

Socialministeriet
Handicapenheden
J.nr. 222-1794

Rettigheder fra den almene lejelov, der meningsfuldt kan overføres til længerevarende botilbud efter serviceloven

1. Lejeaftale

Ifølge § 5, stk. 1, i lov om leje af almene boliger (almenlejeloven) skal en lejeaftale og andre aftaler om det lejede udfærdiges skriftligt. Det indebærer bl.a., at lejeren kan vide præcist, hvilken bolig det lejede vedrører, og hvad lejen udgør, f.eks. lejlighed nr. 2, bestående af to værelser med køkken/bad og med et samlet areal på x m², og at huslejen og varmebetalingen udgør hver x kr.

For § 108-botilbud er der ikke tilsvarende regler om skriftlighed om den bolig, borgeren anvises, eller krav om at specifikke oplysninger om boligen i den afgørelse, der ligger til grund for kommunens anvisning af botilbuddet.

Arbejdsgruppens overvejelser og indstilling

Af hensyn til borgerens retssikkerhed indstiller arbejdsgruppen, at der i forbindelse med anvisning til et § 108-botilbud bør udleveres et boligdokument, hvori den kommende beboers rettigheder i forhold til boligen er nærmere beskrevet. Et sådan krav kan indføres uden, at beboerne af den grund bliver lejere. Det lægges herved til grund, at der ikke er ønske om, at beboerne skal være lejere.

Det foreslås, at boligdokumentet som minimum skal indeholde oplysning om boligens fysiske beliggenhed, areal, faciliteter og størrelsen af beboerbetalingen.

Det indstilles, at ministeriet i samarbejde med KL udarbejder skabelonen for boligdokumentet.

2. Retten til en bestemt bolig

Almene ældre- og handicapboliger

Ifølge almenlejeloven har lejeren ret til en bestemt afgrænset bolig.

Arbejdsgruppens overvejelser og indstilling

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at retten til en bestemt bolig er så grundlæggende en rettighed inden for lejelovgivningen, at denne rettighed så vidt muligt bør overføres til § 108-botilbuddene.

Det indstilles, at anvisningen til et § 108-botilbud bør give den kommende beboer ret til en bestemt bolig, ligesom det indstilles, at identifikationen af boligen, f.eks. Møllevej 4, 2. sal, værelse nr. 14, indgår i boligdokumentet.

3. Opsigelsesbeskyttelse

Almene ældre- og handicapboliger

Det er udgangspunktet i almenlejeloven, at lejeaftalen ikke kan opsiges fra udlejerens side. Kun når der foreligger en af de specifikt opregnede grunde i almenlejeloven, kan udlejeren opsiges.

Lejeaftalen er en gensidigt bebyrdende kontrakt, hvor parternes rettigheder og pligter er uafhængige af den service, som lejeren har behov for.

Retten til en bestemt afgrænset lejebolig og den vide beskyttelse mod opsigelse betyder bl.a., at udlejer, ofte kommunen, ikke kan flytte lejeren mod den pågældendes vilje fra én almen ældre- og handicapbolig til en anden, f.eks. hvis lejerens behov for pleje og omsorg ændrer sig. Det gælder, uanset om den anden bolig ligger i samme plejecenter eller i et andet plejecenter.

I tilfælde af, at de almene ældreboliger skal nedrives eller ombygges, giver almenlejeloven udlejer adgang til at opsiges lejemålet, idet lejerne har ret til genhusning i tilsvarende bolig.

Derimod er det ikke sikkert, at kommunen kan opsiges lejemålet, hvis kommunen træffer beslutninger på serviceområdet. Det kan f.eks. være, at kommunen opsiges driftsaftalen med serviceleverandøren og finder, at den hjælp, borgeren har behov for, bedst kan ydes i et andet botilbud. Hvis kommunen ikke er udlejer, er opsigelse udelukket i sådanne tilfælde. Kommunen vil således ikke kunne pålægge en boligorganisation eller andre udlejere at opsiges lejeren af hensyn til kommunens organisering af de sociale tilbud.

Hvis kommunen og udlejeren er den samme, er det også tvivlsomt, om kommunen kan opsiges lejeaftalen i ovenstående eksempel. Om kommunen kan gennemføre opsigelsen vil afhænge af, hvordan domstolene vil fortolke § 85, stk. 1, nr. 6, i almenlejeloven. Ifølge denne bestemmelse kan udlejeren opsiges lejeaftalen, når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet. Det kan endvidere afhænge af, om domstolene finder, at retssikkerhedslovens § 15 om, at kommunen beslutter, hvordan den vil udføre sin virksomhed efter sociallovgivningen skal have indflydelse på fortolkningen af § 85, stk. 1, nr. 6, i de tilfælde, hvor kommunen er udlejer, og hvordan bestemmelsen i retssikkerhedslovens § 60, stk. 3, om at afgørelser om det generelle serviceniveau, herunder hvilke tilbud og pladser der skal være til rådighed i kommunen, ikke kan indbringes for en anden administrativ myndighed spiller sammen med almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 6.

