

Bekendtgørelse om lejerrettigheder til visse beboere i botilbud efter serviceloven

I medfør af § 111, stk. 2, i lov om social service, jf. lovbekendtgørelse nr. 979 af 1. oktober 2008, fastsættes:

Kapitel 1

Anvendelsesområde m.v.

§ 1. Bekendtgørelsen gælder for:

- 1) Beboere i længerevarende botilbud efter servicelovens § 108.
- 2) Beboere i plejehjem og beskyttede boliger efter servicelovens § 192 og beboere i plejehjem og beskyttede boliger, som drives efter § 1, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 1385 af 12. december 2006 om plejehjem og beskyttede boliger.

Stk. 2. Bekendtgørelsen vedrører kun den del af botilbuddet, som udgøres af boliger.

Stk. 3. For beboere, hvis ophold i botilbud efter servicelovens § 108 skyldes en dom, kendelse, vilkår for tiltalefrafald eller prøveløsladelse, gælder reglerne med de begrænsninger, der måtte følge af vilkårene for anbringelsen i botilbuddet.

§ 2. I de tilfælde, hvor beboerens ret efter denne bekendtgørelse forudsætter botilbuddets medvirken, påhviler det kommunen at sikre, at botilbuddet foretager det nødvendige.

§ 3. Har beboeren i forhold til kommunen opnået større rettigheder vedrørende boligen end efter denne bekendtgørelse, bevarer beboeren disse rettigheder i forhold til kommunen.

Kapitel 2

Dokumenter m.v.

Boligdokument

§ 4. Ved anvisning af boligen skal beboeren have udleveret et boligdokument af kommunen. Et eksempel på et boligdokument er indeholdt i bilag 1.

Stk. 2. Boligdokumentet skal indeholde oplysninger om beboerens rettigheder vedrørende boligen efter denne bekendtgørelse. Det skal endvidere indeholde oplysninger om boligbetalingen, boligens fysiske beliggenhed, faciliteter og areal, herunder boligareal, der deles med andre.

Indflytningsrapport

§ 5. Ved indflytningen skal kommunen sikre, at der udarbejdes en indflytningsrapport, som beskriver boligens faktiske stand. Udarbejdelsen af rapporten skal ske under medvirken af beboeren. Kopi af rapporten skal udleveres til beboeren.

Kapitel 3

Boligbetaling m.v.

Oplysninger om boligbetalingen

§ 6. Oplysning i boligdokumentet om boligbetalingens størrelse, jf. bekendtgørelse nr. 1385 af 12. december 2006 om plejehjem og beskyttede boliger og bekendtgørelse nr. 1387 af 12. december 2006 om betaling for botilbud m.v. efter servicelovens kapitel 20 samt om flytteret i forbindelse med botilbud § 108 skal være specificeret på udgiftsarter. Beboerens andel heraf skal være oplyst.

Stk. 2. Udgifter til vand er en del af boligbetalingen.

Stk. 3. Hvis beboerens samlede boligbetaling er nedsat efter reglerne i bekendtgørelserne, der er nævnt i stk. 1, skal dette tillige fremgå af boligdokumentet.

§ 7. Den kendte eller anslåede størrelse af beboerens udgifter til varme og el skal være oplyst i boligdokumentet. Det skal endvidere fremgå, på hvilket grundlag udgifterne er fordelt mellem beboerne.

§ 8. Den kendte eller anslåede størrelse af beboerens betaling til fællesantenneanlæg til radio- og fjernsynsmodtagelse eller programforsyning udefra skal være oplyst i boligdokumentet. Det samme gælder for beboerens betaling for adgang til elektroniske kommunikationstjenester.

Stk. 2. I boliger, hvor beboeren har individuelt valg af programudbud eller elektroniske kommunikationstjenester, skal den enkelte beboer, ud over installationen, kun betale for de programmer eller de elektroniske kommunikationstjenester, beboeren har adgang til. Ønsker beboeren ikke at modtage programforsyning udefra eller elektroniske kommunikationstjenester, skal beboeren kun betale for installationen.

Forhøjelse af boligbetalingen

§ 9. Ved forhøjelse af boligbetalingen har beboeren krav på 3 måneders varsel.

Stk. 2. Krav om forhøjelse af boligbetalingen skal varsles skriftligt over for den enkelte beboer og skal indeholde oplysning om forhøjelsens beregning, grunden til forhøjelsen og forhøjelsens størrelse angivet i kr. pr. måned.

