

Dagsorden

Social- og Sundhedsudvalget

31. maj 2016 kl. 15:00

Mødelokale 1, Brovst



Jammerbugt Kommune

Åbne dagsordenspunkter

75 [Anvendelse af nedlagte plejeboliger](#) 3

Lukkede dagsordenspunkter

75. Anvendelse af nedlagte plejeboliger

03.00.00-G01-1-16/ Christina Faurholt Albrektsen

Beslutningstema

Anvendelse af nedlagte plejeboliger (ældreboliger) efter Socialtilsyn Nords afgørelse, som hindrer anvendelse af boligerne, som godkendt i Kommunalbestyrelsen den 17. marts 2016.

Sagsbeskrivelse

I forbindelse med Bo- og Behandlingscenterets godkendelse ved indflytning i boliger på tidligere Biersted Plejecenter, jf. Kommunalbestyrelsens beslutning af 17. marts 2016, har Socialtilsyn Nord, jf. Ankestyrelsesafgørelse af 17. marts 2016, truffet beslutning om, at botilbuddet ikke kan godkendes, idet Ankestyrelsen har truffet afgørelse om, at almene boliger ikke kan anvendes til botilbud efter lov om social service §§ 107 og 108.

Bo- og Behandlingscenter Blokhus driver botilbud efter lov om social service §§ 107 og 108.

Socialtilsyn Nord har truffet denne afgørelse på baggrund af en ny afgørelse fra Ankestyrelsen af 17. marts 2016, samt notat fra Social- og Indenrigsministeriet (vedlagt). Det bemærkes, at den situation, som Ankestyrelsen har taget stilling til ligner meget situationen, som er aktuell omkring Biersted Plejecenter, idet der også her var indgået en lejeaftale mellem et boligselskab og botilbuddet.

Sagen omhandler godkendelse af botilbud efter lov om social service § 107, som oprettes i almene boliger.

Ankestyrelsen begrundes sin afgørelse med, at visitation til boformer efter lov om social service § 107 kun kan ske i form af afgørelse. Dette betyder, at afgørelsen kun kan udmøntes i tilbud opført efter servicelovens § 107, og som er godkendt af socialtilsynet.

"Vi bemærker hertil, at det følger af servicelovens § 111, stk. 1, at boformer efter denne lov ikke er omfattet af lejelovgivningen.

Vi bemærker derfor videre, at beboere i boformer efter servicelovens § 107 ikke er lejere. Der kan således ikke indgås en lejekontrakt mellem beboeren og ejeren af tilbuddet. Beboere i almene ældre- og handicapboliger er lejere og omfattet af lov om leje af almene boliger.

Lejeforholdet baseres på indgået lejekontrakt mellem udlejeren af ældre og handicapboligerne og beboeren.

Endelig lægger vi vægt på, at det følger af skrivelsen fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter fra den 13. april 2012, at almene boliger er lejeboliger

omfattet af almenboligloven og almenloven med dertilhørende bekendtgørelser. Heraf følger, at almene boliger ikke kan anvendes som botilbud efter §§ 107 og 108 i serviceloven. Beboere i almene boliger er som altovervejende hovedregel lejere omfattet af almenlejeloven. I det omfang, beboerne er lejere efter denne lov, får de rettigheder og forpligtelser, der følger af denne lov. De kan således kun siges op, hvis der foreligger en opsigelsesgrund, jf. almenlejeloven, og ophæves, hvis der foreligger en ophævelsesgrund, jf. almenlejeloven.”

Ankestyrelsen anfører i sin afgørelse, at borgere, som visiteres til tilbud efter almenboligloven § 105 med socialpædagogisk støtte efter § 85 og evt. støtte til personlig eller praktisk hjælp efter servicelovens § 83 vil kunne indsættes i boligerne.

Det anses ikke som en løsning, at Bo- og Behandlingscenteret ændres sit juridiske grundlag, og fremover yder socialpædagogisk støtte, idet borgere som visiteres efter almenboligloven er ældre og handicappede, som er berettiget til en ældrebolig, og de vil ikke kunne opsiges i lejemålene (permanent ophold), heller ikke, hvis Bo- og behandlingscenteret fremadrettet ikke længe yder denne støtte.

Social- og Indenrigsministeriet har i notat af 29. marts 2016 ligeledes beskrevet forholdet. Det fremgår af notatet:

"socialtilsynene [skal] i forbindelse med deres godkendelse af tilbud [...] sikre, at tilbuddenes juridiske grundlag er beskrevet korrekt, og at oplysningerne om dette også fremstår korrekt på Tilbudsportalen.

