

Til samtlige kommuner og regioner

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail vfm@vfm.dk  
www.vfm.dk

## **Orientering om bekendtgørelse om lejerrettigheder til beboere i visse botilbud efter serviceloven**

26. maj 2009

### **1. Indledning**

J.nr. 2008-8625

Indenrigs- og socialministeren har udstedt vedlagte bekendtgørelse af 25. maj 2009 om lejerrettigheder til visse beboere i botilbud efter serviceloven, der er en udmøntning af en bemyndigelse i § 111, stk. 2, i lov om social service.

Bekendtgørelsen giver beboerne i botilbud til længerevarende ophold, jf. servicelovens § 108 og i plejehjem og beskyttede boliger, jf. servicelovens § 192, en række af de rettigheder, som gælder for lejere i almene ældre- og handicapboliger, uden at beboerne dermed som sådan bliver lejere. Formålet er at opnå så høj grad af ligestilling imellem de pågældende beboere og lejere af almene ældre- og handicapboliger som muligt.

De materielle bestemmelser, der regulerer de omfattede boformer, findes i serviceloven, plejehjemsbekendtgørelsen og betalingsbekendtgørelsen. Herudover gælder lov om retssikkerhed og administration på det sociale område. Bekendtgørelsen griber ikke ind i disse regler, men fastsætter udelukkende regler om beboernes rettigheder kontra kommunalbestyrelsens pligter på nogle nærmere angivne områder.

### **2. Bekendtgørelsens anvendelsesområde**

Efter § 1 omfatter bekendtgørelsen beboere i længerevarende botilbud efter servicelovens § 108 samt beboere i plejehjem og beskyttede boliger efter § 192. Endvidere er beboere i plejehjem og beskyttede boliger, som drives efter plejehjemsbekendtgørelsens § 1, stk. 2, omfattet af bekendtgørelsen.

Dette indebærer, at samtlige beboere i de pågældende boformer er omfattet af bekendtgørelsen, også beboere i botilbud, der ejes eller drives af regioner eller private.

Det er kommunalbestyrelsen, der har pligt til at varetage beboerens rettigheder. Der kan være tilfælde, hvor botilbuddet er den naturlige aktør i forhold til beboeren, men det er i alle tilfælde kommunalbestyrelsen, der over for beboeren skal sikre, at de tildelte lejerrettigheder opfyldes. Dette følger af bekendtgørelsens § 2, hvorefter det påhviler kommunalbestyrelsen at sikre, at botilbuddet foretager det nødvendige i de tilfælde, hvor beboerens ret efter bekendtgørelsen forudsætter botilbuddets medvirken.

I det omfang, opgaverne måtte give administrative omkostninger for botilbud, der ejes eller drives af regioner eller private, må løsningen heraf bero på en aftale mellem kommunalbestyrelsen og botilbuddet.

Lejerrettighederne ifølge bekendtgørelsen gælder som et minimumsniveau for de pågældende beboere, og efter § 3 bevarer beboeren de eventuelt mere vidtgående rettigheder vedrørende boligen, som beboeren allerede måtte have opnået i forhold til kommunalbestyrelsen.

### **3. Dokumenter m.v.**

#### **3.1. Boligdokument**

Efter § 4 påhviler det kommunalbestyrelsen at sørge for, at der udleveres et boligdokument til beboeren. Boligdokumentet skal opfylde de krav, der ifølge bekendtgørelsen stilles til et boligdokument. Udleveringen sker ved anvisningen til den konkrete bolig.

Om udleveringen i praksis sker fra forvaltningen eller fra botilbuddet er ikke afgørende. I tilfælde, hvor borgeren på anvisningstidspunktet har opholdskommune i en anden kommune end den, hvor botilbuddet er beliggende (beliggenhedskommunen), vil det dog være opholdskommunen, der skal udlevere boligdokumentet til borgeren. Beliggenhedskommunen er dermed forpligtet til at udlevere boligdokumentet til opholdskommunen.

Et eksempel på et boligdokument er vedlagt som bilag 1 til bekendtgørelsen. Det er frivilligt, om kommunalbestyrelsen vil anvende bilaget som skabelon, når blot boligdokumentet indeholder de oplysninger om lejerrettigheder, som er oplyst i bekendtgørelsens § 4, stk. 2.

#### **3.2. Indflytningsrapport**

Kommunalbestyrelsen skal sørge for, at der ved indflytning udarbejdes en indflytningsrapport, som beskriver boligens faktiske tilstand, jf. § 5. Beboeren skal medvirke ved udarbejdelsen. Det er forvaltningen, der fastsætter tidspunktet for

synet. Dette indebærer, at beboeren, hvis denne ikke møder op til det fastsatte tidspunkt, må fremsætte indsigelser over for kommunalbestyrelsen efterfølgende, hvis beboeren er uenig i rapporten. Dette svarer til det, der gælder efter almenlejeloven.

