

Lovforslag nr. L 153. Fremsat den 28. marts 2008 af velfærdsministeren (Karen Jespersen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om social service

(Lejerrettigheder til visse beboere i botilbud efter serviceloven)

§ 1

I lov om social service, jf. lovbekendtgørelse nr. 1117 af 26. september 2007, som ændret ved § 10 i lov nr. 434 af 8. maj 2006, § 15 i lov nr. 1587 af 20. december 2006, § 9 i lov nr. 346 af 18. april 2007 og § 36 i lov nr. 523 af 6. juni 2007, foretages følgende ændring:

1. I § 111 indsættes som *stk. 2*:

»*Stk. 2.* Velfærdsministeren fastsætter nærmere regler om lejerrettigheder for beboere i længe-revarende botilbud efter denne lov.«

§ 2

Loven træder i kraft den 1. juli 2008.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Lovforslagets baggrund og formål

Det er regeringens ønske, at der er en så høj grad af ligestilling imellem beboere i boformer efter lov om social service (serviceloven) til længerevarende ophold og lejere af almene ældre- og handicapboliger som muligt. Det foreslås derfor med dette lovforslag at give beboere i boformer til længerevarende ophold en række af de rettigheder, som gælder for lejere efter lov om leje af almene boliger (almenlejeloven). Formålet med lovforslaget er således at give beboere i boformer efter serviceloven mulighed for at benytte sig af forskellige rettigheder, som lejere i almene boliger har i henhold til almenlejeloven, uden at beboerne dermed som sådan bliver lejere. Beboeren vil dermed opleve, at der gælder de samme vilkår vedrørende boligen, uanset om den pågældende er beboer i en boform efter serviceloven eller lejer i en almen ældrebolig efter almenlejeloven. Formålet med forslaget er således for det første, at der gives beboerne en række rettigheder, som modsvarer af pligter for kommunalbestyrelsen til f.eks. at give bestemte oplysninger. For det andet gives beboerne en mulighed for at benytte sig af forskellige rettigheder f.eks. ret til at foretage forbedringer i boligen. Med forslaget gives beboerne dermed mulighed for at få nærmere informationer om de vilkår, der knytter sig til deres bolig, samtidig med, at de gives visse muligheder for at påvirke den fysiske indretning af boligen.

Lovforslaget er en udmøntning af satspuljeaftalen for 2008 og har opnået tilslutning fra satspuljepartierne

I rapporten: "Personer med funktionsnedsættelser i Danmark", Institut for Menneskerettigheder, 2005, er der sat fokus på forskellene imellem botilbud efter servicelovens § 108 til længerevarende ophold og almene ældreboliger for personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne. I rapporten rejses kritik af, at beboere i botilbud efter serviceloven har langt færre rettigheder i forhold til boligen end beboere i almene ældreboliger. Den daværende social-

minister og økonomi- og erhvervsministeren var i samråd i Folketingets Socialudvalg om rapporten den 24. januar 2006. Socialministeren lovede i forbindelse med samrådet Folketingets Socialudvalg, at det belyses, hvilke rettigheder fra almenlejeloven der meningsfuldt kan gives til beboere i de længerevarende botilbud.

I forlængelse af samrådet nedsattes en intern arbejdsgruppe i det daværende Socialministerium bl.a. med det formål at se nærmere på mulighederne for at øge ligestillingen imellem beboere i boformer efter serviceloven og beboere i almene ældreboliger. Arbejdsgruppen har afgivet en redegørelse med forslag til, i hvilket omfang det vil være relevant at give beboere i boformer efter serviceloven rettigheder svarende til dem, som lejere i almene boliger har.

