

UDKAST

til

Forslag

til

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger

(Kommunal tag-over-hovedet-garanti til unge under uddannelse, den almene boligsektors overgang til Digital Post og forsøg med opsigelse af lejere i almene ældre- og plejeboliger)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 119 af 1. februar 2019, som ændret ved § 1 i lov nr. 1322 af 27. november 2018, § 5 i lov nr. 498 af 1. maj 2019, lov nr. 1438 af 17. december 2019, § 5 i lov nr. 359 af 4. april 2020 og § 32 i lov nr. 908 af 18. juni 2020, foretages følgende ændring:

1. Efter § 142 b indsættes før overskriften før § 143:

»*Støtte til etablering og drift af midlertidige boliger til uddannelsessøgende*

§ 142 c. Kommunalbestyrelsen kan etablere og finansiere en ordning, som i forbindelse med studiestart tilbyder en midlertidig bolig til unge, som er optaget på en videregående uddannelse og har et akut boligbehov.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan indgå aftale med foreninger, virksomheder m.v. om ordninger omfattet af stk. 1 og i den forbindelse yde støtte til dækning af udgifter, der er forbundet med etablering og drift af ordningen.«

§ 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019, som ændret ved § 6 i lov nr. 498 af 1. maj 2019 og § 4 i lov nr. 359 af 4. maj 2020, foretages følgende ændringer:

1. I § 5, *stk. 3*, indsættes som *2. pkt.*:

»Dette gælder dog ikke, hvis udlejeren er tilsluttet postløsningen Digital Post, og lejeren ikke er fritaget for obligatorisk tilslutning efter reglerne i lov om Digital Post fra offentlige afsendere.«

2. Efter § 89 indsættes før kapitel 15:

»Kapitel 14 a

Forsøg

§ 89 a. Boligministeren kan godkende, at der efter ansøgning fra en kommunalbestyrelse, et regionsråd eller en selvejende institution i perioden fra den 1. januar 2021 til den 1. januar 2025 gennemføres forsøg, hvorefter der gives godkendelse til at fravige reglerne i § 85 om udlejerens opsigelse. Det er en betingelse for godkendelse, at forsøget evalueres.

Stk. 2. Der kan efter stk. 1 gives godkendelse til forsøg, som opfylder følgende betingelser:

- 1) Der kan ske opsigelse af en lejer af en almen ældrebolig, hvis det fremgår af lejeaftalen, at lejeaftalen kan opsiges af udlejerens med 3 måneders varsel, hvis lejerens plejebestand stiger. Lejeren skal senest 1 måned inden opsigelsesvarslets udløb anvises en plejebolig i samme bebyggelse. Den anviste bolig skal være til lejerens rådighed fra det tidspunkt, hvor lejeaftalen ophører. Det skal fremgå af opsigelsen, at udlejerens tilbyder at forestå flytning m.v. samt at afholde lejerens udgifter til flytning og istandsættelse af det fraflyttede lejemål. Opsigelse og anvisning af en plejebolig skal ske under inddragelse af lejeren.
- 2) Der kan ske opsigelse af en lejer med psykisk funktionsnedsættelse af en almen plejebolig, hvis lejerens behov for pleje og støtte ikke længere varetages mest hensigtsmæssigt i den pågældende bolig. Opsigelse kan kun ske, hvis det fremgår af lejeaftalen, at opsigelse kan ske med 6 måneders varsel. Lejeren skal senest 3 måneder før opsigelsesperiodens udløb anvises en anden og passende bolig i lokalområdet, som er til lejerens rådighed fra det tidspunkt, hvor lejeaftalen ophører. Det skal fremgå af opsigelsen, at udlejerens tilbyder at afholde lejerens udgifter til flytning og istandsættelse af det fraflyttede lejemål. Opsigelse kan kun ske, hvis en anden borger har behov for en ledig bolig det pågældende sted. Opsigelse og anvisning af en plejebolig skal ske under inddragelse af lejeren.«

§ 3

Loven træder i kraft den 1. januar 2021.

Bemærkninger til ændringslovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. *Indledning*
2. *Lovforslagets hovedpunkter*
 - 2.1. *Kommunal tag-over-hovedet-garanti*
 - 2.1.1. *Gældende ret*
 - 2.1.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
 - 2.2. *Digitalisering af den almene sektor*
 - 2.2.1. *Gældende ret*
 - 2.2.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
 - 2.3. *Forsøg*
 - 2.3.1. *Gældende ret*
 - 2.3.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*

3. *Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige*
4. *Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.*
5. *Administrative konsekvenser for borgerne*
6. *Miljømæssige konsekvenser*
7. *Forholdet til EU-retten*
8. *Hørte myndigheder og organisationer*
9. *Sammenfattende skema*

1. Indledning

Lovforslaget består af tre dele. Den første del skaber hjemmel for en kommune til, at kommunen kan etablere og drive en ordning, som kan tilbyde unge uddannelsessøgende et midlertidigt sted at bo, hvis de ikke kan finde en bolig inden studiestart.

Den anden del vedrører digitalisering af den almene boligsektor, således at meddelelser fra udlejer, der hidtil kun har kunnet afgives gyldigt med fysisk post, nu vil kunne afgives gennem en Digital Post-løsning.

Den tredje del indfører en forsøgsbestemmelse, der i helt særlige situationer giver mulighed for at opsigte lejere af almene ældre- eller plejeboliger, eksempelvis ved et ændret plejebestand hos lejeren.

Vedrørende første del af lovforslaget findes der i den gældende lovgivning ikke hjemmel til at stille midlertidige boliger til rådighed for unge under uddannelse i forbindelse med studiestart.

Kommuner kan efter de kommunale tilsynsmyndigheders praksis lovligt engagere sig bl.a. i anskaffelse af boliger til unge under uddannelse. Dette forudsætter dog, at de kommunale udgifter til de pågældende boliger som udgangspunkt bliver dækket af huslejen, idet kommunen ikke må yde uhjemlet lejestøtte til de unge under uddannelse, hvorfor kommunens udgifter skal dækkes af lejeindtægterne. Hertil kommer, at det antages, at kommuner normalt ikke uden lovhjemmel må søge at opnå en fortjeneste ved sin virksomhed. Kommunens boligforsyning i forhold til unge under uddannelse er således undergivet en form for "hvile i sig selv"-princip.

Det foreslås derfor, at almenboligloven ændres med henblik på at skabe hjemmel til, at kommunalbestyrelsen kan etablere og finansiere en ordning, som i forbindelse med studiestart tilbyder en midlertidig bolig til unge, som er optaget på en videregående uddannelse og har et akut boligbehov.

Kommunalbestyrelsen vil herefter kunne fastsætte kriterier, som unge under uddannelse skal opfylde for at blive omfattet af ordningen, og de midlertidige boliger kan være mobile beboelsesvogne, containere indrettet til beboelse, en nedlagt kommunal skole, vandrerhjem eller hytter på en campingplads. Kommunalbestyrelsen vil kunne udnytte egne grunde for placering af midlertidige boliger.

Vedrørende anden del udspringer initiativerne af den politiske aftale af 2. juni 2017 mellem daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Enhedslisten, Alternativet, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti om øget digital kommunikation på lejeområdet.

For det første indeholder aftalen forslag om at ophæve dagældende regler om digital kommunikation, så lejeforholdets parter fremover selv vælger kommunikationsform. Parterne bag aftalen var dog enige om, at krav om skriftlighed pr. brev fastholdes ved betalingspåkrav og opsigelse. Denne del af aftalen blev udmøntet ved lov nr. 1561 af 19. december 2017.