Indenrigs- og Socialministeriet har udarbejdet en skabelon til en indflytningsrapport, som kan findes på ministeriets hjemmeside. Det er frivilligt for kommunalbestyrelsen at anvende den udarbejdede skabelon.

#### **4. Boligbetaling m.v.**

##### **4.1. Oplysninger om boligbetalingen**

Det fremgår af bekendtgørelsens § 6, stk. 1, at oplysning i boligdokumentet om boligbetalingens størrelse, skal være specificeret på udgiftsarter. Bestemmelsen indeholder en henvisning til plejehjemsbekendtgørelsens og betalingsbekendtgørelsens opgørelse af boligbetalingen, som indeholder de grundlæggende regler for opgørelsen af boligbetalingen.

Boligdokumentet skal indeholde oplysning om størrelsen af boligbetalingen, ligesom boligbetalingen skal være specificeret på udgiftsarter. Der menes hermed ikke, at der skal opstilles et driftsbudget, men det skal fremgå, hvilke udgiftsarter der er grundlag for fastsættelsen af boligbetalingen. Ligeledes skal beboerens andel heraf fremgå.

##### **4.2. Varme og el**

Efter bekendtgørelsens § 7 skal den kendte eller anslåede størrelse af beboerens udgifter til varme og el oplyses i boligdokumentet. Herudover skal fordelingsnøglen for de omhandlede udgiftsarter være oplyst i boligdokumentet.

##### **4.3. Fællesantenne m.v.**

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

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.

##### **4.4. Forhøjelse af boligbetalingen**

Ved forhøjelse af boligbetalingen gælder ifølge § 9 krav om et varsel på 2 måneder. Krav om varsel udløses alene, hvis forhøjelsen af boligbetalingen sker på grundlag af de budgetterede driftsudgifter til bygningerne, og ikke ved stigninger i indkomstgrundlaget, som teknisk set vil medføre en forhøjelse af boligbetalingen.

Varslet er fastsat til 2 måneder for at sikre kommunalbestyrelsen mulighed for rettidig varsel, hvis kommunalbestyrelsen ønsker at regulere betalingen pr. 1. januar.

Det er i overensstemmelse med reglerne, at der først efter udsendelse af varsel sendes meddelelse om beboerens endelige boligbetaling som følge af beregningen af husstandsindkomsten, hvis beregningen ikke foreligger, når forhøjelsen varsles ultimo oktober til ikrafttræden 1. januar.

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

#### 4.5. Betaling for boligen

Der er fortsat mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan opretholde ordninger, hvorefter der i pensionen m.v. fratrækkes betaling for opholdet efter aftale med beboeren.

### **5. Beboerens ret til at foretage installationer i og forbedringer af boligen**

#### 5.1. Beboerens installationsret

Efter bekendtgørelsens §§ 12 og 13 har beboeren som hovedregel ret til at foretage sædvanlige installationer i boligen, f.eks. opvaskemaskiner og køleskabe. Beboeren har endvidere ret til at anbringe tv-antenne eller etablere kabelforbindelse til fremføring af radio- og tv-programmer eller adgang til elektroniske kommunikationstjenester i boligen.

Opstår der uenighed, f.eks. om, hvorvidt en installation kan betegnes som sædvanlig, vil en stillingtagen hertil være en afgørelse i forvaltningsretlig forstand.

Beboerens rettigheder svarer i alt væsentligt til de almene lejerers rettigheder på området.

#### 5.2. Beboerens råderet

Beboere i § 108-botilbud og plejehjem har også hidtil haft ret til at foretage ændringer i boligen, jf. henholdsvis betalingsbekendtgørelsens § 5, stk. 3 og plejehjemsbekendtgørelsens § 15, stk. 2. Denne ret er udvidet ved bekendtgørelsens § 14, idet beboeren får ret til at få godtgørelse for forbedringer ved fraflytning.

For at sikre den smidige visitation og administration for kommunerne er det alene forbedringer, der generelt udgør forbedringer, der er omfattet af råderetten. Af samme grund fremgår af bekendtgørelsen, at kommunalbestyrelsen kan nægte beboeren at udføre forbedringer, når særlig vægtige grunde taler herfor, herunder når der er tale om uhensigtsmæssige arbejder, f.eks. særlig luksusprægede eller særlig energiforbrugende arbejder eller arbejder, som ikke generelt kan anses som en forbedring.

Ved afgørelsen af, om der er tale om en forbedring, skal i vurderingen indgå, om boligen tilføres kvaliteter, som den ikke havde før.

Det er de almindelige regler for kommunalbestyrelsens byggesagsbehandling i sager om byggetilladelse, der gælder.

Den nærmere procedure fremgår af bekendtgørelsen og af bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v.

