

Alle kommuner  
BL

Edvard Thomsens Vej 14  
2300 København S  
Telefon 7221 8800  
Fax 7262 6790  
info@tbst.dk  
tbst.dk

Sagsnr.:2017-2598  
Dato:[Brevdato]  
Sagsbehandler: kala

## **Finansiering af indretninger og inventar i almene plejeboliger**

Artikler i Nordjyske.dk og Boligen har rejst tvivl om, hvorvidt der i praksis sker den rette fordeling af udgifter til indretning og udstyr i almene plejeboliger.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har derfor i samarbejde med Børne- og Socialministeriet og Beskæftigelsesministeriet udarbejdet nedenstående orientering om reglerne for fordeling af udgifter. Orienteringen er disponeret efter:

- A. Byggeriets opførelse,
- B. Eftermontering af velfærdsteknologi og boligindretning,
- C. Individuel boligindretning,
- D. Hjælpe midler,
- E. Indretning af og udstyr i fælles boligarealer,
- F. Indretning og udstyr i servicearealer.

### *A. Byggeriets opførelse – opgørelse af anskaffelsessummen*

Anskaffelsessummen for boligerne skal godkendes af kommunalbestyrelsen efter byggeriets færdiggørelse. Alle udgifter skal indgå i regnskabet. Det vil sige også alle udgifter til indretninger, der monteres ved byggeriets opførelse, herunder almindelige hårde hvidevarer og fastmonteret velfærdsteknologi.

Derimod kan udgifter til løsøre ikke indgå i anskaffelsessummen.

Dette indebærer, at f.eks. indkøb og montering af loftskinne til personløft skal indgå i anskaffelsessummen, når denne monteres ved byggeriets opførelse.

Derimod kan løftemodul og løftesejl ikke medtages i anskaffelsessummen, da disse ting ikke er en del af byggeriet. Sådant løsøre må derfor finansieres som hjælpemiddel til den enkelte efter serviceloven,

som en udgift til opfyldelse af arbejdsmiljøkrav eller som en udgift til forbedring eller billiggørelse af levering af ydelser efter serviceloven.

### *B. Eftermontering af velfærdsteknologi og boligindretning*

Hverken eftermontering af velfærdsteknologi eller ændret boligindretning kan finansieres over byggeriets anskaffelsessum. Der er ikke i almenboliglovgivningen fastsat særlige regler om finansiering af sådanne indretninger.

Uanset, hvordan indretningerne finansieres, er det et krav, at afdelingsmødet før gennemførelse af arbejderne har truffet beslutning herom, jf. almenboliglovens § 37, stk. 1.

Indretninger af hensyn til forbedring af plejeydelsen, arbejdsbesparelse eller arbejdsmiljø:

Ved eftermontering af velfærdsteknologi eller ændring af boligernes indretning, der sker som følge af målgruppens generelle behov, må formodningen være for, at dette skyldes et hensyn til at forbedre indholdet i den leverede service, billiggøre leveringen af ydelser efter serviceloven eller til at opfylde arbejdsmiljøkrav. Det kan fx være etablering af en demensring omkring bebyggelsen. I sådanne tilfælde må udgiften til disse indretninger afholdes af kommunen eller af serviceleverandøren og kan ikke kræves betalt af lejerne over huslejen.

Arbejdsmiljølovgivningen indeholder bestemmelser, der pålægger arbejdsgiveren at sørge for, at arbejdet kan udføres sikkerheds- og sundhedsmæssigt forsvarligt. Dette gælder også ved arbejde i private boliger som f.eks. ældre- og plejeboliger.

Arbejdsgiveren har ikke pligt til at gennemføre bygningsmæssige ændringer på arbejdsstedet, når arbejdsstedet er en plejebolig, men arbejdsgiveren skal sikre, at arbejdet planlægges, tilrettelægges og udføres sikkerheds- og sundhedsmæssigt fuldt forsvarligt – uanset de bygningsmæssige forhold.

Arbejdsgiveren har ansvar for, at der bl.a. er det nødvendige arbejdsudstyr og de nødvendige tekniske hjælpemidler til rådighed for, at arbejdet kan udføres forsvarligt. Det kan eksempelvis være nødvendigt at anvende særligt arbejdsudstyr og tekniske hjælpemidler, hvis den bygningsmæssige indretning eller beboerens inventar gør det vanskeligt at udføre arbejdet uden at overtræde arbejdsmiljøreglerne.

Da det er arbejdsgiveren, der har ansvaret for, at arbejdet kan udføres forsvarligt, må arbejdsgiveren enten selv afholde de udgifter, der er nødvendige for at kunne leve op til arbejdsmiljølovgivningens krav, eller aftale med andre, at disse afholder de nødvendige udgifter. Dette

gælder, uanset om arbejdsgiveren er kommunen eller en privat, der leverer ydelserne efter serviceloven efter aftale med kommunen.

Der er ikke hjemmel i arbejdsmiljøloven eller anden lovgivning til at forlange, at beboerne skal betale sådanne omkostninger.

Det har i forhold til arbejdsgiverens forpligtelser ingen betydning, om arbejdsmiljøproblemstillingerne er opstået før eller efter, boligen er blevet bygget.

