fortsat indgås nye driftsoverenskomster med selvejende institutioner / fonde på samme vilkår, som de eksisterende driftsoverenskomster med de eksisterende selvejende plejehjem, som KK har driftsoverenskomster med.

Rammerne for godkendelse af vedtægter er reguleret via principperne i fondslovene under Civilstyrelsen og i øvrigt sammen med rammerne for driftstilskud via KK's Kasse- og Regnskabsregulativs bilag om tilskud. KK bliver tilsynsmyndighed for den selvejende institution ved indgåelse af driftsoverenskomst.

Styring
Driftsoverenskomsten kan revideres og opdateres med tillæg, der tager højde for ændringer i lovgivning eller kommunal organisation.

Kommunen stiller egne driftsunderstøttende funktioner, herunder f.eks. IT, økonomisystemer, personaleadministration, vejledning og rådgivning mm., til rådighed for den selvejende institution og begge parter forpligter sig til dialog og samarbejde med henblik på effektiv opgavevaretagelse.

Hvis kommunen ønsker at foretage væsentlige ændringer, som f.eks. målopfyldelse eller ændre regler for opgavevaretagelse, skal den selvejende institution inddrages.

Økonomi
Den selvejende institutions bestyrelse er ulønnet og har det overordnede ansvar for ledelse og drift. Bestyrelsen er ansvarlig for at efterleve aftalens rammer, kommunens mål, og det overordnede budget.

Den selvejende institution modtager driftstilskud efter Københavns Kommunes Kasse- og Regnskabsregulativ ved bevilling af budget og efter samme model som de kommunale enheder. Den selvejende institution har herunder samme rammer som disse i forhold til budgetoverholdelse, herunder angående årligt overskud / underskud.

Ved ansættelse af institutionens øverste leder kræves forudgående kommunal godkendelse, og bestyrelsen er arbejdsgiver for institutionens ansatte.

Institutionen er omfattet af det kommunale overenskomstområde, og kommunen fastsætter løn- og ansættelsesvilkår med anvisning i kommunens lønsystem.

Institutionen er forpligtet til at bruge de økonomi- og administrationssystemer, kommunen har vedtaget, og følge de fastsatte retningslinjer. Finansiering af forpligtelser gennem lån må ikke ske uden kommunalt samtykke, og ved udleje og pantsætning af fast ejendom kræves kommunens tilladelse. Budgetkontrol og regnskabsaflæggelse sker efter kommunens bestemmelser, og regnskabet skal revideres af en statsautoriseret revisor.

Frihedsgrader
Kommunen kan fastsætte og ændre regler for den selvejende institutions opgaveløsning inden for specifikke områder, som visitation, medarbejderforhold, faglighed, systemer og support, bygninger og økonomiske forpligtelser.

Institutionen skal følge kommunens regler for visitation og levere de pladser og tilbud, som kommunen beslutter, med forudgående inddra-

gelse ved væsentlige ændringer. Institutionen skal også følge de faglige standarder og vejledninger, der vedrører borgerrettede ydelser.

Kontrol af kvalitet og sanktionsmuligheder
Implementering af fastsatte mål og rammer er understøttet gennem incitamenter og sanktioner fra kommunen. Kommunen kan tydeliggøre institutionens målopfyldelse gennem formidling og iværksætte sanktioner, hvis mål ikke efterleves. Sanktioner kan inkludere krav om handleplaner og dokumentation, som kommunen skal godkende. Sanktioner kan også omfatte undersøgelser for at identificere problemer og anbefale løsninger, samt indførelse af en administrativ periode, hvor institutionen kan forvaltes af kommunen eller en repræsentant. Hvis institutionen misligholder sine forpligtelser væsentligt og ikke retter op inden for en given tidsramme, kan kommunen ophæve aftalen uden varsel.

Det plejefaglige tilsyn udføres af Ældretilsynet og Sundhedsmyndighederne.

