

Socialministeriet
Byfornyelse og lejelovgivning
J.nr. 2007-2346

4. oktober 2007

Notat om rettigheder fra den almene lejelov, der meningsfuldt kan overføres til længerevarende botilbud efter serviceloven

1. Grundlag for arbejdsgruppens forslag

Arbejdsgruppen har fået til opgave at komme med forslag til, hvilke rettigheder fra den almene lejelov der meningsfuldt kan overføres til § 108-botilbud.

Der er lagt følgende præmisser til grund for arbejdsgruppens forslag:

- § 108-botilbud adskiller sig afgørende fra almene handicapboliger ved, at der ikke er indgået en lejeaftale mellem to kontraktparter. Dette udgangspunkt opretholdes, idet det ikke er hensigten at gøre beboere i § 108-botilbud til lejere.

Servicelovens § 111 fastslår, at boformer efter serviceloven ikke er omfattet af lejelovgivningen. Hvilke krav, borgeren kan stille til boligen, vil derfor ikke - som for lejeforhold - være reguleret af parternes aftale og/eller af lejelovgivningen.

Ifølge § 2 i bekendtgørelsen om kvalitetsstandard for tilbud efter § 108 i serviceloven skal kvalitetsstandard, som kommunalbestyrelsen fastsætter, omfatte en beskrivelse af de fysiske rammer for boligerne og fællesfaciliteterne i tilknytning hertil samt en beskrivelse af krav, som kommunalbestyrelsen stiller til de fysiske rammer for boligerne og fællesfaciliteter i tilknytning hertil.

Der ligger en afgørelse fra kommunalbestyrelsen til grund for borgerens ophold i et § 108-botilbud. Da der ikke er krav i lovgivningen om, at kommunalbestyrelsen skal beskrive de specifikke bygningsmæssige rammer for den konkrete bolig, som borgeren tildeles, lægger ministeriet til grund, at det ikke sker. Afgørelsen skal indeholde oplysninger om den konkrete indsats, der iværksættes og formålet med indsatsen. Ved den konkrete indsats forstås den service i form af fx socialpædagogisk bistand, personlig og praktisk hjælp og træning, som kommunen iværksætter. Det kan være relevant, at de bygningsmæssige rammer indgår i beskrivelsen af den konkrete indsats, hvis den konkrete indsats stiller særlige krav til de bygningsmæssige rammer.

Målgruppen for § 108-botilbud er i den ene ende af spektret udadreagerende personer med kognitive vanskeligheder og/eller sindslidelser. Det kan f.eks. være personer, der har begået alvorlig kriminalitet, og som har modtaget en dom, der indebærer ophold på boformen. I den anden ende af spektret er målgruppen personer med fysiske handicaps uden kognitive vanskeligheder.

Målgruppen for § 108-botilbud er med andre ord meget bred. Denne problemstilling er nærmere beskrevet nedenfor under pkt. 2.

Formålet med § 108-botilbud kan næppe opfyldes, hvis den del af lejelovgivningen, der omhandler lejerens pligter, overføres på (alle) beboere i § 108-botilbud, da denne boform netop skal være et alternativ til bl.a. den almindelige lejebolig.

Det bør sikres, at forslagene efter omstændighederne kan anvendes for hele målgruppen for § 108-botilbud. Arbejdsgruppens forslag omfatter derfor ikke pligter i forhold til boligen, men alene yderligere rettigheder for borgeren.

Fordelen ved denne model er, at den omfatter hele målgruppen. Alle personer i et givet botilbud vil derfor have samme rettigheder i forhold til boligen.

Ulempen ved modellen er, at vilkårene kun delvist bliver lejelovslignende, fordi den del af lejelovgivningen, der vedrører lejerens pligter ikke medtages. Det kunne f.eks. være pligten til at ikke at udøve larmende adfærd.

- Der stilles ikke bestemte indretningskrav til § 108-botilbud i lovgivningen. Der vil derfor ikke være forslag, som forpligter kommunen til at skulle opfylde bestemte indretningskrav, eller som definerer fravær af bestemte installationer som mangler.
- Kommunen er ikke i alle tilfælde såvel ejer af ejendommen, hvor § 108-botilbuddet har til huse, som leverandør af service og pleje i ejendommen. Det skyldes, at § 108-botilbud kan ejes/drives af såvel kommuner som regioner og private leverandører efter aftale med kommunen.