For det andet fremgår af aftalen, at der sideløbende skal arbejdes på, at den almene boligsektor kan overgå til Digital Post.

Der har med udgangspunkt i denne del af aftalen pågået et lovforberedende arbejde i Transport- og Boligministeriet, som BL- Danmarks Almene Boliger og Digitaliseringsstyrelsen har været inddraget i.

Arbejdet mandede ud i en tilkendegivelse af, at det vurderes at være mest hensigtsmæssigt, at almene lejeforhold fuldt ud omfattes af lov om Digital Post fra offentlige afsendere, når kredsen af tilsluttede til Digital Post udvides med almene boligorganisationer i forbindelse med ikrafttræden af en ny Digital Post-løsning. Denne forventes at træde i kraft sensommeren 2021.

Lovforslaget har på den baggrund til formål at sikre, at der ikke i loven er hindringer for, at parterne i lejeforholdet i alle henseender kan kommunikere i postløsningen Digital Post.

Vedrørende tredje del har regeringen besluttet at omdirigere frikommuneansøgningerne til udfordringsretten. Udfordringsretten har til formål at bidrage til at udvikle nye løsninger derved, at der gives blandt andet kommuner mulighed for at gøre opmærksom på u hensigtsmæssigheder eller begrænsninger i lovgivningen.

Som led i udfordringsretten foreslås indsat en hjemmel i almenlejeloven til at gennemføre forsøg, som indebærer en fravigelse af lovens bestemmelser om opsigelse af lejeren.

Med den del af forslaget om forsøg, som omhandler opsigelse af lejere i ældreboliger sigtes særligt mod at fremme etablering af bebyggelser, der rummer flere boligtyper, som fx ungdomsboliger, familieboliger, boliger til handicappede, ældreboliger og plejeboliger ved samtidig i højere grad at sikre, at de enkelte boligtyper rent faktisk bebos af de borgere, som er målgruppen for den enkelte boligtype. Med den foreslåede bestemmelse indsættes hjemmel i loven til at give mulighed for forsøgsvis at sikre dette i henholdsvis almene ældre- og plejeboliger.

Den beboer, som vælger at flytte ind i en ældrebolig i en bebyggelse, som også rummer plejeboliger, kan opleve en tryghed derved, at lejeren er sikret en plejebolig i samme bebyggelse, hvis behovet for pleje stiger. Med samspillet mellem de forskellige boligtyper skabes muligheder for et godt samspil og fællesskaber mellem beboerne indbyrdes. Med den foreslåede hjemmel til at gennemføre forsøg med opsigelse af lejere i ældreboliger forbedres mulighederne for at lade ældreboligerne være beboet af mere ekstroverte borgere, som overvejende ønsker et fællesskab, mens plejeboligerne primært bebos af de mere introverte stemte, som er mere plejekrævende, og som i højere grad kan have et ønske om at kunne vælge fællesskabet til og fra.

Det foreslås endvidere at give mulighed for gennemførelse af forsøg med opsigelse af lejere i almene plejeboliger med henblik på at få en mere fleksibel udnyttelse af plejeboligerne.

Opsigelsesadgangen vil være afgrænset til at omfatte borgere med psykisk funktionsnedsættelse i form af fx udviklingshæmning eller autisme. Der er således gjort erfaringer med, at borgere inden for denne gruppe, som bor i et varigt botilbud, efter en målrettet pædagogisk indsats, kan flytte i egen bolig. Det er efter de gældende regler i almenlejeloven ikke muligt at opsiges en lejer i den situation, og der er blevet peget på, at driften af plejeboligerne som følge af den manglende mulighed for at opsiges lejere, som ville kunne klare sig i egen bolig, kan blive ineffektiv, samtidig med at lejerens udvikling bremses.

Til beskyttelse af lejeren foreslås, at der knyttes en række betingelser til at kunne gennemføre en opsigelse af lejeren efter de foreslåede forsøgsbestemmelser. Det skal eksempelvis allerede fremgå af lejeaftalen om boligen, under hvilke betingelser, opsigelse vil kunne ske.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Kommunal tag-over-hovedet-garanti

2.1.1. Gældende ret

Der findes i den skrevne lovgivning ikke hjemmel til at stille midlertidige boliger til rådighed for unge under uddannelse i forbindelse med studiestart. Kommunalbestyrelsen kan kun yde støtte til etablering og drift af almene ungdomsboliger i medfør af lov om almene boliger m.v. Denne støtte omfatter udgifter til grundkapital og dele af ungdomsboligbidrag.

På baggrund af den praksis vedrørende kommunernes deltagelse i boligforsyningen, der har udviklet sig siden 1958 på grund af boligstøttelovgivningen, har man antaget, at kommunerne er afskåret fra at påtage sig opgaver i relation til den almindelige boligforsyning af borgerne, medmindre der foreligger hjemmel i skreven ret hertil, som det f.eks. er tilfældet inden for ældreboliglovgivningen.

Denne antagelse er efterfølgende lagt til grund ved vedtagelsen af lov nr. 465 af 30. juni 1993 om kommunernes adgang til at erhverve boliger for at fremme udlændinges integration, jf. de almindelige bemærkninger til lovforslaget (FT 1992-93, tillæg A, sp. 10476).

Kommuner kan dog med hjemmel i kommunalfuldmagtsreglerne tilvejebringe boliger til visse persongrupper, der må antages at have specielle behov - forudsat at kommunerne i anden sammenhæng har særlige forpligtelser over for disse persongrupper.

Kommuner kan efter de kommunale tilsynsmyndigheders praksis lovligt engagere sig bl.a. i anskaffelse af boliger til unge under uddannelse, jf. Indenrigsministeriets skrivelse af 29. april 1986 (j.nr. 1986/112-1400-4, Social- og Indenrigsministeriets resumedatabase 86.3.3). Dette forudsætter dog, at de kommunale udgifter til de pågældende boliger som udgangspunkt bliver dækket af huslejen, idet kommunen ikke må yde de unge under uddannelse uhjemlet lejestøtte. Kommunens udgifter skal således dækkes af lejeindtægter. Hertil kommer, at det antages, at kommuner normalt ikke uden lovhjemmel må søge at opnå en fortjeneste ved sin virksomhed. Kommunens boligforsyning i forhold til unge under uddannelse er således undergivet en form for ”hvile i sig selv”-princip.

2.1.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Der opstår hvert år i forbindelse med studiestart en meget stor efterspørgsel efter ungdomsboliger, som især i de største kommuner, langt overstiger selve udbuddet. De lokale boligmarkeder har det svært med at imødekomme efterspørgslen, som rammer boligmarkedet meget intensivt og inden for en kort periode. Efter nogle måneder bliver forholdet mellem efterspørgsel og udbud nogenlunde normaliseret.

Der bliver opført tusindvis nye studie- og ungdomsboliger og der er endnu flere på vej. Men det vil tage flere år før markedet for studie- og ungdomsboliger kommer i balance. Der er derfor behov for initiativer, der kan afhjælpe problemer med at finde en studiebolig i forbindelse med studiestart, indtil de langsigtede mål om opførelse af flere studieboliger bliver opfyldt. Der er derfor behov for at give kommunerne redskaber, som omgående påvirker kapaciteten og sikrer flere bomuligheder for unge studerende.