§ 108-botilbud

Med bistandslovens ophævelse og servicelovens ikrafttræden pr. 1. juli 1998 blev institutionsbegrebet afskaffet på voksenområdet. En bolig i en § 108-

boform skal som følge heraf betragtes som beboerens eget hjem. Det indebærer, at Grundlovens bestemmelser om boligens ukrænkelighed, privatlivets fred osv. også skal komme § 108-beboere til gode.

Spørgsmålet er, i hvilket omfang kommunen kan flytte en beboer i et § 108-botilbud imod den pågældendes egen vilje.

Ankestyrelsen har truffet en række afgørelser om flytning af personer imod de pågældendes egen vilje fra et botilbud til et andet botilbud eller plejehjem som følge af ændringer i plejebehovet.

Disse afgørelser viser, at flytning fra et § 108-botilbud af beboere uden disses samtykke forudsætter, at betingelserne i serviceloven om optagelse i et bestemt botilbud efter reglerne om magtanvendelse for voksne er opfyldt.

Et eksempel er Ankestyrelsens afgørelse (SM C-26-1), hvor det blev fastslået, at flytning af en dement person fra en amtskommunal boform til et kommunalt plejehjem på grund af ændringer i plejebehovet forudsatte, at betingelserne i serviceloven om optagelse i et bestemt botilbud efter reglerne om magtanvendelse var opfyldt.

Af sagsfremstillingen fremgår, at amtskommunen ønskede personen flyttet, fordi den pågældende ikke længere havde behov for den særlige psykiatriske sygepleje og omsorg, der er en forudsætning for at få ophold i en § 108-boform. Borgeren havde nu fået mest behov for somatisk omsorg, som ud fra en samlet faglig vurdering ville kunne varetages i et kommunalt somatisk plejehjem. Ankestyrelsen gav ikke amtskommunen medhold i dens synspunkter, hvilket bevirkede, at beboeren ikke kunne flyttes.

Af retssikkerhedslovens § 60, stk. 2, fremgår, at afgørelser, som kommunen træffer om det generelle serviceniveau, herunder hvilke tilbud der skal være til rådighed i kommunen, ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed. Dette indebærer, at kommunen kan beslutte dels at nedlægge botilbud, f.eks. fordi de er utidssvarende, dels at reorganisere botilbuddene, f.eks. sådan at hjælpen kan tilrettelægges i overensstemmelse med en overordnet politisk beslutning om serviceniveauet.

Kommunalbestyrelsen kan overlade det til en region eller en anden leverandør at levere boliger og service i en § 108-boform. Borgeren vil stadig skulle betale boligbetaling til kommunen. Der indgås med andre ord ikke nogen aftale mellem borgeren og leverandøren om bolig og service. I almene boliger indgås der en lejeaftale mellem udlejer, f.eks. en boligorganisation eller kommunen, og beboeren, der er lejer.

Arbejdsgruppens overvejelser og indstilling

Det kan ikke helt udelukkes, at domstolene kan lægge til grund, at opsigelsesbestemmelsen i almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 6, om, at vægtige grunde gør det magtpåliggende for udlejer at blive løst fra lejemålet, kan anvendes af kommunen i forbindelse med reorganisering af tilbud omfattet af almenlejelov-

ven. Ministeriet er ikke bekendt med domstolsafgørelser om spørgsmålet. Det var ikke disse situationer, der blev tænkt på i forbindelse med affattelsen af § 85, stk. 1, nr. 6.

En overførsel af regelsættet i almenlejeloven vil betyde en forbedring af retssikkerheden for beboerne i § 108-botilbuddene, herunder især fordi det ikke i alle tilfælde forekommer klart for myndigheden, hvornår en beboer i et § 108-botilbud kan flyttes uden samtykke. Det vil f.eks. kræve en konkret vurdering, om gennemførelsen af en kommunes beslutning om, at der af socialpædagogiske årsager ikke længere må bo misbrugere i "Birkely", kan siges at være en reorganisering af tilbuddene.

Arbejdsgruppen mener, at opsigelsesbeskyttelsen hører til nogle af de mest grundlæggende lejerrettigheder i lejelovgivningen. Overvejelser om at indføre opsigelsesbeskyttelse i § 108-botilbud, som det kendes fra almenlejeloven, må dog tage udgangspunkt i hensynet til den enkelte beboers ønske om at kunne blive boende over for hensynet til kommunens muligheder for kunne foretage en overordnet planlægning og reorganisering af tilbuddene. Serviceloven og retssikkerhedsloven yder i dag beboeren et værn mod ubegrundede opsigelser.

For at tilgodese hensynet til den enkeltes retssikkerhed indstilles det, at beboeren skal have et varsel på 3 måneder, hvis kommunen beslutter at nedlægge/omorganisere tilbuddet, og det indebærer, at beboeren må flytte.

Det indstilles, at varslet for flytning af beboeren indgår i boligdokumentet.