Uanset om § 108-botilbuddet ejes og drives af kommunen eller af andre leverandører, skal borgeren afregne boligbetalingen med kommunen.

De rettigheder, der er indstillinger om, skal derfor ikke stå i vejen for, at kommunen kan opfylde sine forpligtelser i forhold til aftaler med regioner eller private leverandører.

2. Personkreds

Som nævnt ovenfor tager forslaget udgangspunkt i, at de rettigheder, som overføres, skal gælde for alle beboere i § 108-botilbud. Dette forslag dækker som beskrevet ovenfor over den problemstilling, at personkredsen i disse botilbud ikke er homogen. Der er tale om personer med vidt forskellige handicaps og dermed med varierende muligheder for at varetage de rettigheder, som overføres, på en hensigtsmæssig måde. På denne baggrund kunne det derfor overvejes, om ordningen skal indføres på en sådan måde, at der sondres imellem forskellige grupper af beboere med det formål at sikre, at beboerne kun opnår rettigheder, som de er i stand til at administrere. Dette kunne f.eks. gøres ved, at opdele rettighederne i to ”pakker”, hvor den ene gælder for alle beboere, mens den anden indeholder de mere vidtgående rettigheder, som kun skal gælde for bestemte grupper af beboere.

Det lægges til grund, at det ikke politisk er realistisk at overveje en ordning, hvor sondringen sker på individniveau. Som alternativ hertil kunne det overvejes at lade det være op til kommunen at bestemme, om bestemte botilbud eller nærmere bestemte enheder i et botilbud skal have de mere vidtgående rettigheder.

Imidlertid vil kommunen antagelig i praksis har svært ved at etablere et tilstrækkeligt sikkert grundlag for at kunne afgøre, om beboerne i et bestemt botilbud skal have de mere vidtgående rettigheder.

Det indstilles på den baggrund, at de rettigheder, som overføres, skal gælde for alle beboere.

3. Boligtyper

Udgangspunktet for overvejelserne har været overførsel af rettigheder til beboere i § 108-botilbud, idet arbejdet er iværksat på baggrund af udredning nr. 3 fra Institut for Menneskerettigheder, 2005, ”Personer med Funktionsnedsættelser i Danmark”, som socialministeren var i samråd om i januar 2006. Det bør imidlertid overvejes, om der er andre boformer efter serviceloven, som bør inddrages i disse overvejelser. Det kunne således være relevant at inddrage plejehjem og beskyttede boliger efter servicelovens § 192, midlertidige botilbud efter servicelovens § 107 og botilbud til børn og unge efter servicelovens §§ 66 og 76 i disse overvejelser.

Borgere, der er anvist et botilbud til midlertidig ophold efter servicelovens § 107, og som bevarer egen bolig under opholdet, skal som udgangspunkt ikke betale for det midlertidige botilbud. Da opholdet er gratis for dem, kan der argumenteres for, at de ikke har indlysende samme interesse i at få rettigheder til boligen tydeliggjort og forbedret, som de beboere, der betaler for botilbud efter serviceloven.

Endvidere har opholdene efter hhv. servicelovens § 107 og § 108 forskellige formål. Formålet med de midlertidige botilbud er bl.a., at borgeren ikke skal bo der permanent, men kun så længe den pågældende har behov for indsatsen i

botilbuddet. Anderledes med de længerevarende botilbud. For disse tilbud har kommunalbestyrelsen i forbindelse med visitationen lagt til grund, at borgeren har behov for et permanent tilbud. Der kan derfor argumenteres for, at der ikke skal være parallelitet i de regelsæt, der regulerer borgerens rettigheder i forhold til boligerne efter hhv. servicelovens § 107 (midlertidige botilbud) og § 108 (længerevarende botilbud).

Serviceloven udelukker imidlertid ikke, at den samme bygning anvendes til forskellige boligformer efter serviceloven. Det kan derfor ikke udelukkes, at borgere, der er visiteret til et botilbud til midlertidigt ophold efter servicelovens § 107, kan bo ganske tæt på borgere, der er visiteret til længerevarende botilbud efter servicelovens § 108. Hvis en beboer bor langvarigt i et botilbud efter servicelovens § 107, kan det overvejes, om visitationen er korrekt. Kommunalbestyrelsen skal ifølge servicelovens § 148, stk. 2, løbende følge de enkelte sager for at sikre sig, at hjælpen opfylder sit formål. Kommunalbestyrelsen skal herunder være opmærksom på, om der er behov for at yde andre former for hjælp.