I flere kommuner er der etableret midlertidige ordninger, som giver de nyoptagne studerende garanti for, at de – i tilfælde af, at de ikke kan finde en bolig inden studiestart – vil blive tilbudt et midlertidigt sted at bo. Problemet med disse ordninger, som er bedst kendt under navnet ”tag-overhovedet-garanti”, er, at der kan opstå situationer, hvor ordningen medfører et tab, som kommunen ikke efter de gældende regler har hjemmel til at dække.

Det foreslås derfor at give kommunerne mulighed for at etablere og drive en ordning, som giver unge studerende mulighed for at få tilbudt et midlertidigt sted at bo, hvis de ikke kan fremskaffe en egentlig bolig inden studiestart.

Det vil blive overladt til kommunalbestyrelsen at tilrettelægge en ordning, således at denne tilpasses de lokale forhold. Der kan være tale om en ordning, hvor kommunen udlejer sine egne ubenyttede grunde, hvorpå der opstilles beboelsesvogne, som udlejes til studerende, eller en ordning, hvor beboelsen er et vandrerhjem eller en kommunal ejendom, der indrettes med sovesal til flere personer, eller beboelsescontainere.

Ordningen skal som udgangspunkt hvile i sig selv, således at der budgetmæssigt er balance mellem lejeindtægter og udgifter til drift. Kommunalbestyrelsen vil dog kunne yde støtte, hvis dette er nødvendigt for at skabe budgetbalancen. Støtten vil kunne ydes både på forhånd, når det er sandsynligt, at ordningen ikke kan hvile i sig selv, og efterfølgende, når eksempelvis tomgangen viser sig at være højere end forventet.

Ordningen skal alene finansieres af kommunale midler.

2.2. Digitalisering af den almene sektor

2.2.1. Gældende ret

Efter den gældende bestemmelse i almenlejelovens § 5, stk. 2, kan udlejeren eller lejeren med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter. 1. pkt. omfatter meddelelser mellem udlejeren og lejeren, hvor der i denne lov eller i lejeaftalen stilles krav om skriftlighed, eller hvor der i loven foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt. Er lejeren eller udlejeren fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post

fra offentlige afsendere, kan de af 1. pkt. omfattede meddelelser dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Bestemmelsen bygger på den forudsætning, at udveksling af digitale dokumenter opfylder almenlejelovens skriftlighedskrav. Det kræver således ikke en aftale om digital kommunikation, for at udlejeren og lejereren kan sende meddelelser på e-mail, hvor der i loven er krav om skriftlighed. Parterne i lejeforholdet kan således frit vælge kommunikationsform, uanset om der i loven er krav om skriftlighed.

En part kan dog kun kommunikere på e-mail, hvis modparten har oplyst en e-mailadresse.

Parterne kan vælge at fastlægge kommunikationsformen ved aftale. Har udlejeren og lejereren fx aftalt, at al kommunikation i lejeforholdet skal ske digitalt via nærmere angivne e-mailadresser, skal parterne sende meddelelser i lejeforholdet digitalt, og de kan ikke fremsende meddelelser i lejeforholdet med almindelig post. Dette gælder dog ikke ved fremsendelse af betalingspåkrav og opsigelse, jf. nedenfor.

Hvis en part ikke opretholder den aftalte digitale kommunikation, fx ved at nedlægge sin e-mailadresse, vil der være tale om misligholdelse. Lejerens misligholdelse af pligten til at opretholde muligheden for digital kommunikation bør dog kun i særlige tilfælde, fx ved gentagelse og manglende iagttagelse af udlejerens opfordring til genetablering, føre til ophævelse af lejeaftalen.

Ved digital kommunikation efter de gældende regler i almenlejeloven kan opstå spørgsmål om, hvem der bærer risikoen for, at en meddelelse ikke kommer frem til modtageren, fx som følge af modtagerens spamfilter, at modtagerens e-mailadresse ikke er funktionsdygtig eller lignende. Disse spørgsmål er ikke særlige for lejelovgivning og må besvares efter almindelige bevisregler.

Både udlejeren og lejereren kan under lejeforholdet med et varsel på 1 måned til den første hverdag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at kommunikationen fremover skal ske med almindelig post, hvor der i loven er krav om skriftlighed. Er lejereren fritaget for offentlig Digital Post, skal udlejeren uden varsel ophøre med digital kommunikation.

Der er i den gældende almenlejelov gjort den udtrykkelige undtagelse fra muligheden for at kommunikere digitalt i lejeforholdet, at udlejerens meddelelse af betalingspåkrav, udlejerens opsigelse og lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse altid skal sendes med brev.

Det fremgår således af den gældende § 5, stk. 3, i almenlejeloven, at meddelelser efter § 89 og § 90, stk. 2, ikke kan afgives som digitale dokumenter.

Der er dog intet til hinder for, at sådanne meddelelser i lejeforholdet samtidig sendes pr. e-mail.

Baggrunden for, at de nævnte meddelelser skal fremsendes pr. brev, er at begrænse muligheden for fejlkommunikation. Reagerer lejereren eksempelvis ikke inden for de angivne frister på udlejerens påkrav, risikerer lejereren at miste boligen.

2.2.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

De almene boligorganisationer er ikke omfattet af den gældende lovgivning om Digital Post fra offentlige afsendere, jf. lovbekendtgørelse nr. 801 af 13. juni 2016, og de i medfør af denne lov udstedte bekendtgørelser.

Digitaliseringsstyrelsen er p.t. i gang med at udvikle en ny Digital Post-løsning, som forventes at træde i kraft i sensommeren 2021. I den forbindelse vil der blive åbnet mulighed for, at almene boligorganisationer kan tilslutte sig denne postløsning.

Det nye Digital Post kommer til at minde om den nuværende løsning, og det overordnede mål med den nye løsning er blandt andet, at der for den almindelige bruger ikke vil ske store ændringer i måden, Digital Post bruges på, men at servicen og mulighederne bliver bedre og flere.

Den almene boligsektor finder, at der ligger et stort effektiviseringspotentiale i en model, hvorefter de almene boligorganisationer og deres lejere vil kunne fremsende alle meddelelser i lejeforholdet via Digital Post, hvor der i loven er stillet krav om skriftlighed.

Det vil være op til den enkelte almene boligorganisation at beslutte, om man ønsker at blive tillsluttet Digital Post. En tilslutning til Digital Post indebærer på linje med andre offentlige afsendere af post, at udlejeren uden forudgående aftale kan anvende denne postløsning og udveksle digitale dokumenter, hvor der i almenlejeloven er krav om skriftlighed.

Det forventes, at langt de fleste almene boligorganisationer vil tilslutte sig.

Reglerne i lov om Digital Post fra offentlige afsendere finder anvendelse på digital kommunikation i postløsningen Digital Post, jf. lovens § 1. Reglerne i loven giver således rammen for al kommunikation via Digital Post. Dette indebærer, at i de tilfælde, hvor den almene udlejer, det vil sige boligorganisationen tilsluttes Digital Post-løsningen, vil det være reglerne i lov om Digital Post, som vil være gældende i forholdet mellem udlejeren og lejereren i forhold til al fremtidig kommunikation. Det vil blandt andet sige, at lejerens eventuelle fritagelse for tilslutning til Digital Post-løsningen vil skulle ske efter den nævnte lovs regler.

Det er lovpligtigt for alle fysiske personer, der er 15 år eller derover, og som har bopæl eller fast ophold i Danmark at være tilsluttet Digital Post, medmindre personen fritages for obligatorisk tilslutning.

I lov om Digital Post er fastsat nærmere regler for, hvordan fysiske personer kan søge om fritagelse fra obligatorisk tilslutning til Digital Post.