Stk. 3. Forhøjelse af boligbetalingen, varslet inden beboerens indflytning med ikrafttræden efter beboerens indflytning, skal oplyses i boligdokumentet.

Betaling for boligen

§ 10. Kommunen skal i boligdokumentet angive et betalingssted her i landet. Er der ikke anvist et betalingssted, skal beboeren betale til kommunen. Der kan til enhver tid ske betaling med frigørende virkning til et pengeinstitut.

§ 11. Betaling for boligen skal ske månedsvi forud. Forfalder boligbetalingen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Betaling anses for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen. Er denne hverdag en lørdag eller grundlovsdag, er betaling den følgende hverdag rettidig.

Kapitel 4

Beboerens ret til at foretage installationer i og forbedringer af boligen

Beboerens installationsret

§ 12. Beboeren har ret til at foretage sædvanlige installationer i boligen, medmindre kommunalbestyrelsen kan godtgøre, at boligens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen, eller installationen vil modvirke de særlige formål, som boligen er indrettet til at skulle opfylde. Beboeren skal give meddelelse til kommunalbestyrelsen, inden beboeren foretager installationen.

§ 13. Beboeren har ret til at anbringe radio- og fjernsynsantenne på bygningen efter kommunalbestyrelsens anvisning til modtagelse af radio- og tv-programmer, jf. dog stk. 3. Beboeren har tilsvarende ret til at lade etablere kabelforbindelse til fremføring af radio- og tv-programmer eller adgang til elektroniske kommunikationstjenester i boligen, hvis der er mulighed for tilslutning til kabel-tv eller lignende fælles net i området.

Stk. 2. Ønsker flere beboere at etablere samme programforsyning eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, kan disse beslutte, at opsætning af antenne eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester skal ske i form af et fællesanlæg.

Stk. 3. Beboerens ret efter stk. 1 gælder ikke, hvis kommunalbestyrelsen godtgør, at anbringelsen vil være til ulempe for boligerne eller disses beboere. Retten gælder endvidere ikke, hvis beboeren kan få adgang til et ønsket program enten gennem den fælles tv-forsyning, som leveres til boligerne, eller gennem et fællesantenneanlæg, som beboerne selv har etableret.

Beboerens råderet

§ 14. Udfører beboeren forbedringer af boligen, har beboeren ret til ved fraflytning at få økonomisk godtgørelse for de afholdte dokumenterede udgifter efter reglerne i § 16. Retten omfatter ikke hårde hvidevarer. Beboeren har ret til uden godtgørelse at flytte og fjerne ikke bærende skillevægge og at opsætte skillevægge i sædvanligt omfang. For skillevægsarbejder, der er gennemført i forbindelse med forbedringsarbejder, kan dog ydes økonomisk godtgørelse.

Stk. 2. Forbedringerne skal være rimelige og hensigtsmæssige. Forbedringerne må ikke modvirke de særlige formål, som boligen er indrettet til at skulle opfylde.

Stk. 3. Der kan ikke ydes godtgørelse for særligt energiforbrugende installationer.

Stk. 4. Ved beboerens fraflytning udbetaler kommunen godtgørelse til beboere, som efter meddelelse til kommunalbestyrelsen har udført forbedringer af boligen. Kommunen kan foretage modregning i godtgørelsen for beboerens forpligtelser over for kommunen.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at den nye beboer, der flytter ind i en bolig, hvor en tidligere beboer har gennemført forbedringer, skal betale kommunens udgifter til godtgørelse.

§ 15. Inden beboeren iværksætter forbedringer efter § 14, stk. 1, skal beboeren anmelde de pågældende arbejder til kommunalbestyrelsen, som påser, at beboeren har ret til at udføre forbedringerne. Nødvendig byggesagsbehandling forestås af kommunen og betales af beboeren.

Stk. 2. Er et skriftligt begrundet afslag på en anmeldelse ikke meddelt beboeren inden 8 uger efter kommunalbestyrelsens modtagelse af anmeldelsen, kan beboeren påbegynde arbejdet. Ved beregningen af fristen ses bort fra juli måned.

§ 16. Beregningen af godtgørelsen sker efter reglerne i § 88, stk. 4 og 5, samt §§ 89 og 90 i bekendtgørelse nr. 42 af 23. januar 2008 om drift af almene boliger m.v.