4. Oplysning om lejens størrelse m.v.

Almene ældre- og handicapboliger

Ifølge § 5, stk. 3 og 4, i almenlejeloven skal der i lejeaftalen specificeret oplyses om lejens størrelse og om alle kendte udgifter vedrørende det lejede, som lejeren skal betale til udlejeren ud over lejen. Den kendte eller anslåede størrelse for hver enkelt udgiftsart skal angives. Ligeledes skal der i lejeaftalen oplyses om øvrige udgiftsarter vedrørende det lejede, som udlejeren på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse har kendskab til, at lejeren skal betale til andre end udlejeren.

§ 108-botilbud

Efter § 5, stk. 1, og § 6, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1387 af 12. december 2006 om betaling for botilbud m.v. efter servicelovens kapitel 20 samt om flytteret i forbindelse med botilbud efter § 108 (betalingsbekendtgørelsen) skal kommunen fastsætte beboerens betaling bl.a. på grundlag af botilbuddets omkostninger. Disse omkostninger skal fastsættes på grundlag af de budgetterede driftsudgifter m.v. for bygningerne for boligerne og servicedelen. Mellem boliger og servicedel fordeles driftsudgifterne m.v. efter arealstørrelse.

Det er ligeledes fastsat i bekendtgørelsens § 8, at betalingen for el og varme i botilbuddet fastsættes sådan, at den dækker kommunens omkostninger hertil, jf. nedenfor under pkt. 16.

Arbejdsgruppens overvejelser og indstilling

Da beboeren skal betale for boligen, er det efter arbejdsgruppens opfattelse rimeligt, at beboeren får oplysning om betalingen og de elementer, der indgår i betalingen i forbindelse med anvisningen af botilbuddet.

Det indstilles derfor, at beboeren ved anvisningen skal have oplysning om betalingens størrelse specificeret på udgiftsarter for så vidt angår betalinger ud over lejen. Det indstilles samtidig, at disse oplysninger om betalingen indgår i boligdokumentet.

5. Husorden m.v.

Almene ældre- og handicapboliger

Efter § 5, stk. 5, i almenlejeloven skal udlejeren i forbindelse med lejeaftalens indgåelse sørge for, at lejereren får udleveret den gældende husorden.

Lejeren har endvidere efter § 80, stk. 2 og 3, i almenlejeloven krav på, at der hersker god orden i ejendommen. Der kan med andre ord være tale om en misligholdelse af lejeaftalen fra udlejerens side, hvis den pågældende ikke sørger for, at der hersker god orden i ejendommen.

§ 108-botilbud

Der er ikke fastsat regler i serviceloven om husorden eller om lejerens pligt til at bidrage til god orden i ejendommen, som ejeren kan håndhæve.

Arbejdsgruppens overvejelser og indstilling

Da der er behov for, at botilbuddene er egnede også for personer, for hvem det ikke giver mening at forlange, at de overholder en bestemt generel husorden for boligerne, indstilles det, at der ikke skal udarbejdes en husorden for § 108-botilbud.

Dette udelukker ikke, at kommunen indgår aftaler om bestemte behandlingsforløb eller socialpædagogiske indsatser med den enkelte.

Det betyder heller ikke, at der ikke kan udarbejdes en husorden, men den vil ikke kunne bruges til at pålægge en beboer sanktioner.

6. Forbud mod dusør

Almene ældre- og handicapboliger

I henhold til § 7 i almenlejeloven er det ved udlejning til beboelse ikke tilladt for udlejeren at modtage at kræve vederlag eller at betinge sig, at lejereren indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen. Udlejer kan dog opkræve gebyr hos boligsøgende, hvis det er tilladt efter anden lovgivning, f.eks. ventelistegebyr.

§ 108-botilbud

Tilsvarende regler er ikke fastsat for botilbud efter serviceloven.

Arbejdsgruppens overvejelser og indstilling

Bestemmelsen om forbud med dusør er ikke relevant at overføre på § 108-botilbud.

7. Beskyttelse af lejers rettigheder mod enhver uden tinglysning

Almene ældre- og handicapboliger

Efter § 8, stk. 1, i almenlejeloven er lejers rettigheder gyldige mod enhver uden tinglysning. Dette betyder bl.a., at lejers rettigheder bevares ved ejerskifte, f.eks. råderetten til boligen.

§ 108-botilbud

Beslutter en kommune eller en privat leverandør af et § 108-botilbud, hvor driftsaftalen med kommunen er opsagt, at sælge ejendommen, hvori botilbudene har til huse, vil beboerne være tvunget til at flytte, med mindre kommunen har aftale med køberen og leverandøren af service i botilbuddet, der indebærer, at de pågældende kan blive boende.

Arbejdsgruppens overvejelser og indstilling

Det indstilles, at bestemmelsen i § 8, stk. 1, i lov om almene boliger ikke overføres til § 108-botilbuddene, fordi den kan kollidere med den fleksibilitet, som er nødvendig for kommunen i forbindelse med planlægning og prioritering af dennes opgaver.

Det indstilles dog samtidig, at kommunen skal give beboerne i botilbuddet et skriftligt varsel, hvis den træffer nogle generelle beslutninger, som har til følge, at beboerne skal flytte. Med hensyn til varslets længde henvises til pkt. 3, hvor det indstilles, at der indføres et varsel på 3 måneder, når boligen må fraflyttes.