En fysisk person kan fritages fra tilslutning til Digital Post, hvis personen afgiver en underskrevet erklæring om, at være omfattet af mindst én af de fritagelsesgrunde, som er opregnet i loven. Dette kan eksempelvis være, at personen ikke har adgang til computer i eget hjem, har kognitiv funktionsnedsættelse, har fysisk funktionsnedsættelse eller har sproglige barrierer.

Efter § 5 i lov om Digital Post er finansministeren bemyndiget til at fastsætte regler om fritagelse af fysiske personer fra obligatorisk tilslutning til Digital Post. De gældende regler om fritagelse er

fastsat i bekendtgørelse nr. 1553 af 18. december 2013 om fritagelse af fysiske personer fra tilslutning til Offentlig Digital Post m.v.

Det fremgår af bekendtgørelsens § 4, at en fysisk person, der vil anmode om fritagelse, skal henvende sig ved personligt fremmøde i den kommune, hvor vedkommende er eller senest har været folkeregistreret. Ved fremmøde afgives erklæring som anført ovenfor. Kommunalbestyrelsen træffer derefter afgørelse om fritagelse på grundlag af den indgivne anmodning og forevist legitimation. Fritagelsen registreres elektronisk i Digital Post. Afgørelsen om registrering meddeles personen, der har ansøgt om fritagelse.

En fritagelse har virkning fra registreringstidspunktet. Som led i det lovforberedende arbejde har Digitaliseringsstyrelsen oplyst, at en borgers fritagelse er tidsbegrænset. En borgers fritagelse ophæves kun, hvis borgeren selv vælger at gøre dette.

Det fremgår af § 10 i lov om Digital Post, at ved afsendelse af post modtager afsenderen automatisk oplysning om, hvilke personer der er tilsluttet Digital Post. Hvis en person er fritaget, skal afsenderen sørge for, at posten sendes til den pågældende som papirpost eller på anden vis.

Afsendere, der er tilsluttet Digital Post, har endvidere mulighed for at søge i registret med henblik på en afklaring af, om en person er fritaget eller ej.

I lov om Digital Post er endvidere fastsat regler om, hvornår en digital meddelelse, der sendes i Digital Post-løsningen kan anses for at være kommet frem til adressaten. Fremkomsttidspunktet er afgørende for, hvornår meddelelsen får retsvirkning. Det fremgår af lovens § 10, at en digital meddelelse anses for at være kommet frem på det tidspunkt, hvor meddelelsen er tilgængelig for adressaten. Dette svarer til, at et papirbrev anses for at være kommet frem, når det pågældende brev er lagt i adressatens fysiske postkasse.

Det vurderes på baggrund af det anførte, at der allerede i gældende lovgivning findes en række regler, som vil være gældende i forholdet mellem lejeren og udlejeren ved udveksling af skriftlige meddelelser i lejeforholdet via Digital Post. Tilslutningen vil dog indebære behov for en enkelt ændring af de gældende bestemmelser i almenlejeloven.

Som anført under pkt. 2.2.1. følger det af den gældende almenlejelovs § 5, stk. 3, at meddelelser efter § 89 og § 90, stk. 2, ikke kan afgives som digitale dokumenter.

Bestemmelsen indebærer, at betalingspåkrav i dag ikke kan afgives digitalt, men altid skal sendes som fysisk brev. Det følger af almenlejelovens § 90, stk. 2, om påkrav, at udlejeren kun kan hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejeren ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren. Udlejerens påkrav kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb.

Bestemmelsen i almenlejelovens § 5, stk. 3, indebærer ud over krav om fysisk brev ved påkrav også krav om fysisk brev ved udlejerens opsigelse og i forhold til lejerens indsigelse mod en opsigelse, jf. gældende almenlejelovs § 89. Det fremgår således blandt andet af denne bestemmelse, at vil

lejerer ikke godkender opsigelsen, skal lejerer senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til lejerer, fremsætte skriftlig indsigelse over for udlejerer.

Baggrunden for, at der i gældende regler stilles krav om, at påkrav, udlejerers opsigelse og lejerers indsigelse mod en opsigelse altid skal fremsendes pr. brev, er ifølge forarbejderne til bestemmelsen i lovens § 5, stk. 3, den, at lejerer risikerer at miste boligen, hvis ikke lejerer reagerer på et påkrav eller ikke får gjort indsigelse mod en opsigelse inden for de i loven angivne frister.

Set i lyset af, at kommunikation via Digital Post er ganske udbredt og almindelig i dag og henset til den høje grad af sikkerhed, som ordningen indebærer i forhold til andre e-mailsystemer, foreslås, at også påkrav, udlejerers opsigelse og lejerers indsigelse mod udlejerers opsigelse skal kunne sendes via Digital Post. Parterne i lejeforholdet vil dog ikke være afskåret fra at afgive de nævnte meddelelser pr. brev. Fremsendelse pr. brev vil fortsat have retsvirkning i forholdet mellem parterne.

Digital Post-løsningen indebærer for lejerer mulighed for at tilmelde sig den såkaldte NemSMS. NemSMS er en fællesoffentlig sms-løsning, hvor man kan registrere sit mobilnummer, hvorefter man kan modtage servicebeskeder pr. sms fra afsendere af Digital Post. Med NemSMS består mulighed for nemmere at huske indholdet af meddelelser, som er sendt via Digital Post, derved at den nævnte sms-tjeneste indebærer mulighed for at modtage en sms, hvori frister og andet vigtigt indhold fra selve meddelelsen er gengivet. Denne sms adskiller sig således fra almindelig sms-advisering, som giver besked, når der er ny Digital Post i borgerens indbakke.

Så vidt vides, er der ikke gennemført undersøgelser til belysning af, hvilken kontaktform - fysisk brev eller digital post – der egner sig bedst i forhold til udsættelsestruede lejere.

Set i lyset heraf vil man i Transport- og Boligministeriet være særdeles opmærksomme på, hvordan antallet af udsættelser af lejere udvikler sig i perioden efter lovens ikrafttræden. Ministeriet følger allerede i dag løbende udviklingen i antallet af udsættelser af lejere, der mister boligen som følge af betalingsmisligholdelse. Ministeriet modtager således opgørelser herom fra Domstolsstyrelsen 2 gange om året. Med indførelse af mulighed for at sende påkrav digitalt vil der være et særligt fokus på at følge udviklingen på området meget nøje.

2.3. Forsøg

2.3.1. Gældende ret

Lejelovgivning er karakteriseret ved en høj grad af lejerbeskyttelse, og en lejeaftale er som udgangspunkt uopsigelig fra udlejerers side.

Ifølge § 85 i almenlejeloven kan udlejerer kun opsiges lejeaftalen i de tilfælde, som er udtrykkeligt angivet i bestemmelsen, herunder hvis boligerne skal nedrives eller ombygges i en sådan grad, at flytning fra boligerne er nødvendig, hvis lejerer har overtrådt reglerne for god skik og orden i afdelingen, eller når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejerer at blive løst fra lejeforholdet.

Der er således efter bestemmelsen ikke mulighed for at opsiges en lejer af en almen ældrebolig, under henvisning til at plejebestanden og dermed behovet for en plejebolig stiger. Bestemmelsen

giver endvidere ikke mulighed for at opsiges en lejer af en almen plejebolig, hvis det vurderes, at beboeren ikke længere har behov for en plejebolig.

Der er efter gældende almenlejelov endvidere ikke hjemmel til at iværksætte forsøg, som indebærer, at lovens regler, herunder reglerne om opsigelse af lejere, kan fraviges.

