



Bjarne Hastrup
Adm. direktør
Ældre Sagen

Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon 33 92 93 00
post@sm.dk
www.sm.dk

Sagsnr.
2023 - 8973

Doknr.
787776

Dato
21-12-2023

Kære Bjarne Hastrup

Tak for dit brev vedrørende ældre lejere i plejeboliger, som forvolder skade på lejemålet.

Ældre Sagen har tidligere været i dialog med min forgænger, daværende indenrigs- og boligminister Kaare Dybvad Bek, vedr. målgruppen for almenboliglovens § 74 a.

Jeg har forelagt din henvendelse om almenboliglovens § 74 a for Social- og Boligstyrelsen, som oplyser følgende:

"Ældre Sagen har i brev af 24. november d.å. til ministeren anført, at Ankestyrelsen har ændret sin praksis for forståelsen af almenboliglovens § 74 a, og at punkt 53 i den seneste botilbudsvejledning ikke er i overensstemmelse hermed.

Målgruppen for § 74 a

Det fremgår af almenboliglovens § 74 a, at kommunalbestyrelsen afholder udgifter til istandsættelsesarbejde i almene plejeboliger, når skader er forvoldt af en lejer 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.

Bestemmelsen indebærer, at en kommune både skal dække skader, som skal udbedres i boperioden og efter fraflytning. Endvidere kan kommunen ikke kræve udgifterne refunderet af lejeren.

Af de specielle bemærkninger til § 74 a fremgår det, at "Forslaget vil omfatte lejere, der bor i en plejebolig, der er omfattet af socialtilsynet, jf. socialtilsynslovens § 4, stk. 1, nr. 3. Forslaget vil dermed alene vedrøre 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 fremgår videre, at hensigten med § 74 a er at "sikre en højere grad af ligestilling mellem beboere i botilbud efter servicelovens § 108 og lejere med tilsvarende problemer og behov, der i stedet anvises en almen plejebolig, med hensyn til betaling for skader".



Herudover fremgår det, at kommunalbestyrelsens afgørelse om at betale for skader altid vil bebo på en konkret vurdering, og at der derfor skal være klageadgang til Ankestyrelsen, som skal vurdere, om lejeren falder ind under målgruppen.

Af socialtilsynslovens § 4 fremgår det, at boliger kun er omfattet af socialtilsynet, hvis beboerne bl.a. modtager støtte efter servicelovens § 85. Ifølge § 85 skal kommunalbestyrelsen tilbyde hjælp, omsorg eller støtte samt optræning og hjælp til udvikling af færdigheder til personer, der har behov herfor på grund af betydelig nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.

Vejledning om botilbud m.v. til voksne

De relevante bestemmelser i ovennævnte vejledning lyder sådan:

”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.

...

55. Det er kommunalbestyrelsen, der vurderer og træffer beslutning om, hvorvidt den pågældende lejer falder inden for målgruppen for kommunens forpligtelse til af afholde udgifter for skader.

Det bemærkes, at kommunalbestyrelsen altid vil skulle foretage en konkret individuel vurdering af, om den enkelte lejer omfattes af bestemmelsen.

56. Kommunalebestyrelsens afgørelse om betaling for udbedring af skader beror altid på en konkret vurdering, og kan indbringes for Ankestyrelsen.

Ankestyrelsen vurderer, om lejerens funktionsnedsættelse er af sådan en karakter, at lejeren falder inden for målgruppen af personer 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, jf. almenlejelovens § 78.

Klageadgangen går på, om kommunen skal afholde udgifter og ikke skadens art eller omfang.”

Ankestyrelsens praksis

Ankestyrelsen har i brev af 6. december 2023 bekræftet, at man har truffet en afgørelse om, at en kommune skal dække udgifter til istandsættelsesarbejder. Ankestyrelsen har ikke bekræftet, at man har fastlagt en ny administrativ praksis.



Afsluttende bemærkning

Det fremgår indledningsvist af botilbudsvejledningen, at kommunernes pligt til at dække istandsættelsesudgifter kun vedrører lejere i plejeboliger omfattet af socialtilsynet. Det følger heraf, at ældre, som ikke er blevet visiteret til støtte efter servicelovens § 85, normalt ikke vil være omfattet af § 74 a.

Idet kommunerne konkret skal træffe afgørelse om, hvorvidt en ældre person omfattes af § 74 a, kan det ikke udelukkes, at der undtagelsesvist kan forekomme tilfælde, hvor en kommune har pligt til at dække istandsættelsesudgifter efter § 74 a, selvom den ældre ikke er blevet visiteret til støtte efter servicelovens § 85,

Det kan eksempelvis tænkes, at en kommune ikke har truffet afgørelse om, at en ældre skal modtage støtte efter servicelovens § 85, men at den ældre har modtaget støtteforanstaltninger, som dels falder uden for almindelig omsorg og pleje i plejeboligerne, dels kunne være ydet efter servicelovens § 85. I et sådant tilfælde vil den ældre efter en konkret vurdering kunne omfattes af almenboliglovens § 74 a.”

Med venlig hilsen

Pernille Rosenkrantz-Theil

Social- og boligminister