Særligt på børneområdet adskiller botilbuddene sig fra de øvrige botilbud på servicelovens område ved, at de primært retter sig mod børn og unge under 18 år. Målgruppen for tilbuddene er således hverken juridisk eller de facto i stand til at administrere de rettigheder, som foreslås overført fra den almene lejelov. Det findes derfor ikke relevant at overføre lejerettigheder fra den almene lejelov til de botilbud, der er nævnt i servicelovens § 66.

Det findes heller ikke relevant, at forældrene til anbragte børn får tillagt rettigheder efter lejeloven. Eksempelvis en ”lejekontrakt” med angivelse af anbringelsesstedets størrelse, beliggenhed, faciliteter mv. vil måske snarere opleves krænkende i forhold til forældrene end oplysende og rettighedsskabende.

Endelig findes det heller ikke relevant at overføre lejerettigheder for botilbuddene for de unge, der er anbragt efter bestemmelserne om efterværn, dvs. de 18-22 årige. Begrundelsen er, at tilbuddene til de unge er midlertidige. For visse af de andre persongrupper til hvem lejelovgivningens rettigheder foreslås overført, gælder, at de har mere eller mindre permanent bolig på det pågældende botilbud. Opmærksomheden henledes dog på, at unge, der bor på kollegium eller i andre udlejningsboliger, der har midlertidig karakter, er omfattet af lejelovgivningen.

Der henvises i øvrigt til særskilt notat om botilbud efter serviceloven med henblik på at afgrænse de botilbud, hvor det vil være hensigtsmæssigt at overføre lejerettigheder.

Det indstilles, at lovforslaget som udgangspunkt kommer til at omfatte de servicelovsboliger, der efter formålene i serviceloven har længerevarende karakter. Følges den indstilling, kommer lovforslaget til at omfatte længerevarende botilbud efter servicelovens § 108, herunder den sikrede afdeling Koføedsminde, samt plejehjem og beskyttede boliger efter servicelovens § 192, herunder friplejehjem. Lovforslaget kommer ikke til at omfatte børne- og ungeområdet,

aflastningspladser efter servicelovens § 84, stk. 2, botilbud til midlertidigt ophold efter servicelovens § 107, behandlingssteder for stofmisbrugere efter servicelovens § 101, kvindekrisecentre efter servicelovens § 109 og herberger efter servicelovens § 110.

4. Implementering

I § 161, stk. 1, i serviceloven er der hjemmel til at fastsætte regler om betaling for § 108-botilbud. Denne bemyndigelse udgør ikke en tilstrækkelig hjemmel til at fastsætte regler om ovenstående forslag.

Det indstilles, at Socialministeriet arbejder for fremsættelse af lovforslag om bemyndigelse til socialministeren til at kunne fastsætte regler om ovenstående forslag i en bekendtgørelse. Bemyndigelsen foreslås indsat i serviceloven.

5. Både for nuværende og kommende beboere

Arbejdsgruppen indstiller, at såvel beboere, der er flyttet ind i de omfattede botilbud før bekendtgørelsens ikrafttræden, som kommende beboere skal tillægges de rettigheder, som foreslås overført.

6. Oversigt over rettigheder der kunne tænkes overført

1. Lejeaftalen

Det indstilles, at beboeren i forbindelse med anvisningen af botilbuddet får krav på et dokument, hvori beboerens rettigheder i forhold til boligerne er nærmere beskrevet. Boligdokumentet skal som minimum indeholde oplysning om boligens fysiske beliggenhed, areal, faciliteter og størrelsen af beboerens boligbetaling. Der er ikke tale om en egentlig lejeaftale i lejelovgivningens forstand.

2. Retten til en bestemt bolig

Det indstilles, at visitationen til et botilbud efter serviceloven giver den kommende beboer ret til en bestemt bolig. Identifikationen af boligen fremgår af boligdokumentet.

3. Opsigelsesbeskyttelse

Det indstilles, at der ikke indføres et uopsigelsesprincip svarende til almenelejeloven, fordi serviceloven sikrer kontinuitet i tilbuddene til beboerne. Opsigelse kan ske, hvis kommunen beslutter at reorganisere/nedlægge tilbuddet, og det indebærer, at den pågældende må flytte. I så fald skal beboeren have 3 måneders varsel.

Det indstilles, at varslet på 3 måneder kommer til at fremgå af boligdokumentet.