2.3.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det foreslås med lovforslaget, at der som et led i den udvidede udfordringsret som noget nyt indsættes bestemmelser om forsøg i almenlejeloven.

Med henblik på at skabe mulighed for at skabe de bedst mulige rammer for både den enkelte beboer og for fællesskabet foreslås, at der i perioden fra 1. januar 2021 til 1. januar 2025 kan gennemføres forsøg, hvorefter udlejere af almene ældreboliger og udlejere af almene plejeboliger i helt særlige tilfælde kan få tilladelse til under iagttagelse af en række krav og betingelser at opsiges lejereren.

Forsøgsgodkendelse kan alene kan tilkomme kommunalbestyrelser, regionsråd og selvejende institutioner.

Boligministeren vurderer i hvert enkelt tilfælde, om der skal gives forsøgsgodkendelse på baggrund af den indsendte ansøgning.

Forsøgene skal afsluttes med en evaluering, som kan danne grundlag for en vurdering af, om forsøgene skal implementeres i lovgivningen.

Med den foreslåede forsøgshjemmel åbnes for det første mulighed for forsøg med opsigelse af lejere i almene ældreboliger inden for bebyggelser, som rummer både almene ældreboliger og almene plejeboliger. Forsøgsmuligheden vil således alene bestå i bebyggelser, som omfatter både ældreboliger og plejeboliger. Der er derimod intet til hinder for, at bebyggelsen derudover indeholder andre boligtyper som fx almene familieboliger og ungdomsboliger.

Forsøget tager udgangspunkt i et ønske om at få en beboersammensætning i henholdsvis ældreboligerne og plejeboligerne, som matcher den enkelte beboer. Ældreboligerne tilstræbes beboet af borgere, der overvejende ønsker og stimuleres af fællesskabet, mens plejeboligerne er for de mere plejekrævende og mere introverte stemte.

Det centrale i og en vigtig forudsætning for at få tilladelse til at gennemføre forsøg med opsigelse af lejere i almene ældreboliger er et nærhedsprincip. For at opsigelse kan gennemføres, skal lejereren være sikret en plejebolig i samme bebyggelse, som ældreboligen er beliggende i. Dette åbner blandt andet mulighed for, at der kan være personale tilknyttet hjemmeplejen, som også indgår i personalet tilknyttet plejeboligerne, således at lejereren efter flytning til en plejebolig oplever den tryghed, der ligger i at blive mødt af personale, som lejereren kender i forvejen.

Der stilles en række formelle betingelser, som skal være opfyldt, for at der kan gennemføres en opsigelse efter den foreslåede bestemmelse. Det skal klart fremgå af lejeaftalen, at opsigelse vil kunne ske med 3 måneders varsel, hvis lejerens plejebestand stiger. En vurdering heraf vil ligesom i alle andre tilfælde, hvor der opstår spørgsmål om, hvorvidt der skal ske anvisning til en plejebolig,

ske på baggrund af en visitation, hvor der foretages konkret og individuel vurdering af borgerens behov for en plejebolig.

Finder lejereren og dennes pårørende ikke, at der er grundlag for en flytning til en plejebolig, vil klage over visitationen kunne ske efter de almindelige regler herom, det vil sige, at klage vil kunne ske til Ankestyrelsen.

Lejeren skal senest 1 måned inden opsigelsesvarslets udløb anvises en konkret plejebolig i bebyggelsen, som skal være til lejerens rådighed fra opsigelsesvarslets udløb. Lejeren sikres derved, et stykke tid før flytning skal ske, kendskab til, hvilken plejebolig der vil danne rammen om livet fremover.

Det vurderes umiddelbart ikke muligt i loven at stille krav om, at der skal ske anvisning af en konkret plejebolig allerede på tidspunktet for afgivelsen af opsigelsen. Dette skyldes, at plejeboliger kan opsiges med 1 måneds varsel, mens opsigelse af ældreboligen skal ske med 3 måneders varsel. Denne forskel i opsigelsesvarslets længde vil kunne indebære en risiko for tomgang i plejeboligerne, hvis der i loven blev indsat krav om anvisning af en konkret plejebolig allerede på tidspunktet for udlejerens afgivelse af opsigelse.

Har lejereren af en ældrebolig ikke et ønske om at flytte i en plejebolig i den samme bebyggelse, kan denne som i alle andre sammenhænge efter fritvalgsreglerne søge en plejebolig et andet sted.

Udlejeren skal i opsigelsen tilbyde at forestå flytning m.v. og at afholde lejerens udgifter til flytning og istandsættelse af det fraflyttede lejemål.

Opsigelse skal afgives under iagttagelse af almenlejelovens generelle regler om opsigelse m.v.

Med lovforslaget åbnes for det andet mulighed for forsøg med opsigelse af lejere i almene plejeboliger. Med forsøget gives mulighed for at anvende almene plejeboliger mere fleksibelt, således at en borger med psykisk funktionsnedsættelse kan visiteres midlertidigt til en plejebolig med henblik på en senere afklaring af, om borgeren alt afhængig af dennes behov efterfølgende kan flyttes til egen bolig eller blive i plejeboligen permanent.

Som reglerne er i dag, er lejere af almene plejeboliger på lige fod med andre lejere beskyttet mod opsigelse. Det vil sige, at der kan være lejere af plejeboliger, som er selvhjulpne og ikke har behov for at bo i en plejebolig, men som udlejeren er afskåret fra at opsiges. Udlejeren kan på den baggrund kun formå lejereren til at flytte, hvis lejereren giver samtykke hertil.

For at kunne opsiges lejereren skal det kunne dokumenteres, at lejerens behov ikke varetages mest hensigtsmæssigt i den nuværende plejebolig. Det skal dokumenteres, at vurderingen af lejerens behov baserer sig på en tilstrækkelig udredning gennemført ved hjælp af voksenedretningsmetoden (VUM) eller en tilsvarende metode. Med en lignende metode forstås en anden metode, som lever op til kravene til udredning af borgernes behov, herunder til oplysning af sagen og inddragelse af borgeren.

Opsigelse vil også i disse forsøg blandt andet være betinget af, at det udtrykkeligt fremgår af lejeaftalen, at lejeaftalen kan opsiges af udlejeren, hvis de nævnte betingelser er opfyldt.

Opsigelse skal afgives under iagttagelse af almenlejelovens generelle regler om opsigelse m.v. Der foreslås dog et længere opsigelsesvarsel end de 3 måneder, som er normalt efter almenlejeloven. Opsigelse vil kunne ske med 6 måneders varsel.

Lejeren skal senest 3 måneder før opsigelsesperiodens udløb anvises en anden og passende bolig i lokalområdet, som er til lejerens rådighed fra opsigelsesvarslets udløb.

Endelig vil opsigelse alene kunne ske, hvis en anden borger venter på en ledig plejebolig det pågældende sted.

Det må forventes, at såvel opsigelse af en lejer i en ældrebolig som i en plejebolig samt en deraf følgende anvisning af en anden bolig vil ske i tæt dialog med lejeren og pårørende, således at flytningen bliver så nænsom som mulig.

Endelig forudsættes, at forsøg efter den foreslåede bestemmelse gennemføres under iagttagelse af og inden for rammerne af anden relevant lovgivning, herunder sociallovgivningen.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for stat, regioner og kommuner.

Forslaget omkring tag-over-hovedet-garanti skaber en ret for kommunerne, hvorfor kommunerne ikke forpligtes af den foreslåede ændring.

4. Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Anvendelse af Digital Post vil medføre nogle meromkostninger, men der vil modsat hentes besparelser på porto m.v. Samlet set vurderes det, at meromkostningerne modsvares og udlignes af besparelser for boligorganisationerne, som det bemærkes fungerer som non-profit organisationer.

Lovforslaget vurderes derudover ikke at have økonomiske konsekvenser for erhvervslivet.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Det vurderes, at forslaget om digitalisering i den almene sektor understøtter, at lejere fremover i højere grad kommunikerer digitalt med udlejeren og dermed i mindre grad via fysisk post. Forslaget vil dermed lette administrationen for borgere i lejeforhold.

Lovforslaget vurderes herudover ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have klima- og miljømæssige konsekvenser.

7. Forholdet til EU-retten

Der er ingen relevante EU-retlige aspekter forbundet med lovforslaget.

8. Hørte myndigheder og organisationer

Lovforslaget har været i høring fra den 3. juli 2020 til den 23. august 2020 hos følgende myndigheder og organisationer mv.:

Aarhus Kommune, Advokatrådet, Advokatsamfundet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, BL – Danmarks Almene Boliger, Bornholms Regionskommune, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Handicap Forbund, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Advokater, Danske Lejere, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, EjendomDanmark, Finans Danmark, Forsikring & Pension, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, KL, Københavns Kommune, Landbrug & Fødevarer, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, P+, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, SAPU, Slots- og Kulturstyrelsen, Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet og Ældresagen.

9. Sammenfattende skema

Samlet vurdering af konsekvenser af lovforslaget

	Positive konsekvenser/mindre udgifter (hvis ja, angiv omfang)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Digitaliseringsforslaget vil medføre besparelser på porto. < 10 mio. kr.	Digitaliseringsforslaget må formodes at medføre mindre omstillingsomkostninger, da der i den almene boligsektor skal ske en omdannelse af de brevdannende systemer, hvilket evt. kan skabe behov for at entrere med en leverandør. < 10 mio. kr.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Digitaliseringsforslaget vurderes at medføre, at lejere fremover i højere grad kommunikerer digitalt med udlejeren og dermed i mindre grad via post. Forslaget vil dermed lette administrationen	Ingen

	for borgere i lejeforhold.	
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten		
[Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering]/[Går videre end minimumskrav i EU-regulering] (sæt X)	JA	NEJ X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Der findes ikke i lovgivningen hjemmel til, at kommunalbestyrelsen kan yde støtte til dækning af et underskud, der måtte opstå i forbindelse med etablering og drift af midlertidige boliger og opholdssteder til unge under uddannelse.

Det foreslås i § 142 c, stk. 1, at kommunalbestyrelsen kan etablere og finansiere en ordning, som i forbindelse med studiestart tilbyder en midlertidig bolig til unge, som er optaget på en videregående uddannelse og har et akut boligbehov.

Formålet med ordningen vil være at sikre en midlertidig bolig for de nyoptagne uddannelsessøgende, der i forbindelse med studiestart har et akut boligbehov.

Kommunalbestyrelsen vil kunne fastsætte kriterier, som unge under uddannelse skal opfylde for at blive omfattet af ordningen. Der kan eksempelvis være tale om, at den unge er tilmeldt en fællesanvisning, er aktiv boligsøgende eller har ikke fået noget boligtilbud. Det er et krav, at den unge er optaget på en uddannelse, men ikke, at den unge faktisk er påbegyndt uddannelse.

Midlertidige boliger kan være mobile beboelsesvogne, containere indrettet til beboelse, en nedlagt kommunal skole, vandrehjem eller hytter på en campingplads. Kommunalbestyrelsen vil kunne udnytte egne grunde for placering af midlertidige boliger. Eksemplerne på midlertidig boliger eller midlertidige opholdssteder er ikke udtømmende, men kommunerne kan ikke etablere egentlige boliger omfattet af lejelovgivningen efter bestemmelsen, ligesom midlertidige boliger efter bestemmelsen ikke bliver almene ungdomsboliger efter denne lov.

Kommunalbestyrelsen kan overlade administrationen, herunder anvisning af boligerne, til en ekstern aktør i henhold til de retningslinjer, som er fastsat af kommunalbestyrelsen. Denne administrator vil kunne stå for udlejning, lejebetaling, vedligeholdelse m.v.

Det er hensigten, at tilbuddet til de studerende er tidsmæssigt begrænset til studiestart. Ordningen vil således ikke kunne anvendes som et permanent boligtilbud hele året rundt. Som udgangspunkt vil en ordning, som tilbyder en midlertidig bolig til november måned opfylde betingelsen. Lejeaftale vil derfor være tidsbegrænset med mulighed for ophør, så snart lejereren har fået tilbudt en anden bolig, f.eks. almen eller privat lejebolig.

Det foreslås i § 142 c, stk. 2, at kommunalbestyrelsen kan yde støtte til dækning af udgifter, der er forbundet med etablering og drift af ordningen, som er nævnt i stk. 1.

Bestemmelsen vil indebære, at kommunalbestyrelsen får hjemmel til at finansiere ordningen, herunder til at yde støtte til etablering og drift. Støtte vil kunne ydes både på forhånd og i forbindelse med ordningens drift.

Kommunalbestyrelsen skal i forbindelse med ordningens etablering udarbejde en finansieringsplan for ordningens etablering og drift, som skal indeholde de forventede udgifter og indtægter. I den forbindelse skal også huslejens størrelse fastsættes. Udlejning vil kun kunne ske på samme vilkår, som når kommunen udlejer.

Kommunalbestyrelsens samlede støtte vil således svare til det eventuelle underskud, som ordningen vil kunne medføre, når huslejeindtægter er lavere end udgifter til ordningens etablering og drift.

Det forventes, at den foreslåede § 142 c vil afhjælpe den til hvert studieår opståede akutte mangel på boliger til studerende, som især gør sig gældende i forhold til de nyoptagne studerende.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger under afsnit 2.1.

Til § 2

Til nr. 1

Efter den gældende bestemmelse i almenlejelovens § 5, stk. 3, kan meddelelser efter § 89 og § 90, stk. 2, ikke afgives som digitale dokumenter.

Bestemmelsen indebærer, at betalingspåkrav, udlejerens opsigelse af lejeaftalen, samt lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse ikke kan afgives digitalt, herunder pr. e-mail, men skal afgives som fysisk brev.

Et påkrav er et andet ord for en rykker. Betaler en lejer ikke sin husleje, kan udlejereren ophæve lejeaftalen, og lejereren skal derefter straks fraflytte det lejede. En ophævelse af lejeaftalen gennemføres efter de gældende regler ved, at udlejereren, hvis lejereren ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejereren, sender lejereren en meddelelse om ophævelse af lejeaftalen. Det skriftlige påkrav skal efter de gældende regler afgives ved fysisk brev.

Det foreslås i et nyt § 5, stk. 3, 2. pkt., at dette dog ikke gælder, hvis udlejereren er tilsluttet postløsningen Digital Post, og lejereren ikke er fritaget for obligatorisk tilslutning efter reglerne i lov om Digital Post fra offentlige afsendere.

Med den foreslåede bestemmelse åbnes mulighed for, at almene udlejere, som er tilsluttet Digital Post, fremover kan sende påkrav og opsigelser af lejere digitalt. For lejere, der ikke er fritaget for Digital Post, åbnes mulighed for, at lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse kan fremsendes via Digital Post.