Friplejeboligleverandører (Friplejehjem)

Friplejehjem er etableret efter lov om friplejeboliger som et privat alternativ eller supplement til den kommunale plejeboligforsyning.

Styring
Friplejehjem er et privatejet plejehjem, der både kan være et privatejet selskab med bestyrelse og direktion eller drevet af en fond eller selvejende institution med bestyrelse og ledelse, og leverer de samme ydelser som kommunale plejehjem. Plejen på et friplejehjem kræver visitation fra kommunen, og plejehjemmet har et større råderum til at tilrettelægge driften.

Kommunen har mulighed for at indgå anvisningsaftaler, som giver kommunen ret og pligt til at råde over og udpege beboere til ledige plejeboliger. Dette har ikke været aktuelt i København. Når der ikke er indgået anvisningsaftaler, så er friplejehjem ikke en del af den kommunale forsyning af plejeboliger.

Økonomi
Beboeren betaler husleje for boligen, mens kommunen betaler for pleje og omsorg. Friplejehjemmet fastsætter vejledende afregningspris for plejen, som kommunen og friplejehjemmet kan aftale.

Hvis der ikke indgås en aftale mellem kommunen og friplejehjemmet, fastsættes afregningspriserne af beliggenhedskommunen. SUF har beregnet takster for friplejehjem i KK og har indgået samarbejdsaftaler, der omfatter mulighed for at søge sparring og tilkøbe faglig hjælp fra kommunen. Afregningspriserne fastsættes ud fra en beregning af kommunens gennemsnitlige langsigtede omkostninger for tilsvarende plejehjem.

Frihedsgrader
Der er aktuelt tre friplejehjem i KK; Valby Friplejehjem, Grønttorvets Friplejehjem (begge Danske Diakonhjem) og Huset Louise. Friplejehjemmene er certificerede af Sundhedsstyrelsen til den pleje de må le-

vere, herunder f.eks. helhedspleje efter ældreloven, og kan modtage beboere, der er visiteret til pleje, der matcher certificeringen.

Friplejehjem kan kun afvise ønske om indflytning, hvis personen ikke kan tilslutte sig friplejehjemmets værdigrundlag eller friplejehjemmet vurderer ikke at kunne levere de ydelser, som personen er visiteret til. Friplejehjemmene skal levere den hjælp beboeren er visiteret til efter kommunens plejeniveau for ydelserne, men har derudover frihed til selv at indrette sig og fastlægge driften inden for egne rammer.

Kontrol af kvalitet og sanktionsmuligheder
Kommunen har ansvar for at sikre, at borgerne modtager de rigtige tilbud, hvilket indebærer, at friplejehjemmet skal informere kommunen om forhold, som er relevante for kommunens myndighedsopgaver.

Ældretilsynet udfører tilsyn med plejefaglige opgaver og kan give påbud, samt indberette fejl til Sundhedsstyrelsen, der kan foretage sanktioner eller revurdere certificeringen.

Lokalplejehjem

Lokalplejehjem er reguleret af lokalplejehjemsloven og lokalplejehjemsbekendtgørelsen. Dette betyder, at Lokalplejehjem skal etableres som aktieselskaber og dermed også er underlagt selskabsloven.

Lokalplejehjem drives i plejeboliger eller plejehjem i henhold til almenboligloven eller ældreloven. Lokalplejehjem har ikke rettigheder til at drive boligudlejning.

Lokalplejehjem kan mod betaling få kommunen til at udføre opgaver som IT-drift, bogholderi, lønadministration og juridisk bistand.

Vedtagelse af Ældreloven og Lokalplejehjemsloven er en del af ældrereformen. Lov om lokalplejehjem trådte i kraft den 1. januar 2025 og dermed har kommunerne mulighed for at etablere eller omlægge kommunale plejehjem til den nye type af plejehjem.

Det er op til den enkelte kommune at beslutte, om den ønsker at etablere lokalplejehjem. KK har endnu ikke et.