8. Lejefastsættelse og lejeregulering m.v.

Almene ældre- og handicapboliger

§ 9 i almenlejeloven fastslår, at lejefastsættelsen i almene boliger er baseret på et balancелеjeprincip, dvs. princippet om at udgifter og indtægter for afdelingen skal balancere. Beboerens indtægtsforhold har derfor ikke indflydelse på lejens størrelse. Til gengæld har lejeren mulighed for at modtage individuel boligstøtte.

§ 10 i almenlejeloven indeholder regler om gennemførelse af lejeforhøjelser, herunder varslingsreglen om at lejeforhøjelser skal varsles med 3 måneders varsel.

§ 108-botilbud

I § 108-botilbud er boligbetalingen reguleret i betalingsbekendtgørelsen. Boligbetalingen består her af en andel, der er afhængig af driftsudgifterne, og en andel, der er afhængig af beboerens indkomst. Kommunalbestyrelsen kan dog i ganske særlige tilfælde beslutte at nedsætte betalingen af hensyn til beboerens økonomiske forhold.

For § 108-botilbud er der ikke fastsat specifikke regler om gennemførelse af lejeforhøjelser. I afsøgningen af regler på området, må det derfor vurderes, om en stigning i beboerbetalingen er en afgørelse i forvaltningslovens forstand. Ved "afgørelse" i forvaltningslovens forstand forstås en retsakt, dvs. en udtalelse, der går ud på at fastsætte, hvad der er eller skal være ret i et foreliggende tilfælde.

Arbejdsgruppen hælder mest til, at en stigning i beboerbetalingen er en afgørelse i forvaltningslovens forstand. Hvis en stigning i huslejen er en afgørelse i forvaltningslovens forstand, skal kommunen overholde forvaltningslovens regler om partshøring, begrundelse og klagevejledning. Det betyder, at beboeren som udgangspunkt skal høres, inden der gennemføres en stigning i boligbetalingen.

Arbejdsgruppens overvejelser og indstilling

Der henvises til rapporten "Incitament og mulige nye finansieringsmodeller for opførelse af amtskommunale botilbud" fra juni 2004, hvori der er overvejelser om en balancelignende boligbetaling for § 108-botilbud. Rapporten har ikke givet anledning til indførelse af en balancelignende boligbetaling for § 108-botilbud.

Det indstilles, at der ikke indføres regler om beboerbetalning baseret på et balancelignende princip. Der er herved lagt vægt, at ovennævnte rapport ikke gav anledning til indførelse af en balancelignende boligbetaling.

Da beboere i botilbud efter servicelovens § 108 har samme behov for at kunne indrette deres økonomi på kommende udgifter som lejere i almene boliger, indstiller arbejdsgruppen, at kommunen skal give beboerne et varsel på 3 måneder i forbindelse med stigninger i beboerbetalingen, og at dette nævnes i boligdokumentet.

Da kommunerne typisk opkræver reguleringer i boligbetalingen med virkning pr. 1. januar, vil det være nødvendigt, at de elementer af betalingen, der er indkomstafhængig, offentliggøres på et tidspunkt, som gør det muligt for kommunerne at varsle med 3 måneder. Dette kunne evt. ske i forbindelse med den årlige offentliggørelse af satser og beløb på lejelovens område.

Alternativ kan det foreslås, at kommunerne skal varsle med 3 måneders varsel, men får adgang til regulere med tilbagevirkende kraft fra den 1. januar. Tilsvarende regler finder fsv. angår private udlejerers adgang til at opkræve skatte- og afgiftsforhøjelser med tilbagevirkende kraft fra 1. januar, hvis udlejeren varsler regulering senest ultimo maj.

I §§ 45-50 i almenlejeloven er der bestemmelser om beboerindskud og depositum. Af § 5, stk. 3, i betalingsbekendtgørelsen fremgår, at beboeren ikke betaler indskud ved indflytningen. Bestemmelserne i §§ 45-50 er derfor ikke relevante at overføre til § 108-botilbuddene.

9. Mangler ved boligen i forbindelse med indflytningen

Almene ældre- og handicapboliger

Efter § 14 i almenlejeloven skal udlejeren stille det lejede til rådighed i god og forsvarlig stand fra det aftalte tidspunkt for lejeforholdets begyndelse. I samme bestemmelse er der endvidere en regel om, at udlejeren under lejerens medvirken skal udarbejde en indflytningsrapport.

Der er endvidere i §§ 18-22 i almenlejeloven nogle bestemmelser om lejerens beføjelser i de tilfælde, hvor det lejede er mangelfuldt.

§ 108-botilbud

Der er ikke bestemte bygningsmæssige krav til § 108-botilbud, men botilbudene skal være egnede efter formålet.

Arbejdsgruppens overvejelser og indstilling

Ovenstående regler i § 14 i almenlejeloven kan ikke uden videre anvendes på § 108-botilbuddene, da reglerne om mangler i almenlejeloven tager udgangspunkt i, at der er indgået en aftale mellem lejer og udlejer om det lejede.