I forbindelse med arbejdsgruppens arbejde har det overordnet været drøftet, hvilke dele af regelsættet i almenlejeloven det vil være relevant at anvende tilsvarende. Denne drøftelse er mundet ud i et forslag om alene at give tilsvarende rettigheder og dermed ikke pligter. Baggrunden herfor er, at reglerne skal være relevante for hele målgruppen for boformer efter serviceloven. Der er tale om personer i meget forskellige situationer, og nogle af beboerne vil have svært ved at leve op til de forpligtelser, som følger af et almindeligt lejeforhold. Samtidig skal det holdes for øje, at boformerne efter serviceloven udgør et alternativ til andre boliger; herunder lejeboliger. Disse overordnede hensyn er baggrunden for, at forslaget alene omfatter rettigheder og ikke tillige pligter. Drejer det sig om domfældte, der har dom til anbringelse i sikret botilbud efter serviceloven, vil det kunne fremgå af grundlaget for anbringelsen, om der er behov for særlige indskrænkninger i de rettigheder, der foreslås med lovforslaget.

Det har endvidere været overvejet, for hvilke boformer efter serviceloven det vil være relevant at give tilsvarende rettigheder til beboerne. I forbindelse med arbejdsgruppens overvejelser er der taget udgangspunkt i, at tilsvarende rettighederne skal gives til beboere i botilbud efter servicelovens § 108 til længere-

varende ophold, men det er endvidere overvejet, om det vil være relevant at give rettigheder til andre boformer efter serviceloven. På baggrund heraf foreslås det, at ordningen gennemføres for alle længerevarende botilbud efter serviceloven, dvs. både botilbud efter servicelovens § 108 til længerevarende ophold samt plejehjem og beskyttede boliger efter servicelovens § 192, herunder friplejehjem, der drives efter § 1, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 1385 af 12. december 2006 om plejehjem og beskyttede boliger. Ifølge bekendtgørelsens § 1, stk. 2, kan plejehjem eller beskyttede boliger, der ikke længere har en driftsaftale med kommunen eller regionen, indgå aftale med en eller flere kommuner eller regioner om brug af pladserne eller de beskyttede boliger indtil den 1. januar 2010. Det er kommunalbestyrelsen, der som anvisningsmyndighed i alle tilfælde er subjekt for beboernes rettigheder. Dette indebærer, at det er kommunalbestyrelsen, der skal opfylde de rettigheder, som følger af forslaget, herunder udforme det boligdokument, som beboeren har krav på. I de tilfælde, hvor beboerens ret forudsætter botilbuddets medvirken, påhviler det kommunalbestyrelsen at sikre, at botilbuddet foretager det nødvendige. Der er ikke i forholdet til beboeren tale om, at kommunalbestyrelsen agerer privatretligt som udlejer og dermed som part i forhold til beboeren. Kommunalbestyrelsen er fortsat forvaltningsmyndighed.

Når der kun er tale om botilbud til længerevarende ophold, vil borgeren som alt overvejende hovedregel få opholdskommune i beliggenhedskommunen. Hvis borgeren på anvisningstidspunktet har opholdskommune i en anden kommune end beliggenhedskommunen, er det opholdskommunen, der skal udlevere boligdokumentet til borgeren. Beliggenhedskommunen er dermed forpligtet til at udlevere boligdokumentet til opholdskommunen. Såfremt borgeren før flytningen vil indgive klage over forhold, der er omfattet af lovforslaget, skal klagen i overensstemmelse med de gældende regler indgives til opholdskommunen.

Der findes i dag knap 12.000 boliger i botilbud efter servicelovens § 108 og godt 13.000 boliger efter servicelovens § 192 (plejehjem og beskyttede boliger). Antallet af sidstnævnte er faldende og boligtypen forventes udfaset i 2015.

2. Lovforslagets indhold

Lovforslaget giver velfærdsministeren bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om beboernes rettigheder i boformer efter serviceloven. Det påtænkes, at der blandt andet fastsættes regler om nedenstående.

Udgangspunktet er, at alle de rettigheder, der er fastsat regler om, skal gælde for alle beboere i de om-

handlede botilbud. Det bemærkes dog, at når det gælder domfældte med dom til ophold i botilbud efter servicelovens § 108, vil det af anbringelsen kunne fremgå, om der behov for indskrænkninger i de rettigheder, der er fastsat regler om. Eksempelvis vil der i forbindelse med dommen kunne være truffet afgørelse om, at beboeren ikke må have åben ild. I givet fald vil beboeren ikke kunne udnytte installationsretten til et installere et gaskomfur.