Hvis der er uklarhed om den enkelte boforms juridiske grundlag, kan der skabes klarhed ved fx at undersøge, hvordan byggeriet er finansieret, herunder om det er opført med statslig ydelsesstøtte efter almenboligloven mv. Ofte vil der i kommunens tekniske forvaltning være oplysninger, der kan identificere byggeriets juridiske grundlag.

Hvis boligerne er etableret efter almenboligloven, kan de ikke samtidig være botilbud efter servicelovens §§ 107-108. Dette gælder ligeledes for ældreboliger etableret efter ældreboligloven eller boligbyggeriloven, der er almene ældreboliger efter almenboliglovens § 5, stk. 1, nr. 3, 4, 5 og 6. ", jf. pkt. 2.

Argumentationen for, at almene boliger ikke kan anvendes som tilbud efter Servicelovens §§ 107 og 108 er, at borgere visiteret til denne type tilbud ikke er omfattet af lejerrettigheder. Beboere i tilbud efter servicelovens §§ 107 og 108 kan således ikke som udgangspunkt have en lejekontrakt. Modsat er det anført at beboere i almene boliger er omfattet af lejerrettigheder, jf. almenboligloven, og at disse rettigheder ikke kan fratages eller fraviges for personer, som bor i almene boliger.

Der er dermed uoverensstemmelse mellem mellem lovgivningen, og det er på denne baggrund, at botilbud efter servicelovens § 107 og 108 ikke kan oprettes i almene boliger.

Kommunen kan dog anvende lokaler ejet af en almen boligorganisation som tilbud efter servicelovens §§ 107 eller 108 efter særlige regler i almenboligloven, som er nævnt nedenfor.

"Det er i strid med almenboligloven at anvende almene ældre- og handicapboliger som botilbud efter serviceloven, jf. ovenfor. Etablering af sådanne tilbud i almene bebyggelser kan imidlertid ske efter reglerne i almenboliglovens kapitel 12.

Hvis bygninger tilhørende en almen boligorganisation ønskes anvendt som botilbud efter § 107 eller § 108, skal den almene bebyggelses boliger nedlægges som almene boliger, hvorved den offentlige støtte ophører. Dette sker på grundlag af en aftale mellem kommunen og den pågældende boligorganisation. Lokalerne kan herefter udlejes af boligorganisationen til kommunen efter reglerne i erhvervslejeloven.

Det er et krav, at disse botilbud kommer til at ligge i en selvstændig afdeling under boligorganisationen. Endvidere gælder, at den garanti, som kommunen har ydet til boligerne i henhold til almenboligloven, skal henregnes til kommunens låntagning efter § 3 i bekendtgørelse nr. 1580 af 17. december 2013 om kommunernes låntagning og meddelelser af garantier m.v. (lånebekendtgørelsen) på det tidspunkt, hvor anvendelsen af boligerne ændres.", jf. pkt. 5.2.3.

Boliger, som er opført som almene boliger, kan således anvendes til botilbud efter servicelovens §§ 107 og 108, hvis de almene boliger nedlægges. Dette kan i forbindelse med boligerne i Biersted og Hune alene ske gennem aftale mellem boligorganisationerne herom, og hvor kommunen samtidig indfrier garantier, som kommunen har stillet. Det skal hertil bemærkes, at Jammerbugt Kommune ikke kan komme ud af kontrakterne med boligselskaberne uden af boligselskabernes gæld i bygningerne tillige indfries. Denne del af gælden kan dog evt. via aftale om uopsigelig erhvervslejekontrakt i retsløbetiden omfattes heraf.

Retsgrundlag

Servicelovens §§ 107 og 108
Almenboligloven

Høring/borger- og brugerinvolvering

Forvaltningen har rettet henvendelse til Ankestyrelsen og KL om problemstillingen, samt bedt om pejlemærker for anvendelsen.

Indstilling

SSB-direktøren indstiller til Social- og Sundhedsudvalget

- at udlejningssituationen på baggrund af afgørelsen fra Socialtilsyn Nord drøftes
- at fremtidig anvendelse af de nedlagte plejeboliger drøftes

Bilag

- [29032016Notat om visitation til boformer.pdf](#)
- [AST-afgørelse om § 107 i almene boliger.pdf](#)
- [Orientering om anvendelse af almene boliger 1.pdf](#)

Underskrifter

Ejler Winkel

Per Halsboe-Larsen

Erik Ingerslev

Diane Aarestrup

Ib Nellemann

Anne-Mette Ulstrup

Bøje Holmsgaard Lund-
toft