Eventuelle krav om, at § 108-botilbuddet skal stilles til rådighed i en bestemt stand, kan kollidere med de beslutninger, herunder om vedligeholdelsesstandard, som kommunen har vedtaget, skal være gældende for kommunens botilbud, herunder i den kvalitetsstandard, som kommunen skal fastsætte for § 108-botilbud, jf. bekendtgørelsen herom.

Det er dog samtidig arbejdsgruppens opfattelse, at nogle principper, som ligger til grund for bestemmelserne i § 14 i almenlejeloven, uden problemer kan overføres til § 108-botilbuddene med henblik på at styrke beboerens retssikkerhed.

Det indstilles, at der i forbindelse med indflytningen udarbejdes en indflytningsrapport, der beskriver boligens faktiske vedligeholdelsesstand, som udleveres til beboeren. Dermed respekteres kommunens serviceniveau, samtidig med at et væsentligt element i almenlejeloven overføres til § 108-botilbuddene.

Det indstilles, at ministeriet sammen med KL udarbejder skabelonen for indflytningsrapporten.

10. Vedligeholdelse

Almene ældre- og handicapboliger

I § 24 i almenlejeloven er der fastsat regler om vedligeholdelse af ejendommen, hvorefter udlejer skal holde ejendommen ved lige. Det kan dog i et vedligeholdelsesreglement fastsættes, at lejer skal vedligeholde og renholde visse adgangs- og opholdsarealer samt træværk og lignende. Der er pligt til at udarbejde et vedligeholdelsesreglement.

Efter §§ 26 og 27 i almenlejeloven bestemmer udlejer, om denne skal have den indvendige vedligeholdelsespligt, eller om lejer skal have den. Det kan ved

fraflytning ikke forlanges, at boligen afleveres i bedre stand end den, hvori den blev overtaget.

Arbejdsgruppens overvejelser og indstilling

Der vil være nogle i målgruppen, der ikke vil være i stand til at efterleve en vedligeholdelsesforpligtelse eller uden omfattende bistand fra f.eks. en værge.

Det indstilles derfor, at bestemmelserne om vedligeholdelsesfordelingen i §§ 26 og 27 i almenlejeloven ikke overføres til § 108-botilbud. Det indstilles dermed, at beboeren ikke kan tillægges vedligeholdelsesforpligtelse.

11. Forsinkelser

Almene ældre- og handicapboliger

Efter § 17 i almenlejeloven har lejerens misligholdelsesbeføjelser i form af adgang til at kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen og til at hæve lejemålet, hvis det lejede ikke bliver stillet til rådighed til aftalt tid.

Arbejdsgruppens overvejelser og indstilling

Det er ikke relevant at overføre adgangen til forholdsmæssigt afslag i lejen til § 108-botilbuddene, da beboeren ifølge § 5, stk. 2, i betalingsbekendtgørelsen først skal betale for boligen fra det tidspunkt, den er til beboerens disposition.

Ligeledes giver det ingen mening at overføre lejerens hæveadgang til § 108-botilbud. Hvis borgeren kommer til at stå i en akut situation uden bolig, fordi botilbuddet først er til rådighed på et senere tidspunkt end forudsat i afgørelsen, er kommunen forpligtet til yde hjælp til borgeren på anden vis. Det kan f.eks. gøres ved at finde et midlertidigt botilbud til den pågældende.

Det indstilles derfor, at lejerens misligholdelsesbeføjelser i § 17 i almenlejeloven ikke overføres til § 108-botilbuddene.

12. Udlejers adgang til det lejede

Almene ældre- og handicapboliger

Efter §§ 32 og 33 i almenlejeloven har udlejeren ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det. Udlejeren kan endvidere med 6 ugers varsel iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejerens.

Inden iværksættelsen af andre arbejder har lejerens krav på 3 måneders varsel.

Udlejeren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer. Det kan f.eks. være i forbindelse med sprungne vandrer.

§ 108- botilbud

Der er ikke regler i serviceloven om ejerens adgang til § 108-botilbud. Da institutionsbegrebet på voksenområdet er ophævet, må det lægges til grund, at ejeren skal overholde Grundlovens regler om boligens ukrænkelighed.

Arbejdsgruppens overvejelser og indstilling

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at der bør udvises samme respekt for, at botilbuddet er beboerens hjem, som gælder for lejere i almene ældre- og handicapboliger.

Det indstilles, at der i boligdokumentet indføres en passus om, at beboeren har krav på samme varsel, som lejere har i almene ældreboliger.

Kommunen, leverandøren af service og pleje og ejeren af bygningen er ikke altid den samme juridiske person, hvilket kan vanskeliggøre besvarelsen af spørgsmålet om, hvem der skal varsle beboerne.

Ejeren må da underrette kommunen, hvis ejeren og kommunen ikke er den samme juridiske person, med henblik på at sikre, at kommunen som myndighed kan sørge for, at lejeren får det fornødne varsel.

Da der kan være indgået driftsaftaler mellem kommuner og private leverandører om adgang til boligerne, skal der eventuelt tages højde for kommunernes krav på varsel i forhold til leverandøren.