2.1. Boligdokument

For almene boliger gælder ifølge § 5, stk. 1, i almenlejeloven, at en lejeaftale og andre aftaler om det lejede skal udfærdiges skriftligt. Det indebærer bl.a., at lejeren kan vide præcist, hvilken bolig lejeforholdet vedrører, og hvad lejen og øvrige betalinger udgør.

For § 108-botilbud og for plejehjem og beskyttede boliger efter servicelovens § 192, herunder friplejehjem, er der ikke tilsvarende regler om skriftlighed om den bolig, borgeren anvises, eller krav om specifikke oplysninger om boligen i den afgørelse, der ligger til grund for kommunens anvisning af botilbuddet.

Det påtænkes at fastsætte regler om, at beboeren får ret til at få udleveret et boligdokument af kommunalbestyrelsen med oplysninger om beboerens rettigheder, herunder om boligens fysiske beliggenhed, areal, faciliteter og boligbetaling. Boligdokumentet skal udleveres, når borgeren anvises til den konkrete bolig.

2.2. Boligbetaling m.v.

For almene boliger gælder i følge § 5, stk. 3 og 4, i almenlejeloven, at der i lejeaftalen skal oplyses specificeret om lejens størrelse og om alle kendte udgifter vedrørende det lejede, som lejeren skal betale til udlejer ud over lejen. Den kendte eller anslåede størrelse for hver enkelt udgiftsart skal angives. Ligeledes skal der i lejeaftalen oplyses om øvrige udgiftsarter vedrørende det lejede, som udlejer på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse har kendskab til, at lejeren skal betale til andre end udlejer.

I §§ 52-61 i almenlejeloven er der fastsat detaljerede regler om betaling for varme og vand m.v. Lejeren har krav på at få et forbrugsregnskab for udgifter til varme og vand m.v. Lejeren har endvidere krav på adgang til at kunne gennemgå bilagene. Beregning, fordeling og opkrævning af udgifter til vand og varme skal endelig foregå efter bestemte regler.

Efter § 5, stk. 1, og § 6, stk. 1, i betalingsbekendtgørelsen skal kommunen fastsætte beboerens betaling bl.a. på grundlag af botilbuddets omkostninger. Disse omkostninger skal fastsættes på grundlag af de budgetterede driftsudgifter m.v. for bygningerne for boli-

gerne og servicedelen. Tilsvarende gør sig gældende for plejehjem og beskyttede boliger efter §§ 16 og 17, stk. 1, i plejehjemsbekendtgørelsen. Mellem boliger og servicedel fordeles driftsudgifterne m.v. efter arealstørrelse.

I § 8 i betalingsbekendtgørelsen er det bestemt, at betalingen for el og varme i § 108-botilbud fastsættes sådan, at den dækker kommunens omkostninger hertil inkl. udgifter til moms. Derimod betaler beboerne ikke særskilt for vand, men udgiften indgår i den samlede boligbetaling. Det samme gør sig gældende for plejehjem og beskyttede boliger efter § 20 i plejehjemsbekendtgørelsen.

Det påtænkes at fastsætte regler om, at beboeren ved anvisningen skal have oplysning om boligbetalingens størrelse specificeret på udgiftsarter og beboerens andel heraf. Disse oplysninger skal fremgå af boligdokumentet. Hvis den samlede boligbetaling er nedsat efter de gældende regler herom i bekendtgørelse nr. 1385 af 12. december 2006 (plejehjemsbekendtgørelsen) og bekendtgørelse nr. 1387 af 12. december 2006 (betalingsbekendtgørelsen), skal dette tillige fremgå af boligdokumentet. Ved stigninger i boligbetalingen skal beboeren have et skriftligt varsel på 3 måneder. Det skal endvidere af boligdokumentet fremgå, hvor beboeren skal betale for boligen, og at der altid med frigørende virkning kan betales til et pengeinstitut. Endvidere foreslås, at boligbetalingen skal afregnes månedsvis, jf. hovedreglen efter almenlejelovens § 44, hvilket skal fremgå af boligdokumentet. Tillige medtages reglen i almenlejelovens § 44, stk. 2, om, at betalingstidspunktet udskydes, hvis forfaldsdatoen er en helligdag m.v. Det er alene udgifter vedrørende boligen, der skal oplyses i boligdokumentet. Det indebærer, at beboernes betaling for tilbud efter servicelovens kapitel 16, f.eks. betaling for mad, og eventuel servicebetaling, jf. servicelovens § 162, ikke skal oplyses i boligdokumentet.