I § 17 er der taget højde for den situation, hvor det er umuligt for kommunalbestyrelsen at garantere beboerens råderet, idet der i forvejen foreligger aftaler mellem kommunalbestyrelsen og andre aktører eller indbyrdes mellem andre aktører, som strider mod beboerens ret på området, f.eks. at man ikke må fjerne skillevægge. I disse tilfælde gælder beboerens råderet ikke. Kommunalbestyrelsen er imidlertid forpligtet til at sikre, at fremtidige aftaler mellem kommunalbestyrelsen og andre aktører eller aftaler indbyrdes mellem andre aktører ikke strider mod beboerens råderet, ligesom kommunalbestyrelsen skal genforhandle aftalevilkår, som strider mod beboerens råderet, således at beboerens rettigheder kan opfyldes.

I tilfælde af uenighed mellem kommunalbestyrelsen og beboeren, f.eks. om der er tale om en forbedring, som omfattes af råderetten, eller om størrelsen af godtgørelsen, er det uden betydning, om uenigheden er mellem beboeren og kommunalbestyrelsen eller mellem beboeren og botilbuddet, herunder botilbud, der ejes eller drives af regioner eller private. Da kommunalbestyrelsen står som garant for beboerens rettigheder, vil kommunalbestyrelsen træde ind som pligtsubjekt i forhold til beboeren. Indtager kommunalbestyrelsen samme holdning som botilbuddet, vil klageadgangen i bekendtgørelsens kapitel 7 blive virksom.

## **6. Botilbuddets eller ejerens adgang til boligen**

Bestemmelserne i §§ 18 og 19 fastsætter regler for, under hvilke betingelser forvaltningen, botilbuddet eller ejeren kan få eller skaffe sig adgang til boligen som led i bygningsdriften. Bekendtgørelsen regulerer således ikke, under hvilke betingelser der kan ske adgang i forbindelse med service og pleje. Bekendtgørelsen regulerer heller ikke, om forvaltningen, botilbuddet eller ejeren har ret til at opbevare en nøgle til de enkelte boliger.

## **7. Beboerens fraflytning**

### **7.1. Opsigelse**

Efter § 20 har beboeren krav på 3 måneders varsel ved opsigelse af boligen. 3-måneders varslet gælder dog kun i de tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen beslutter, at et botilbud skal reorganiseres eller nedlægges. Bekendtgørelsen regulerer således ikke, efter hvilke regler beboeren af andre grunde må flytte. Øvrige grunde til flytning reguleres af anden lovgivning.

Såvel opsigelsesgrunden som opsigelsesvarslet kan ankes til de sociale nævn.

### **7.2. Fraflytningsrapport**

Efter bekendtgørelsens § 21 skal boligen kun synes, og fraflytningsrapport udarbejdes, hvis kommunalbestyrelsen påtænker at rejse krav om erstatning for skader, som beboeren har påført boligen.

Ligesom det gælder for almene boliger, vil dødsboet i tilfælde af en beboers død indtræde i beboerens rettigheder i henhold til bekendtgørelsen. Beboerens rettigheder i henhold til bekendtgørelsen kan hverken i tilfælde af beboerens død eller generelt fraviges.

Der gælder i henhold til bestemmelsen en 2-ugers frist fra synet for kommunalbestyrelsens skriftlige underretning om omfanget af ødelæggelser i henhold til stk. 1, det anslåede erstatningskrav og beboerens andel heraf.

Der gælder imidlertid ikke en frist for afholdelse af syn, idet det kan være vanskeligt for forvaltningen at overholde den. Dette skyldes, at det sædvanligvis ikke er muligt for botilbuddet, forvaltningen eller arvingerne at få adgang til boligen, før der foreligger en skifteretsattest.

Med hensyn til forvaltningens ret til at fastsætte tidspunktet for synet henvises til det anførte under punkt 3.2.

## **8. Klageadgang**

Efter § 22 kan uenigheder vedrørende beboerens rettigheder efter bekendtgørelsen indbringes for de sociale nævn.

Kommunalbestyrelsens eventuelle krav om betaling for istandsættelsesudgifter, i tilfælde hvor beboeren kan gøres erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler, henhører dog under domstolene.

## **9. Ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser**

Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. juni 2009, jf. § 24.

Bekendtgørelsen finder anvendelse, uanset om beboerne er flyttet ind før eller efter bekendtgørelsens ikrafttræden.

Bekendtgørelsens krav om varsel gælder ikke ved forhøjelse af boligbetalingen, meddelt beboeren inden den 1. juni 2009 med ikrafttræden den 1. juni 2009 eller senere.

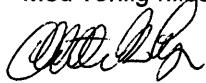
Beboere, der er indflyttet før den 1. juni 2009, skal have udleveret et boligdokument senest den 1. januar 2010.

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

#### **10. Spørgsmål til bekendtgørelsen**

Spørgsmål til bekendtgørelsen kan rettes til Indenrigs- og Socialministeriet, Kontoret for byfornyelse og leje, Charlotte Witt eller Martin Preisler Knudsen på telefon 33 92 93 00.

Med venlig hilsen



Charlotte Kruse Lange  
*Kontorchef*