Reglen er ikke til hinder for, at såvel udlejeren som lejerens også fremover kan vælge at sende de omhandlede meddelelser pr. brev, uanset parterne i øvrigt kommunikerer via Digital Post i lejeforholdet.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger under afsnit 2.2.

Til nr. 2.

I den gældende almenlejelov findes ikke forsøgsbestemmelser. I det omfang, der tidligere har været åbnet mulighed for forsøg i forhold til lovens bestemmelser, er dette sket gennem indsættelse af særlige hjemler i lov om frikommunenetværk.

Det foreslås i § 89 a, stk. 1, at boligministeren kan godkende, at der efter ansøgning fra en kommunalbestyrelse, et regionsråd eller en selvejende institution i perioden fra den 1. januar 2021 til den 1. januar 2025 gennemføres forsøg, hvorefter der gives godkendelse til at fravige reglerne i § 85 om udlejerens opsigelse. Det er en betingelse for godkendelse, at forsøget evalueres.

Med den foreslåede bestemmelse gives mulighed for at ansøge om at fravige de gældende regler om udlejerens adgang til at opsiges lejerens i almenlejelovens § 85.

Forsøgsgodkendelse kan gives efter ansøgning. Ansøgningen skal indeholde en detaljeret beskrivelse af forsøget. Af boligministerens godkendelse skal fremgå længden af forsøgsperioden og eventuelle nærmere vilkår for godkendelsen. Manglende overholdelse af vilkårene kan efter omstændighederne føre til, at forsøgsgodkendelse bortfalder.

Endelig stilles krav om evaluering af forsøget. Formålet hermed er at sikre, at forsøget kan medvirke til at danne grundlag for fremtidige overvejelser på området. Der stilles ikke specifikke krav til form eller omfang af evalueringen. Dette vil afhænge af det konkrete forsøg. Evalueringen skal tilgå Transport- og Boligministeriet senest 3 måneder efter forsøgets afslutning.

I stk. 2 foreslås, at der efter stk. 1 kan gives godkendelse til forsøg, som opfylder en række betingelser, som er nærmere angivet i bestemmelsen.

I stk. 2, nr. 1, 1. pkt., foreslås, at der kan ske opsigelse af en lejer af en almen ældrebolig, hvis det fremgår af lejeaftalen, at lejeaftalen kan opsiges af udlejerens med 3 måneders varsel, hvis lejerens plejebehov stiger.

Opsigelse vil kun kunne ske, hvis det fremgår af lejeaftalen, at udlejerens kan opsiges denne, hvis lejerens behov for pleje og støtte ikke længere kan varetages mest hensigtsmæssigt i den nuværende bolig. Opsigelse kan ske med 3 måneders varsel.

Det er kommunen, som foretager visitation til plejeboliger. Det kan ske efter en ansøgning eller på kommunens eget initiativ. Når kommunen visiterer en person til en plejebolig, sker det på baggrund

af en konkret og individuel vurdering af den enkeltes behov. Der lægges vægt på det fysiske, psykiske, sociale funktionsniveau og den aktuelle boligsituation. Man har ikke krav på at få tildelt en plads, blot fordi man har nået en høj alder.

Er lejeren ikke enig i den foretagne visitation, kan der klages over denne til Ankestyrelsen. Indgives en sådan klage, bortfalder opsigelsen. Stadfæster Ankestyrelsen visitationen til en plejebolig, må der afgives fornyet opsigelse med 3 måneders varsel.

I *nr. 1, 2. pkt. og 3. pkt.*, foreslås, at lejeren senest 1 måned inden opsigelsesvarslets udløb skal anvises en plejebolig i samme bebyggelse. Den anviste bolig skal være til lejerens rådighed fra det tidspunkt, hvor lejeaftalen ophører.

I den foreslåede bestemmelse stilles krav om, at lejeren, som opsiges, skal være sikret en plejebolig i samme bebyggelse, som ældreboligen er beliggende i. Det må bero på en konkret vurdering, om der rent faktisk er tale om samme bebyggelse. Det må således forventes, at der ligger en tryghed for den enkelte lejer af en ældrebolig i, at denne i tilfælde af opsigelse, kun vil kunne blive mødt med krav om flytning til en bolig inden for samme bebyggelse og ikke til en plejebolig et andet sted.

Anvisning af en plejebolig skal ske senest 1 måned inden opsigelsesvarslets udløb.

Det er i den forbindelse vigtigt at bemærke, at det forventes, at forsøg efter bestemmelsen forudsættes at være baseret på tæt dialog mellem lejeren og udlejeren, jf. nedenfor ad 6. pkt. Udlejeren bør på et tidligt tidspunkt tage kontakt til lejeren og eventuelt dennes nærmeste pårørende for at få klarlagt lejerens eventuelle ønsker, for så vidt angår den fremtidige bolig. Det må ligeledes tilstræbes at finde en mindelig løsning, hvis lejeren ikke er tilfreds med den anviste plejebolig. I så fald kan der opstå behov for at forlænge opsigelsesperioden, indtil en anden plejebolig, som modsvarer lejerens ønsker, bliver ledig.

I *nr. 1, 4. pkt.*, foreslås, at det skal fremgå af opsigelsen, at udlejeren tilbyder at forestå flytning m.v. samt at afholde lejerens udgifter til flytning og til istandsættelse af det fraflyttede lejemål.

Udlejeren skal i opsigelsen tilbyde at forestå flytning m.v. samt afholde lejerens rimelige og dokumenterede udgifter til flytning og udgifter til istandsættelse af det fraflyttede lejemål.

Udlejeren forpligter sig således med en opsigelse efter den foreslåede bestemmelse til at betale lejerens istandsættelsesudgifter. Dette gælder dog ikke udgifter til istandsættelse som følge af lejerens misligholdelse.

Udlejeren skal endelig tilbyde at betale lejerens udgifter til indretning af den anviste bolig.

I *nr. 1, 5. pkt.*, foreslås, at opsigelse og anvisning af en plejebolig skal ske under inddragelse af lejeren.

Udlejeren bør tage skridt til at indlede dialog med lejeren og eventuelt dennes pårørende i god tid inden opsigelse m.v. finder sted, herunder dialog om eventuelle ønsker til den fremtidige plejebolig.

Ved opsigelse efter bestemmelsen skal lovens generelle bestemmelser iagttages, herunder regler om at opsigelse skal ske skriftligt, at opsigelsesvarslet udløber den første hverdag i en måned, der ikke

er dagen før en helligdag, og at opsigelsen skal indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse mod opsigelsen.

I *stk. 2, nr. 2, 1. pkt.*, foreslås, at der kan ske opsigelse af en lejer med psykisk funktionsnedsættelse af en almen plejebolig, hvis lejerens behov for pleje og støtte ikke længere varetages mest hensigtsmæssigt i den pågældende bolig.

Med den foreslåede bestemmelse stilles en række betingelser for, at udlejere kan få adgang til at gennemføre forsøg med at opsigelse lejere med psykisk funktionsnedsættelse af almene plejeboliger. Det er en grundlæggende betingelse for at kunne opsigelse efter bestemmelsen, at lejerens behov for pleje og støtte ikke længere varetages mest hensigtsmæssigt i den pågældende bolig.

Afgørelsen af, hvorvidt lejerens behov for pleje og støtte ikke længere varetages mest hensigtsmæssigt i den pågældende bolig træffes på baggrund af en konkret vurdering af lejerens behov.

Vurderingen skal baseres på kommunens udredning af lejerens behov gennemført ved hjælp af voksenuddredningsmetoden (VUM) eller en lignende metode.