Det påtænkes at fastsætte regler, der giver beboeren krav på, at betaling for varme sker efter regler, der svarer til det, der gælder for almene boliger. Ligeledes foreslås at betaling for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester skal ske efter regler, der svarer til det, der gælder for almene boliger. Bestemmelser herom skal fremgå af boligdokumentet. Betaling for vandforbrug sker som en del af boligbetalingen.

2.3. Indflytningsrapport

For almene boliger gælder efter § 14 i almenlejeloven, at udlejerens medvirken skal udarbejde en indflytningsrapport.

Der er ikke krav om udarbejdelse af indflytningsrapporter i § 108-botilbud og plejehjem og beskyttede boliger, jf. servicelovens § 192.

Det påtænkes at fastsætte regler om, at kommunalbestyrelsen ved indflytningen skal sikre, at der udarbejdes en indflytningsrapport, som beskriver boligens faktiske stand, og at beboeren sikres en aktiv og medvirkende rolle i forbindelse med udformning af indflytningsrapporten. Kopi af rapporten skal udleveres til beboeren.

2.4. Vedligeholdelse

I § 24 i almenlejeloven er der fastsat regler om vedligeholdelse af ejendommen, hvorefter udlejer skal holde ejendommen ved lige. Det kan dog i et vedligeholdelsesreglement fastsættes, at lejer skal vedligeholde og renholde visse adgangs- og opholdsarealer samt træværk og lignende. Der er pligt til at udarbejde et vedligeholdelsesreglement.

Efter §§ 26 og 27 i almenlejeloven bestemmer udlejer, om denne skal have den indvendige vedligeholdelsespligt, eller om lejer skal have den. Det kan ved fraflytning ikke forlanges, at boligen afleveres i bedre stand end den, hvori den blev overtaget.

Der gælder ikke særlige regler om fordeling af vedligeholdelsespligten i § 108-botilbud og plejehjem og beskyttede boliger, jf. servicelovens § 192. Dette indebærer, at der ikke kan pålægges beboerne en vedligeholdelsespligt.

Med forslaget bemyndiges ministeren ikke til at fastsætte regler, hvorved beboeren pålægges en pligt til at vedligeholde boligen.

2.5. Udlejerens adgang til boligen

Efter §§ 32 og 33 i almenlejeloven har udlejerens ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det. Udlejerens adgang kan endvidere med 6 ugers varsel iværksættes arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejeren. Er der tale om arbejder, der er til væsentlig ulempe for lejeren, har lejeren krav på 3 måneders varsel. Udlejerens adgang kan dog altid uden varsel foretages uopsættelige reparationer.

Der er ikke regler i serviceloven om ejerens adgang til § 108-botilbud og plejehjem og beskyttede boliger, jf. servicelovens § 192. Med bistandslovens ophævelse og servicelovens ikrafttræden pr. 1. juli 1998 blev institutionsbegrebet afskaffet på voksenområdet.

Det påtænkes at fastsætte regler om, at det af boligdokumentet skal fremgå, at beboeren har krav på samme varsel, når botilbuddet ønsker adgang til boligen, som lejere i almene ældreboliger har, når udlejerens

ønsker adgang til boligen. Med forslaget reguleres således alene botilbuddets adgang til boligen, når botilbuddet handler på en måde, der kan sidestilles med en almen udlejers handlinger.

2.6. Sædvanlige installationer og råderet

I henhold til §§ 35 og 36 i almenlejeloven har lejer som hovedregel ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, f.eks. opvaskemaskiner og køleskabe. Lejeren har endvidere ret til at anbringe tv-antenne eller etablere kabelforbindelse.

Lejeren har efter § 39 i almenlejeloven ret til at foretage forbedringer af det lejede mod godtgørelse ved fraflytning.