Endelig indstilles, at det kommer til at fremgå af boligdokumentet, at ejeren kan få adgang uden varsel for at foretage uopsættelige reparationer.

Adgang til boligerne med henblik på at kunne levere service og pleje

I såvel § 108-botilbud som i almene ældre- og handicapboliger vil det af hensyn til forsvarlig omsorg for beboeren være nødvendigt for personalet at kunne skaffe sig adgang til boligen med beboerens samtykke i ”her og nu-situationer”. I praksis forudsættes dette samtykke til pleje- og omsorg normalt i ”her og nu-situationer” at være til stede, med mindre der foreligger en situation, hvor magtanvendelsesreglerne finder anvendelse.

13. Lejers ret til at foretage installationer

Almene ældre- og handicapboliger

I henhold til §§ 35 og 36 i almenlejeloven har lejer som hovedregel ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, f.eks. opvaskemaskiner og køleskabe. Lejeren har endvidere ret til at anbringe tv-antenne eller etablere kabelforbindelse.

§ 108-botilbud

Der er ikke fastsat specifikke regler om beboerens adgang til at foretage sædvanlige installationer.

Arbejdsgruppens overvejelser og indstilling

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at der intet er til hinder for, at regler om lejerens installationsret i tillempet form kan overføres til § 108-botilbud. Det indstilles derfor, at der i boligdokumentet indføres en passus herom.

Det indstilles samtidig, at retten til at foretage installationer ikke gælder, hvis botilbuddet godtgør, at installationen vil gøre boligen uegnet til den forudsatte brug. Tilsvarende bestemmelse gælder for friplejeboliger. Baggrunden for den foreslåede begrænsning er, at § 108-botilbud i nogle tilfælde anvendes af mennesker, der er fysisk plejekrævende. Der kan derfor være behov for at anvende forskellige pladskrævende hjælpemidler for at kunne løse plejeopgaven, hvilket vil kollidere med en ubetinget installationsret for beboerne.

14. Lejers råderet

Almene ældre- og handicapboliger

Lejer har efter § 39 i almenlejeloven ret til at foretage forbedringer af det lejede mod godtgørelse ved fraflytning.

§ 108-botilbud

Ønsker en beboer i et § 108-botilbud at foretage boligændringer, kan det kræves, at beboeren stiller sikkerhed for de udgifter, der vil medgå til at bringe botilbuddet tilbage til normal stand. Dette fremgår af § 5, stk. 3, i betalingsbekendtgørelsen. I denne bestemmelse ligger en forudsætning om, at beboerne har ret til at foretage forbedringer af botilbuddet. Betalingsbekendtgørelsen indeholder ikke regler om godtgørelse for forbedringsarbejder.

Arbejdsgruppens overvejelser og indstilling

§ 5, stk. 3, i betalingsbekendtgørelsen forudsætter, at beboerne har ret til at foretage forbedringer. Beboerne har derfor allerede efter de gældende regler en ret til at udføre forbedringer i boligen. I forhold til råderetten er det dermed kun beboerens ret til godtgørelse ved fraflytning, som ikke er gældende. På det foreliggende grundlag ses der ikke at være hindringer for at indføre en sådan ret. Det indstilles derfor, at der indføres regler om lejerens råderet, sådan at det kommer til at påhvile kommunen at udbetale godtgørelse efter de gældende regler til beboere, som efter meddelelse til kommunen har gjort brug af råderetten.

15. Betaling af leje m.v.

Betalingssted

Almene ældre- og handicapboliger

Efter § 43 i almenlejeloven skal udlejer anvise et betalingssted her i landet. Er der ikke anvist et betalingssted, skal lejen betales på udlejerens forretningssted her i landet. Indbetaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted, dvs. at lejeren med frigørende virkning altid har ret til at indbetale til pengeinstitut.

§ 108-botilbud

Der er ikke fastsat særlige regler om rette betalingssted, men arbejdsgruppen lægger til grund, at betalingen kan ske til kommunen, fordi det er den myndighed, der opkræver betalingen.

Arbejdsgruppens overvejelser og indstilling

Da en overførsel af reglen i almenlejeloven om anvisning af betalingssted forekommer fornuftig at overføre på § 108-botilbud, indstiller arbejdsgruppen, at der i boligdokumentet, indføres en passus om betalingsstedet, herunder at beboeren med frigørende virkning altid har ret til at betale for boligen til et pengeinstitut.

Indstillingen udelukker ikke, at kommunen fortsat kan opretholde ordninger, hvorefter kommunen f.eks. fratrækker betalingen for opholdet i pensionen efter aftale med den pågældende.

Betalingstid

Almene ældre- og handicapboliger

I § 44 i almenlejeloven er der fastsat bestemmelser om, at lejen betales månedsvis forud. Ved indgåelse af lejemål, hvor der ikke opkræves beboerindskud, kan det dog aftales, at lejeren betaler en leje for en længere periode ad gangen, dog maksimalt en periode på 3 måneder. Leje for ustøttede almene plejeboliger kan ikke kræves betalt for mere end 1 måned ad gangen.