Styring
Lokalplejehjem skal styres af professionelle bestyrelser, der består af repræsentanter fra lokalmiljøet og det lokale erhvervsliv. Bestyrelsen har ansvar for selskabets økonomi og drift, mens kommunen opretholder ejerskab og ansvar for visitation, finansiering og forsyning til lokalplejehjemmene.

Aktieselskabskonstruktionen kræver, at kommunen besidder relevante juridiske og administrative kompetencer, og kommunen udpeger ledelsen og fører tilsyn med både ledelse og drift.

Loven tillader ikke oprettelse af midlertidige døgnophold for personer med særlige behov på lokalplejehjem, hvilket kræver, at kommunen sikrer denne type kapacitet på anden vis.

Økonomi
Kommunalt ejede aktieselskaber, der driver lokalplejehjem, kan ejes af en eller flere kommuner, men kan ikke inkludere private investorer som medejere. Det kommunale aktieselskab etableres i henhold til reglerne i selskabsloven, og kan drive et eller flere lokalplejehjem.

Når det kommer til betaling for pleje og støtte til beboerne, er det kommunen, der er ansvarlig for at aftale og betale for disse ydelser i henhold til lokalplejehjemsbekendtgørelsen. Hvis der ikke indgås en specifik aftale, beregner kommunen prisen baseret på gennemsnitlige omkostninger for tilsvarende tilbud.

Tilkøbsydelser kan tilbydes til beboerne, såsom ekstra rengøring og forplejning, der ligger ud over, hvad beboerne er berettiget til efter gældende lov. Prisen for tilkøbsydelser skal fastsættes i overensstemmelse med markedsprisen, men kan ikke være under kostprisen. Kommunen skal sikre, at tilkøbsydelser ikke er konkurrenceforvridende.

Frihedsgrader
Lokalplejehjem kan give den ældre flere valgmuligheder og skaber lovgivningsmæssige rammer for, at kommunerne kan etablere plejehjem, der har samme frihedsgrader som private friplejehjem, men hvor kommunerne har ejerskabet og bevarer ansvaret for visitation og økonomi.

Lokalplejehjem er ikke bundet af kommunens retningslinjer om levering af hjælp og støtte m.v. for plejeboliger, medmindre kommunen træffer anden beslutning. Formålet med dette er at sikre, at lokalplejehjem kan etableres og drives med de frihedsgrader, der har været hensigten med ældrereformen.

Lokalplejehjem har mulighed for at tilbyde beboerne tilkøbsydelser. Tilkøbsydelser kan fx være ekstra rengøring, mad til pårørende eller forplejning i forbindelse med fejring af mærkedage. Tilkøbsydelser skal være ydelser, der ligger ud over, hvad beboerne er berettiget til efter gældende lov.

Kontrol af kvalitet og sanktionsmuligheder
Kommunen skal, som led i sin tilsynsforpligtelse, føre tilsyn med, at lokalplejehjemmet ikke sælger tilkøbsydelser, der træder i stedet for den hjælp, borgeren er berettiget til efter gældende lov.

Kommunalbestyrelsen har efter plejeboligloven ansvaret for at føre tilsyn med, at lokalplejehjem udfører sine opgaver inden for lovgivningens rammer.

Kommunalbestyrelsen skal således føre tilsyn med, at det kommunale aktieselskab overholder de regler, der gælder for dets virksomhed, herunder ældreloven, serviceloven samt reglerne i lokalplejehjemsloven.

Kommunalbestyrelsen har pligt til at reagere, såfremt den bliver gjort opmærksom på forhold på et lokalplejehjem, som kan være i strid med lovgivningen.

Hvis flere kommuner tilsammen ejer det kommunale aktieselskab, skal hver enkelt kommunalbestyrelse føre tilsyn med, at aktieselskabet løser

opgaven i overensstemmelse med de retningslinjer, kommunalbestyrelsen har fastlagt.