Beboere i § 108-botilbud anvender erfaringsmæssigt elektronik og IT i vid udstrækning, men der er ikke fastsat specifikke regler om beboerens adgang til at foretage disse installationer.

Ønsker en beboer i et § 108-botilbud eller plejehjem og beskyttede boliger, jf. servicelovens § 192 at foretage boligændringer, kan det kræves, at beboeren stiller sikkerhed for de udgifter, der vil medgå til at bringe botilbuddet tilbage til normal stand. Dette fremgår af § 5, stk. 3, i betalingsbekendtgørelsen samt for plejehjem og beskyttede boliger af bekendtgørelse nr. 1385 af 12. december 2006 § 15, stk. 2. I disse bestemmelser ligger en forudsætning om, at beboerne har ret til at foretage forbedringer af boligen. Hverken betalingsbekendtgørelsen eller plejehjemsbekendtgørelsen indeholder regler om godtgørelse for forbedringsarbejder.

Det påtænkes at fastsætte regler om, at beboeren gives samme rettigheder til at foretage sædvanlige installationer og forbedringer imod godtgørelse ved fraflytning (råderet) som lejere i almene boliger. Beboernes eksisterende muligheder efter de gældende regler for at opnå støtte til og benytte personlige hjælpemidler i boligen begrænses ikke. Det er kommunen, som udbetaler godtgørelsen for forbedringer til beboeren. Godtgørelsen kan pålægges den efterfølgende beboer.

2.7. Opsigelse

Efter almenlejeloven er det udgangspunktet, at lejeaftalen ikke kan opsiges fra udlejerens side. Kun når der foreligger en af de specifikt opregnede grunde i almenlejelovens § 85, kan udlejeren opsiges. I tilfælde af, at almene ældreboliger skal nedrives eller ombygges, giver almenlejeloven udlejer adgang til med 3 måneders varsel at opsiges lejemålet, idet lejerne har ret til genhusning i tilsvarende bolig.

Da institutionsbegrebet på voksenområdet er ophævet, jf. overfor, skal en bolig i en § 108-boform som

følge heraf betragtes som beboerens eget hjem. Afgørelser fra Ankestyrelsen viser, at flytning fra et § 108-botilbud af beboere uden disses samtykke kun kan ske, hvis betingelserne i serviceloven om flytning af en beboer til et bestemt botilbud efter reglerne om magtanvendelse for voksne er opfyldt.

For plejehjem, herunder friplejehjem, og beskyttede boliger gælder, at hvis en kommune træffer afgørelse om, at en beboer skal fraflytte en bolig i plejehjem m.v., må begrundelsen kunne rummes inden for de opsigelsesgrunde, som er omhandlet i kapitel 14 i lov om leje af almene boliger, jf. § 3, stk. 6 og 7 i plejehjemsbekendtgørelsen.

Der påtænkes fastsat regler om, at beboeren ved opsigelse som følge af, at botilbuddet skal reorganiseres eller nedlægges, har krav på 3 måneders skriftligt varsel. Opsigelsesvarslet skal fremgå af boligdokumentet.

Hvis kommunalbestyrelsen benytter sig af opsigelsesmuligheden, skal kommunalbestyrelsen fortsat sørge for, at beboeren modtager det tilbud, som denne har ret til efter kommunalbestyrelsens afgørelse. Hvis kommunalbestyrelsen beslutter at nedlægge den boform, som borgeren benytter, skal kommunalbestyrelsen derfor stille en anden bolig til rådighed, som modsvarer kommunalbestyrelsens afgørelse.

2.8. Fraflytningsrapport

I henhold til § 94 i almenlejeloven gennemføres der ved fraflytning et syn af boligen, hvor lejerens istandsættelsesforpligtelser fastlægges. Synet foretages senest 2 uger efter, at udlejeren er blevet bekendt med fraflytningen. Underretter udlejeren ikke senest 2 uger efter synet lejerens skriftligt om istandsættelsesarbejdernes omfang, den anslåede udgift og lejerens andel heraf, bortfalder udlejerens krav mod lejerens, medmindre denne er fraflyttet uden at give udlejeren oplysning om den fremtidige adresse.