VUM er en metode til sagsbehandling på handicapområdet og området for udsatte voksne, som bl.a. indeholder en udredningsmetode. VUM har til formål at understøtte den faglige og lovgivningsmæssige kvalitet i kommunens sagsbehandling frem mod afgørelsen under hensyntagen til den enkelte borgers ressourcer, udfordringer og ønsker. Kommunen skal i sin sagsbehandling sikre en tilstrækkelig oplysning af borgerens sag og i den forbindelse bl.a. inddrage borgeren. Dermed sikres det, at beslutningen om, hvorvidt borgerens behov for pleje og støtte varetages mest hensigtsmæssigt i den nuværende eller i egen bolig, baseres på en tilstrækkelig og aktuel vurdering af lejerens behov, ressourcer og samlede situation.

I *nr. 2, 2. og 3. pkt.*, foreslås, at opsigelse kun kan ske, hvis det fremgår af lejeaftalen, at opsigelse kan ske med 6 måneders varsel. Lejeren skal senest 3 måneder før opsigelsesperiodens udløb anvises en anden og passende bolig i lokalområdet, som er til lejerens rådighed fra det tidspunkt, hvor lejeaftalen ophører.

Opsigelsesvarslet foreslås fastsat til 6 måneder. Baggrunden for at foreslå et længere opsigelsesvarsel end de normale 3 måneder efter loven er et ønske om at gøre fraflytningen af boligen så skånsom som muligt, da målgruppen, det vil sige de personer, som er blevet visiteret til en plejebolig, generelt set må antages at være mere sårbare over for ændringer i deres liv, end andre borgere er.

Ved udlejerens opsigelse af lejerens bolig skal lejerens behov anvises en anden passende bolig. Ved en passende bolig forstås en bolig, der med hensyn til boligtype og størrelse passer til lejerens behov. Det skal være en bolig, hvor der tilbydes den pleje og omsorg, som lejerens behov for. Der er ikke noget til hinder for, at lejeniveauet i den bolig, der tilbydes, overstiger lejeniveauet i den hidtidige bolig. I udtrykket en passende bolig ligger dog et krav om, at lejen i den tilbudte bolig skal stå i et rimeligt forhold til lejerens indkomst.

Det foreslås endvidere, at den tilbudte bolig skal være beliggende i lokalområdet set i forhold til den plejebolig, som lejerens bebor.

Lejeren kan vælge at afslå tilbuddet om en anden bolig og i stedet selv vælge en anden bolig. I *nr. 2, 4. pkt.*, foreslås, at det skal fremgå af opsigelsen, at udlejerens tilbyder at afholde lejerens udgifter til flytning og istandsættelse af det fraflyttede lejemål.

Der henvises til bemærkningerne ovenfor til nr. 1.

I *nr. 2, 5. pkt.*, foreslås, opsigelse kan kun ske, hvis en anden borger aktuelt har behov for en ledig bolig det pågældende sted.

Som en grundlæggende forudsætning for at kunne opsiges lejeren skal kommunen kunne dokumentere, at der aktuelt er efterspørgsel på og behov for at få lediggjort den pågældende plejebolig.

I *nr. 2, 6. pkt.*, foreslås, at opsigelse og anvisning af en plejebolig skal ske under inddragelse af lejeren.

Der bør på så tidligt et tidspunkt som muligt tages kontakt til lejeren og eventuelt dennes nærmeste familie m.fl. for at få klarlagt lejerens ønsker og behov for så vidt angår den fremtidige bolig.

Herudover henvises til bemærkningerne ovenfor til nr. 1.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger under afsnit 2.3.

Til § 3

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2021.

Bilag

1. Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Lovforslaget sammenholdt med gældende ret

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 119 af 1. februar 2019, som ændret ved § 1 i lov nr. 1322 af 27. november 2018, § 5 i lov nr. 498 af 1. maj 2019, lov nr. 1438 af 17. december 2019, § 5 i lov nr. 359 af 4. april 2020 og § 32 i lov nr. 908 af 18. juni 2020, foretages følgende ændring:

1. Efter § 142 b indsættes før overskriften før § 143:

»Støtte til etablering og drift af midlertidige boliger til uddannelsessøgende

§ 142 c. Kommunalbestyrelsen kan etablere og finansiere en ordning, som i forbindelse med studiestart tilbyder en midlertidig bolig til unge, som er optaget på en videregående uddannelse og har et akut boligbehov.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan indgå aftale med foreninger, virksomheder m.v. om ordninger omfattet af stk. 1 og i den forbindelse yde støtte til dækning af udgifter, der er forbundet med etablering og drift af ordningen.«

§ 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019, som ændret ved § 6 i lov nr. 498 af 1. maj 2019 og § 4 i lov nr. 359 af 4. maj 2020, foretages følgende ændringer:

1. I § 5, stk. 3, indsættes som 2. pkt.:
»Dette gælder dog ikke, hvis udlejeren er tilsluttet postløsningen Digital Post, og lejeren ikke er fritaget for obligatorisk tilslutning efter reglerne i lov om Digital Post fra offentlige afsendere.«

§ 5. ---

Stk. 2. ---

Stk. 3. Meddelelser efter § 89 og § 90, stk. 2, kan ikke afgives som digitale dokumenter.

Stk. 4-6. ---

2. Efter § 89 indsættes før kapitel 15:
»Kapitel 14 a

Forsøg

§ 89 a. Boligministeren kan godkende, at der efter ansøgning fra en kommunalbestyrelse, et regionsråd eller en selvejende institution i perioden fra den 1. januar 2021 til den 1. januar 2025 gennemføres forsøg, hvorefter der gives godkendelse til at fravige reglerne i § 85 om udlejerens opsigelse. Det er en betingelse for godkendelse, at forsøget evalueres.

Stk. 2. Der kan efter stk. 1 gives godkendelse til forsøg, som opfylder følgende betingelser:

- 1) Der kan ske opsigelse af en lejer af en almen ældrebolig, hvis det fremgår af lejeaftalen, at lejeaftalen kan opsiges af udlejerens med 3 måneders varsel, hvis lejerens plejebehov stiger. Lejeren skal senest 1 måned inden opsigelsesvarslets udløb anvises en plejebolig i samme bebyggelse. Den anviste bolig skal være til lejerens rådighed fra det tidspunkt, hvor lejeaftalen ophører. Det skal fremgå af opsigelsen, at udlejerens tilbyder at forestå flytning m.v. samt at afholde lejerens udgifter til flytning og istandsættelse af det fraflyttede lejemål. Opsigelse og anvisning af en plejebolig skal ske under inddragelse af lejeren.
- 2) Der kan ske opsigelse af en lejer med psykisk funktionsnedsættelse af en almen plejebolig, hvis lejerens behov for pleje og støtte ikke længere varetages mest hensigtsmæssigt i den pågældende bolig. Opsigelse kan kun ske, hvis det fremgår af lejeaftalen, at opsigelse kan ske med 6 måneders varsel. Lejeren skal senest 3 måneder før opsigelsesperiodens udløb anvises en anden og passende bolig i lokalområdet, som er til lejerens rådighed fra det tidspunkt, hvor lejeaftalen ophører. Det skal fremgå af opsigelsen, at udlejerens tilbyder at

afholde lejerens udgifter til flytning og istandsættelse af det fraflyttede lejemål. Opsigelse kan kun ske, hvis en anden borger har behov for en ledig bolig det pågældende sted. Opsigelse og anvisning af en plejebolig skal ske under inddragelse af lejeren.«