Tilsynet med kommunerne varetages af Ankestyrelsen med Indenrigs- og Sundhedsministeriet som overordnet tilsynsmyndighed. Ankestyrelsen kan ikke føre tilsyn med lokalplejehjem, men har dog som kommunal tilsynsmyndighed kompetence til at føre tilsyn med kommunalbestyrelsens overholdelse af sine forpligtelser efter gældende lov.

Ankestyrelsens tilsyn er dermed et retligt tilsyn og ikke et tilsyn med kvaliteten. Ankestyrelsen kan derfor ikke påse, om kommunalbestyrelsens dispositioner eller undladelser i forhold til lokalplejehjem er hensigtsmæssige, så længe kommunalbestyrelsen handler inden for rammerne af lovgivningen, herunder almindelige forvaltningsretlige grundsætninger.

Kommunalbestyrelsens pligt til at føre tilsyn efter plejeboligloven ændrer ikke ved, at pligten til at føre løbende tilsyn med, om hjælpen til den enkelte borger opfylder sit formål, jf. ældrelovens § 31, stk. 2.

Lokalplejehjem er i medfør af ældretilsynslovens § 2 omfattet af ældretilsynets tilsyn med kvalitet i helhedsplejen.

Det pleje- og sundhedsfaglige tilsyn udføres således af Ældretilsynet og Sundhedsmyndighederne.

Udlicitering

Udlicitering af drift af plejehjem vil som udgangspunkt vedrøre levering af helhedspleje til beboerne fra de servicearealer, der er tilknyttet plejeboliger i et alment boligbyggeri.

Rammerne for udlicitering er i væsentligt omfang de samme som kommunen allerede har benyttet i forbindelse med udbud af kontrakter på området for frit valg.

Drift af plejehjem er omfattet af udbudslovens Afsnit III om indkøb af sociale tjenesteydelser også kaldet "light-regimet". Det betyder, at en stor del af de udbudsretlige regler i udbudslovens Afsnit II ikke gælder ved udbud af plejehjemsdrift. Kommunen kan altid vælge at følge reglerne i Afsnit II, hvis det ønskes.

Light-regimet giver et betydeligt råderum. Kommunen kan i stort omfang selv bestemme, hvordan proceduren tilrettelægges, og hvilke kriterier driftsaftalen ønskes tildelt efter, blot de udbudsretlige grundsætninger om ligebehandling og gennemsigtighed overholdes.

Light-regimet efter udbudsloven er omfattet af flere af håndhævelsesreglerne i lov om klagenævnet for udbud, hvilket blandt andet betyder, at reglen om "stand still", hvilket er en frist til at indgive klage, før der må underskrives kontrakt, og klagenævnets mulighed for at erklære en kontrakt for uden virkning også gælder for kontrakter under light-regimet, da der kan indbringes klage for Klagenævnet for Udbud.

Styring

Når driften er udliciteret, er det alene kontraktens indhold, der kan styres efter. Kommunen fastsætter kommunens krav ved udbud af kontrak-

ten og kan således ikke ændre vilkårene i kontraktens løbetid, men kan alene følge op på overholdelse af kontraktens vilkår.

Økonomi
Ved udlicitering driver leverandøren opgaven på vegne af kommunen inden for den i den udbudte kontrakt fastsatte kvalitet og til den tilbudte pris. Ændring af priser kan kun ske efter det i kontrakten aftalte og begrænset af reglerne om fornyet konkurrenceudsættelse i udbudsloven.

Frihedsgrader
Den udbudte kontrakt vil beskrive den aftalte kvalitet for levering af ydelserne. Kontrakten kan kun ændres i det omfang kontraktens bestemmelser giver mulighed for dette. Ændring af kontrakten er begrænset til forhold, der ikke vil medføre behov for fornyet konkurrenceudsættelse.

Kontrol af kvalitet og sanktionsmuligheder
Kommunen har ansvaret for at sikre, at leverandøren overholder kontrakten, og dermed leverer af opgaverne inden for lovgivningens rammer. Det plejefaglige tilsyn udføres af Ældretilsynet og Sundhedsmyndighederne.