Stk. 2. Godtgørelsen skal påtegnes boligdokumentet.

§ 17. Beboerens ret efter §§ 14-16 gælder ikke i de tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen kan godtgøre, at retten strider mod en aftale mellem kommunen og udlejeren af ejendommen, hvori botilbuddet er etableret, eller mod en aftale mellem leverandøren af botilbuddet og udlejeren af ejendommen, hvori botilbuddet er etableret.

Stk. 2. Det påhviler kommunalbestyrelsen at sikre, at fremtidige aftaler mellem kommunen og udlejeren af ejendommen, hvori botilbuddet er etableret, og fremtidige aftaler mellem leverandøren af botilbuddet og udlejeren af ejendommen, hvori botilbuddet er etableret, ikke strider mod beboerens rettigheder efter §§ 14-16.

Stk. 3. Det påhviler kommunalbestyrelsen at foranledige, at aftalevilkår, som strider mod beboerens rettigheder efter §§ 14-16 genforhandles, således at beboerens rettigheder kan opfyldes.

Kapitel 5

Botilbuddets eller ejerens adgang til boligen

§ 18. Kommunen, botilbuddet eller ejeren har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen, når forholdene vedrørende boligen kræver det.

§ 19. Hvis der skal iværksættes arbejder i boligen, og udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for beboeren, skal kommunen meddele beboeren dette med 6 ugers varsel.

Stk. 2. Inden iværksættelse af andre arbejder har beboeren krav på 3 måneders varsel.

Stk. 3. Botilbuddet eller ejeren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer.

Kapitel 6

Lejerens fraflytning

Opsigelse

§ 20. Har kommunalbestyrelsen besluttet, at et botilbud skal reorganiseres eller nedlægges, og indebærer det, at beboeren må flytte, har beboeren krav på et opsigelsesvarsel på 3 måneder.

Stk. 2. Opsigelse af boligen skal ske skriftligt og til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Stk. 3. Har kommunalbestyrelsen opsagt boligen i henhold til stk. 1, har beboeren ret til at få en anden bolig stillet til rådighed, svarende til den bolig som beboeren er berettiget til i henhold til kommunalbestyrelsens afgørelse.

Fraflytningsrapport

§ 21. Skal boligen fraflyttes, og påtænker kommunen at rejse krav om erstatning for skader, som beboeren har påført boligen, skal kommunen sørge for, at der udarbejdes en fraflytningsrapport efter syn af boligen. Beboeren skal indkaldes til synet.

Stk. 2. Underretter kommunen ikke senest 2 uger efter synet beboeren skriftligt om omfanget af de ødelæggelser, der er nævnt i stk. 1, det anslåede erstatningskrav og beboerens andel heraf, bortfalder kommunens krav mod beboeren.

Kapitel 7

Klageadgang

§ 22. Uenighed mellem kommunalbestyrelsen og beboeren om beboerens rettigheder i henhold til denne bekendtgørelse kan indbringes for det sociale nævn efter reglerne i kapitel 10 i lov om retssikkerhed og administration på det sociale område.

§ 23. Det sociale nævns afgørelser kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Ankestyrelsen kan dog på baggrund af en klage optage en sag til behandling, når Ankestyrelsen skønner, at sagen har principiel eller generel betydning. Det er kun den person, som afgørelsen vedrører, eller kommunalbestyrelsen, der kan anmode Ankestyrelsen om at optage sagen til behandling.

Kapitel 8

Ikrafttrædelses- og overgangbestemmelser

§ 24. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. marts 2009.

Stk. 2. Bekendtgørelsen finder anvendelse, uanset om indflytningen i de omfattede boformer er sket før bekendtgørelsens ikrafttræden, jf. dog stk. 3-5.

Stk. 3. Forhøjelse af boligbetaling, som er meddelt beboeren før den 1. marts 2009 med ikrafttræden den 1. marts 2009 eller senere, er ikke omfattet af reglerne i § 9, stk. 1 og 2.

Stk. 4. Beboere, som er indflyttet før den 1. marts 2009, skal have boligdokumentet, jf. § 4, udleveret senest den 1. juli 2009.

Stk. 5. Opsigelse før den 1. marts 2009 med virkning 1. marts 2009 eller senere er ikke omfattet af reglerne i § 20.