4. Oplysning om lejens størrelse m.v.

Det indstilles, at beboeren i forbindelse med anvisningen skal have oplysning om boligbetalingens størrelse specificeret på udgiftsarter og beboerens andel heraf. Det indstilles, at oplysninger om betalingen fremgår af boligdokumentet.

5. **Husorden m.v.**

Det indstilles, at reglerne om husorden i lov om leje af almene boliger ikke overføres til botilbuddene efter serviceloven.
6. **Forbud mod dusør**

Bestemmelsen er ikke relevant at overføre på botilbud efter serviceloven.
7. **Beskyttelse af lejers rettigheder mod enhver uden tinglysning**

Det indstilles, at kommunen skal give beboeren et skriftligt varsel, hvis den træffer nogle beslutninger, som indebærer, at den pågældende skal flytte.
8. **Lejefastsættelse og lejeregulering m.v.**

Det indstilles, at der ikke indføres regler om boligbetaling baseret på et balancelajeprincip, hvor indtægter og udgifter skal balancere for afdelingen. Den indkomstafhængige beboerbetaling foreslås dermed opretholdt.

Det indstilles, at kommunen skal give beboeren et varsel på 3 måneder i forbindelse med stigninger i boligbetalingen.
9. **Mangler ved boligen i forbindelse med indflytningen**

Det indstilles, at der i forbindelse med indflytningen udarbejdes en indflytningsrapport, der beskriver boligens faktiske vedligeholdelsesstand, som udleveres til beboeren.
10. **Vedligeholdelse**

Det indstilles, at beboeren ikke kan tillægges en vedligeholdelsesforpligtelse.
11. **Når lejemålet ikke stilles til rådighed til aftalt tid**

Det indstilles, at lejerens misligholdelsesbeføjelser, hvorefter denne kan opnå afslag i lejen og få adgang til at hæve lejemålet, når lejemålet ikke stilles til rådighed til aftalt tid, ikke overføres til botilbud efter serviceloven.
12. **Udlejers adgang til det lejede**

Det indstilles, at der i boligdokumentet indføres en passus om, at beboeren har krav på samme varsel, som lejere har i almene ældreboliger, og at der indføres regler herom. Uenighed om adgang til boligen, herunder uenighed imellem beboeren og ejeren af botilbuddet, kan indbringes for de sociale nævn.

Det indstilles, at det kommer til at fremgå af boligdokumentet, at ejeren kan få adgang uden varsel for at foretage uopsættelige reparationer.
13. **Lejers ret til at foretage installationer**

Det indstilles, at beboeren får et ret til at kunne foretage sædvanlige installationer.
14. **Lejers råderet**

Det indstilles, at reglerne om beboerens ret til at udføre forbedringer imod godtgørelse ved fraflytning (råderet) overføres.
15. **Betaling af leje m.v.**

Det indstilles, 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, og at der indføres regler herom.

16. Betaling af vand, varme og el

Det indstilles, at reglerne om forbrugsregnskaber præciseres.

Det indstilles endvidere, at reglerne beskrives i boligdokumentet.

Endelig indstilles, at udgiften til vand fortsat indgår i den samlede boligbetaling, og at reglerne fra den almene lejelov ikke overføres.

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

Det indstilles, at der i boligdokumentet optages tillempede regler om beboerens betaling for fællesantenneanlæg og adgang til elektroniske kommunikationstjenester.

18. Brugsrettens overgang til andre

Det indstilles, at reglerne om overgang af retten til boligen til andre (fremleje, bytte og lign.) ikke overføres.

19. Opsigelse fra lejerens side

Det indstilles, at reglen om opsigelse fra lejerens side ikke overføres, fordi det pålægger beboeren en forpligtelse af en karakter, som er beskrevet under pkt. 1, 1. dot.

20. Fraflytning

Det indstilles, at der udarbejdes fraflytningsrapport i botilbuddene efter serviceloven, som er tilpasset beboerne, dvs. at der kun skal være krav om at udarbejde fraflytningsrapport, hvis kommunen ønsker at gøre erstatningskrav gældende. Der fastsættes en frist for botilbuddets eventuelle fremsættelse af krav om erstatning.

21. Klageadgang m.v.

Det indstilles, at uenigheder mellem beboeren og kommunen om kommunens opfyldelse af de rettigheder for beboeren, som foreslås i det følgende, kan indbringes for de sociale nævn/Ankestyrelsen.

I vedlagte bilag gennemgås ovennævnte lejerrettigheder nærmere.