I § 44, stk. 2, er der en bestemmelse om, at betalingstiden udskydes, hvis forfaldsdatoen er en helligdag m.v.

§ 108-botilbud

Der er ikke fastsat regler om de intervaller, som boligbetalingen forfalder med.

Arbejdsgruppens overvejelser og indstilling

Arbejdsgruppen indstiller, at hovedreglen i almenlejeloven, hvorefter lejen skal betales månedsvis forud, overføres til § 108-botilbuddene og optages i boligdokumentet.

Arbejdsgruppen finder, at reglen om, at betalingstiden udskydes, hvis forfaldsdatoen er en helligdag m.v. er fornuftig at indføre for § 108-botilbuddene. Det indstilles derfor, at denne betalingsregel overføres til § 108-botilbuddene.

16. Betaling af vand, varme og el

Almene ældre- og handicapboliger

I § 52-61 i almenlejeloven er der fastsat regler om betaling for varme og vand m.v. Lejeren har krav på at få et forbrugsregnskab for udgifter til varme og vand m.v. Lejeren har endvidere krav på adgang til at kunne gennemgå bilagene. Beregning, fordeling og opkrævning af udgifter til vand og varme skal endelig foregå efter bestemte regler.

Udgiften til el forudsættes afregnet direkte mellem lejeren og forsyningselskabet udenom udlejeren.

§ 108-botilbud

I § 8 i betalingsbekendtgørelsen er det bestemt, at betalingen for el og varme i § 108-botilbud fastsættes sådan, at den dækker kommunens omkostninger hertil inkl. udgifter til moms. Derimod betaler beboerne ikke særskilt for vand, men

udgiften indgår i den samlede boligbetaling.

Arbejdsgruppens overvejelser og indstilling

Eftersom beboerne i § 108-botilbud skal betale særskilt for el og varme, er det rimeligt, at beboerne eller den person, der varetager beboerens interesser, får et forbrugsregnskab, hvoraf beregningen og fordelingen af udgifterne fremgår. Det indstilles, at der indføres regler herom. Sådan sikres det, at beboerne ved, hvad de betaler for.

Arbejdsgruppen indstiller, at reglerne beskrives i boligdokumentet.

Det indstilles, at udgiften til vand fortsat indgår i den samlede boligbetaling

17. Lejerens betaling for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester m.v.

Almene ældre- og handicapboliger

I §§ 62-63 i almenlejeloven er der fastsat regler om lejerens betaling for fællesantenneanlæg og adgang til elektroniske kommunikationstjenester. Ifølge disse regler kan udlejeren bl.a. forlange nødvendige og rimelige udgifter til etablering, forbedring samt drift refunderet.

§ 108-botilbud

Der er ikke fastsat særlige regler om beboernes betaling for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester. Ifølge betalingsbekendtgørelsen fastsættes beboerbetalingen på baggrund af budgetterede driftsudgifter til bygningerne. Arbejdsgruppen er ikke bekendt med, i hvilket omfang kommunerne lader udgifterne til fællesantennen indgå i beregningsgrundlaget for boligbetalingen.

Arbejdsgruppens overvejelser og indstilling

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at principperne i almenlejeloven om betaling for fællesantennen og adgang til elektroniske kommunikationstjenester meningsfuldt kan overføres til § 108-botilbud, og det indstilles derfor, at der i boligdokumentet, optages regler om beboerens betaling for fællesantenneanlæg og adgang til elektroniske kommunikationstjenester med de nødvendige tillemmelser.

Det foreslås, at det af reglerne kommer til at fremgå, at beboerne kan vælge imellem dels antal og art tv-kanaler dels om de overhovedet ønsker at få adgang til disse ydelser. I sidstnævnte tilfælde foreslås det, at beboeren kun bliver forpligtet til at betale for installationen/infrastrukturen.

Forslaget vil af enkelte beboere kunne opfattes som en forringelse, fordi der ikke i dag er hjemmel til, at kommunen opkræver særskilt for disse ydelser hos den enkelte beboer, men kun sammen med andre driftsudgifter over den samlede boligbetaling, der er delvist indkomstafhængig.

18. Brugsrettens overgang til andre

Bytte og fremleje

Almene ældre- og handicapboliger

Efter §§ 64 og 65 i almenlejeloven har lejer under visse betingelser ret til helt eller delvist at fremleje boligen. Lejer har endvidere efter § 69 ret til at bytte med en lejer af en anden bolig.

§ 108-botilbud

Beboere i § 108-botilbud har ikke ret til at udleje eller bytte botilbuddet med en lejer eller en anden beboer i et § 108-botilbud.

Arbejdsgruppens overvejelser og indstilling

For at sikre kommunerne gode rammebetingelser for at kunne benytte § 108-botilbuddene til de personer, der har størst behov for sådanne boliger indstilles det, at reglerne i §§ 64 og 65 i almenlejeloven om fremleje og bytte ikke overføres på § 108-botilbud.

