



Social- og boligminister Pernille Rosenkrantz-Theil

24. november 2023 • DBE

Forskelsbehandling af ældre lejere i plejeboliger, som forvolder skade på lejemålet (almenboligloven § 74a)

Kære Pernille Rosenkrantz-Theil

Ældre Sagen sendte brev af 7. december 2021 til daværende social- og ældreminister Astrid Krag om forskelsbehandling af ældre lejere, som på grund af en nedsat funktionsevne forvoldte skade på en lejet plejebolig. Brevet blev samtidig sendt til daværende indenrigs- og boligminister Kaare Dybvad og til ældreordførere og boligordførere. Jeg henviser i det hele til ordlyden i brevet.

Baggrunden for, at jeg henvender mig igen, er, at der fortsat hersker uklarhed om retstilstanden på området.

Siden brevet af 7. december 2021 har vi i Ældre Sagen drøftet problemstillingen med Ankestyrelsen. Ældre Sagen har viden om, at Ankestyrelsen ved afgørelse af 13. september 2022 har ændret praksis og fastslået retten til, at ældre kan få dækket udgifter til reparation af lejemålet på et plejecenter. I denne afgørelse, som ikke er offentliggjort, fastslår Ankestyrelsen, at kommunen i den konkrete sag skulle afholde udgifter til den istandsættelse af lejemålet på plejecenteret, som skyldtes en svært nedsat funktionsevne. Vi antog derfor, at problemstillingen var løst med ny praksis i Ankestyrelsen.

Ældre Sagen kan dog nu konstatere, at det af den seneste botilbudsvejledning punkt 53 fremgår følgende om målgruppen for almenboliglovens § 74a:

53. Kommunens forpligtelse til at dække skader gælder for lejere, der bor i en plejebolig, der er omfattet af socialtilsynet, jf. socialtilsynslovens § 4, stk. 1, nr. 3. Forpligtelsen vedrører alene lejere med en psykisk eller fysisk funktionsnedsættelse eller særlige sociale problemer, der hindrer den pågældende i at leve op til pligten til at behandle det lejede forsvarligt. Der er således tale om en begrænset målgruppe af lejere, der typisk alternativt skulle have haft plads i et botilbud efter servicelovens § 108.

Det er ikke nogen betingelse, at lejeren, der er omfattet af bestemmelsen, har en bestemt funktionsnedsættelse, herunder en bestemt diagnose, eller et bestemt særligt socialt problem. En lejer med særlige sociale problemer kan eksempelvis være visse personer med misbrugsproblemer. Kommunens forpligtelse til dækning af skader, finder således f.eks. anvendelse på udadreagerende lejere med udviklingshæmning og hjerneskade.

Kommunens forpligtelse til at dække skader, omfatter alene almene plejeboliger, jf. almenboliglovens § 5, stk. 2, da målgruppen for kommunens dækning af skader ikke indgår i målgruppen for ældreboliger uden servicearealer og tilknyttet personale. Personer, der er visiteret til en almindelig ældrebolig, må således forudsættes at være i stand til at overholde almenlejelovens krav om at behandle det lejede forsvarligt.

Denne ordlyd i vejledningen er stik imod, hvad der fremgår af Ankestyrelsens seneste praksis af 13. september 2022.

Som Ældre Sagen tidligere har påpeget, er der valgt en målgruppebeskrivelse i almenboliglovens § 74a, som er velkendt fra den sociale lovgivning. Det burde derfor fremgå direkte af loven eller tydeligt af lovforarbejderne, hvis målgruppen i § 74a skal forstås på en helt anden måde, end målgruppen normalt forstås i den sociale lovgivning. Der var tilsyneladende ingen - hverken ældreorganisationer eller andre - som problematiserede reglen i almenboliglovens § 74a i høringsfasen. Vi formoder, at det skyldes, at alle interessenter antog, at reglen selvfølgelig også omfattede ældre i plejeboliger.

Efter Ældre Sagens opfattelse er det helt urimeligt, at der fortsat hersker tvivl, om ældre i plejeboliger - med samme grad af nedsat funktionsniveau som beskrevet i selve lovreglen og med samme beskyttelsesbehov - er omfattet af almenboliglovens § 74a. Derfor mener vi, at Ankestyrelsens nye praksis enten må tydeliggøres på vejledningsniveau, eller at selve lovreglen må ændres, så det klart fremgår af loven, at reglen omfatter både yngre og ældre med nedsat funktionsevne, som på grund af funktionsnedsættelsen ikke kan gøre for, at de forvolder skade på lejemålet.

Venlig hilsen



Bjarne Hastrup
Adm. direktør

Kopi: Socialordførere, ældreordførere og boligordførere