Beboerønske:

Hvis ønsket om f.eks. velfærdsteknologi kommer fra lejerne med henblik på at opnå øget tryghed eller værdighed ved i højere grad at kunne klare sig selv, kan beboerne på afdelingsmødet træffe beslutning om gennemførelse af forbedringer af ejendommen og boligerne. Sådanne forbedringer lånefinansieres, og ydelserne på lånet betales over huslejen som en del af budgetudgifterne.

Hvis et forslag om gennemførelse af forbedringer i form af f.eks. installation af ny velfærdsteknologi kommer fra kommunen og formidles af boligorganisationen, kan der opstå tvivl om, hvorvidt der faktisk er tale om et beboerønske.

I sådanne tilfælde bør det klart fremgå af forslaget til afdelingsmødet, at afdelingen ikke er forpligtet til at betale for indretningerne, og at de derfor ikke har konsekvenser for legeberegningen.

Det bemærkes i øvrigt, at der ifølge almenboliglovens § 115, stk. 4, ikke må gennemføres forbedringsarbejder inden for 4 år efter ibrugtagningen, hvis udgiften hertil sammen med den oprindelige anskaffelsessum overstiger det maksimumsbeløb, der var gældende, da anskaffelsessummen blev godkendt før byggeriets påbegyndelse.

### *C. Individuel boligindretning*

Kommunalbestyrelsen skal efter servicelovens § 116 yde hjælp til indretning af bolig til borgere med varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, når indretningen er nødvendig for at gøre boligen bedre egnet som opholdssted for den pågældende borger.

Kommunalbestyrelsen skal i hvert enkelt tilfælde foretage en konkret og individuel vurdering med udgangspunkt i den enkelte borgers behov. Der kan således ikke efter servicelovens regler laves en samlet indretning i flere boliger, da det er afgørende, at den pågældende boligindretning opfylder ovenstående nødvendighedskriterium i forhold til den enkelte borger. Det er kommunalbestyrelsen, der afholder udgiften til boligindretningen, og der er således ingen egenbetaling på boligindretning efter serviceloven.

#### *D. Hjælpebidler*

Kommunalbestyrelsen skal efter servicelovens § 112 yde støtte til hjælpemidler til borgere med varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne. Det er desuden bl.a. en betingelse, at hjælpemidlet i væsentlig grad kan afhjælpe de varige følger af borgerens nedsatte funktionsevne eller i væsentlig grad kan lette den daglige tilværelse i hjemmet.

Kommunalbestyrelsen skal i hvert enkelt tilfælde foretage en konkret og individuel vurdering med udgangspunkt i den enkelte borgers behov. Eksempler på hjælpemidler, der kan bevilges støtte til efter serviceloven, er lifte, kørestole, rollatorer og plejesenge. Afgørende er, at borgeren har en varig funktionsnedsættelse, og at det pågældende hjælpemiddel opfylder ovenstående væsentlighedskriterium i forhold til den enkelte borgers individuelle behov.

Det er kommunalbestyrelsen, der skal afholde udgiften til hjælpemidlet, og der er således ingen egenbetaling på hjælpemidler efter serviceloven.

#### *E. Indretning af og udstyr i fælles boligarealer*

Fælles boligarealer kan anvendes frit af hver enkelt lejer på lige fod med de øvrige lejere. De er derfor en del af boligen og indgår i dennes areal.

Som en konsekvens heraf er det beboerne, der skal betale for indretning af og udstyr i de fælles boligarealer. Opførelsen af de fælles boligarealer og indretning af disse med hårde hvidevarer eller andre fastmonterede indretninger, indgår i boligernes anskaffelsessum, jf. ovenfor i afsnit A.

Derimod kan møblering m.v. af de fælles boligarealer ikke indgå i anskaffelsessummen. Sådant løstøre skal betales af lejerne på lige fod med inventar i disses individuelle boliger. Dette gælder også for det inventar, der tilvejebringes ved boligernes ibrugtagning.

Indretning af de fælles boligarealer med møbler, service m.v. kan enten tilvejebringes ved, at de enkelte lejere medbringer sådant inventar, eller ved at boligafdelingen finansierer anskaffelsen. Når boligafdelingen finansierer anskaffelsen, bliver dette en del af afdelingens budget og regnskab, og udgiften vil dermed komme til at indgå i beregningen af husleje.

Tilsvarende skal senere vedligeholdelse og udskiftning af inventaret finansieres af lejerne.

#### *F. Indretning af og udstyr i servicearealer*

Servicearealer er ikke en del af det fælles boligareal, og de er beregnet på personalet eller på aktiviteter, som normalt ikke foregår i en bolig. Udgifterne til anskaffelse og indretning af servicearealerne er lejerne uvedkommende og må derfor ikke indgå i huslejen.

Faste indretninger, der foretages i forbindelse med byggeriets opførelse, indgår i servicearealernes anskaffelsessum, mens løsøre er en driftsudgift, der finansieres af serviceleverandøren, uanset om denne er kommunen eller en privat leverandør, der leverer servicelovsydelserne efter aftale med kommunen.

Med venlig hilsen

Mikael Lynnerup Kristensen  
Kontorchef