Ret til fortsættelse

Almene ældre og handicapboliger

Efter § 71 i almenlejeloven har lejers ægtefælle ret til at fortsætte lejemålet, når lejeren dør. Hertil kommer, at en person, der i en periode på mindst 2 år umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med lejeren, har ret til at fortsætte lejeforholdet, hvis lejeren dør uden at efterlade sig en ægtefælle.

§ 108-botilbud

Efter § 15, stk. 4, i betalingsbekendtgørelsen kan krav om flytning af en efterlevende ægtefælle eller samlever kun gennemføres, hvis kravet støttes på forhold, der kan sidestilles med en af de opsigelsesgrunde, der er nævnt i kapitel 14 i almenlejeloven. Tilsvarende gælder en efterlevende ægtefælle eller samlever. Det betyder, at en efterlevende ægtefælle eller samlever som udgangspunkt har ret til at blive boende i botilbuddet.

Arbejdsgruppens overvejelser og indstilling

Da der allerede er regler om ægtefællers og samleveres ret til at blive boende i § 108-botilbud ved dødsfald, indstilles det, at reglerne herom i almenlejeloven ikke overføres til § 108-botilbuddene.

Da beboere i § 108-botilbud kun har ret til at medtage en ægtefælle eller en samlever i botilbuddet, og da disse som ovenfor beskrevet har ret til blive boende i botilbuddet ved dødsfald, har reglen om, at en person, der forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med lejeren i mindst 2 år umiddelbart forud for dødsfaldet, ingen relevans. Det indstilles derfor, at den ikke overføres til § 108-botilbuddene

19. Opsigelse fra lejerens side

Almene ældre- og handicapboliger

I henhold til § 44 i almenlejeloven kan lejeren frit opsig lejeaftalen.

§ 108-botilbud

Der er ikke knyttet nogen betingelse om en bestemt opsigelsesperiode til opholdet i et § 108-botilbud, når beboeren ønsker at flytte.

Arbejdsgruppens overvejelser og indstilling

Efter arbejdsgruppens opfattelse er det nødvendigt at overføre reglen om, at lejeren frit kan opsiqe lejemålet til § 108-botilbud, fordi beboerne kan flytte, hvornår de vil, herunder hvis de ønsker at bruge det frie valg af botilbud inden for og på tværs af kommunegrænser. Det indstilles, at reglen ikke overføres.

20. Fraflytning

Almene ældre- og handicapboliger

Efter § 94 i almenlejeloven er der en forpligtelse til at gennemgå det lejede ved fraflytning med henblik på at kunne fastlægge omfanget af lejerens forpligtelser. Lejeren skal indkaldes med skriftligt varsel samt endvidere orienteres skriftlig om arbejdernes omfang og udgifternes størrelse.

§ 108-botilbud

Der er ikke fastsat regler om flyttesyn for § 108-botilbud. Det kan hænge sammen med, at beboeren ikke har nogen vedligeholdelsespligt.

Arbejdsgruppens overvejelser og indstilling

Det er foreslået ovenfor under pkt. 10, at der i forbindelse med indflytningen udarbejdes en indflytningsrapport, der beskriver boligens vedligeholdelsesstand. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at det i forlængelse af dette forslag vil give god mening, at der også i § 108-botilbuddene udarbejdes en fraflytningsrapport, der er tilpasset beboerne. Beboerne har ikke nogen vedligeholdelsespligt, men har beboeren ødelagt noget, som den pågældende kan gøres erstatningsansvarlig for, kan botilbuddet rejse krav om erstatning. .

Arbejdsgruppen indstiller derfor, at der udarbejdes fraflytningsrapport i § 108-botilbuddene, som er tilpasset beboerne, og at der fastsættes en frist for botilbuddets eventuelle fremsættelse af krav om erstatning.

21. Klageadgang m.v.

I kapitel 17 i almenlejeloven er der fastsat regler om beboerklagenævn og boligret. Efter disse regler kan tvister om boligforhold, der er omfattet af almenlejeloven, indbringes for beboerklagenævnet eller for boligretten, hvis spørgsmålet efter loven ikke kan indbringes for beboerklagenævnet.

Eksempler på sager, som efter almenlejeloven kan indbringes for beboerklagenævnet, er sager om uenighed om opfyldelsen af hhv. lejerens og udlejerens vedligeholdelsespligt og sager om overholdelse af formalia vedrørende varslinger af lejeforhøjelse og varmeregnskaber.

Arbejdsgruppens overvejelser og indstilling

For beboerklagenævnene ville det være en helt ny opgave at skulle tage stilling til, om kommunens administrerer § 108-botilbuddene i overensstemmelse med beboerens rettigheder efter serviceloven. Det vil være mere naturligt for de sociale nævn og Ankestyrelsen at tage stilling til, om kommunen giver borgerne de rettigheder, som foreslås indført, fordi de sociale nævn og Ankestyrelsen i forvejen har serviceloven som forretningsområde.

Det indstilles, at klageinstanserne på servicelovens område, dvs. de sociale nævn og Ankestyrelsen får kompetence til at afgøre tvister mellem kommunen og beboeren vedrørende de rettigheder, som foreslås overført i dette notat.