Der påtænkes fastsat regler om, at kommunalbestyrelsen ved fraflytning skal sikre, at der udarbejdes en fraflytningsrapport, hvis kommunalbestyrelsen påtænker at rejse krav om betaling (erstatning) for istandsættelsesudgifter. Det vil kun være aktuelt i de tilfælde, hvor den fraflyttede beboer kan gøres erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler. Der fastsættes samtidig en frist for fremsættelse af sådanne krav svarende til det, der gælder for lejere i almene boliger.

2.9. Klageadgang

Der påtænkes fastsat regler om, at uenighed om de rettigheder, som beboeren er tillagt efter dette forslag,

kan indbringes for og afgøres af de sociale nævn og ankes til Ankestyrelsen efter de gældende regler herom i servicelovens § 166.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Forslaget skønnes at medføre kommunale merudgifter til udarbejdelse af boligdokumenter, varmeregnskab og ind-/fracflytningsrapporter på 4,8 mio. kr. i 2008 og 3,9 mio. kr. årligt i de følgende år.

Tabel 1. Samlede økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Offentlige udgifter, mio. kr. 2008-pl				
	2008	2009	2010	2011
Lejeaftaler	2,4	0,4	0,4	0,4
Varmeregnskab	1,2	1,2	1,2	1,2
Flytterapporter	1,2	2,3	2,3	2,3
I alt	4,8	3,9	3,9	3,9

Som led i satspuljeaftalen for 2008, finansieres udgifterne i årene 2008-10 af uforbrugte satspuljemidler fra BOHANDI-puljen og herefter permanent via satspuljemidler på 3,9 mio. kr. fra 2011 og frem.

De økonomiske konsekvenser af lovforslaget skal forhandles med de kommunale parter.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

7. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

8. Høring

Et udkast af dette lovforslag har været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatrådet, Alzheimerforeningen, Center for Ligebehandling af Handicappede, Danske Handicaporganisationer, Dansk Socialrådgiverforening, Dansk Sygeplejeråd, Den Danske Dommerforening, Den Danske Pårørendeforening af 1998, Den Uvildige Konsulentordning på Handicapområdet, Det Centrale Handicapråd, Det Kommunale Kartel, FOA, Foreningen af Socialchefer i Danmark, Foreningen af Statsforvaltnings Direktører, Foreningen af Statsforvaltnings Jurister, Funktionærernes og Tjenestemændenes Fællesråd (FTF), KL, Kommunale Tjenestemænd og Overenskomstansatte (KTO), Kontaktudvalget for Mindre Sygdoms- og Handicapforeninger, Landsforeningen for Socialpædagoger, Landsforeningen SIND, Landsforeningen Ældre Sagen, OK-Fonden, Organisationen af Selvejende Institutioner, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Pårørendegruppen for Svage Ældre, Rådet for Frivilligt Socialt Arbejde, Rådet for Socialt Udsatte, Sammenslutningen af Ældreråd, Socialpædagogernes Landsforbund, Ældreboligrådet, Ældremobiliseringen.

9. Sammenfattende skema

Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske og administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Kommunale merudgifter på i alt 4,8 mio. kr. i 2008 og 3,9 mio. kr. i efterfølgende år.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Indeholder ikke EU-retlige aspekter.	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det foreslås, at der gives velfærdsministeren myndighed til at fastsætte nærmere regler om rettigheder for beboere i boformer efter serviceloven. I denne forbindelse er der taget udgangspunkt i de regler, som gælder efter almenlejeloven. Der er herefter foretaget en vurdering af de pågældende rettigheders relevans i forhold til beboere i boformer efter serviceloven. Det er hensigten, at der blandt andet fastsættes regler om følgende:

- 1) Beboeren har ret til at få udleveret et boligdokument af kommunalbestyrelsen i forbindelse med anvisningen til den pågældende bolig (svarende til lejeaftale for lejere) med oplysninger om beboerens rettigheder, herunder om boligens fysiske beliggenhed, areal, faciliteter og boligbetaling.
- 2) Ved anvisningen skal beboeren af kommunalbestyrelsen have oplysning om boligbetalingens størrelse specificeret på udgiftsarter og beboerens andel heraf. Oplysningerne skal fremgå af boligdokumentet. Ved stigninger i boligbetalingen skal beboeren have et skriftligt varsel på 3 måneder. Det skal fremgå af boligdokumentet, hvor beboeren skal betale for boligen, og at der altid med frigørende virkning kan betales til et pengeinstitut.
- 3) Beboeren har krav på, at betaling for varme sker efter regler, der svarer til det, der gælder for almene boliger. Ligeledes skal betaling for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikations-

tenester ske efter regler, der svarer til det, der gælder for almene boliger. Bestemmelser herom skal fremgå af boligdokumentet. Vand betales som en del af boligbetalingen.

- 4) Ved indflytningen skal kommunalbestyrelsen sørge for, at der udarbejdes en indflytningsrapport, som beskriver boligens faktiske stand. Kopi af rapporten skal udleveres til beboeren.
- 5) Der kan ikke pålægges beboeren en pligt til at vedligeholde boligen.
- 6) Det skal fremgå af boligdokumentet, at beboeren har krav på samme varsel som lejere i almene ældreboliger, når ejeren af botilbuddet ønsker adgang til boligen.
- 7) Beboeren gives samme rettigheder til at foretage sædvanlige installationer og forbedringer imod godtgørelse ved fraflytning (råderet) som lejere i almene boliger.
- 8) Ved opsigelse som følge af, at botilbuddet skal reorganiseres eller nedlægges, har beboeren krav på 3 måneders skriftligt varsel. Opsigelsesvarslet skal fremgå af boligdokumentet.
- 9) Ved fraflytningen skal kommunalbestyrelsen sikre, at der udarbejdes en fraflytningsrapport, hvis botilbuddet påtænker at rejse krav om betaling (erstatning) for istandsættelsesudgifter. Der fastsættes samtidig en frist for fremsættelse af sådanne krav svarende til det, der gælder for lejere i almene boliger.
- 10) Uenighed mellem kommunalbestyrelsen og beboeren om de rettigheder, som beboeren er tillagt efter dette forslag, kan indbringes for og afgøres af

de sociale nævn og ankes til Ankestyrelsen efter servicelovens regler.

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2008.

Lovforslaget sammenhold med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

I lov om social service, jf. lovbekendtgørelse nr. 1117 af 26. september 2007, som ændret ved § 10 i lov nr. 434 af 8. maj 2006, § 15 i lov nr. 1587 af 20. december 2006, § 9 i lov nr. 346 af 18. april 2007 og § 36 i lov nr. 523 af 6. juni 2007, foretages følgende ændring:

§ 111. Boformer efter denne lov er ikke omfattet af lejelovgivningen.

1. I § 111 indsættes som *stk. 2*:

»*Stk. 2.* Velfærdsministeren fastsætter nærmere regler om lejerrettigheder for beboere i længerevarende botilbud efter denne lov.«

F. t. I. vedr. social service

Til lovforslag nr. L 153. Skriftlig fremsættelse (28. marts 2008)

Velfærdsministeren (Karen Jespersen) :

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af lov om social service (Lejerrettigheder til visse beboere i botilbud efter serviceloven)

(Lovforslag nr. L 153).

Med dette forslag bemyndiges velfærdsministeren til at fastsætte nærmere regler om lejerrettigheder for beboere i længevarende botilbud efter serviceloven.

Formålet med lovforslaget er at øge ligestillingen imellem beboere i længevarende botilbud efter serviceloven og beboere i almene ældre- og handicapboliger med hensyn til beboerens rettigheder i forhold til boligen.

Bemyndigelsen vil blandt andet blive anvendt til at fastsætte nærmere regler om lejerrettigheder på følgende områder: Udlevering og udformning af boligdokument til beboerne, ret til oplysninger om boligbetaling, oplysninger om opgørelse af udgifter til varme og fællesantenne, udarbejdelse og udlevering af henholdsvis ind- og fraflytningsrapport, ret til at foretage sædvanlige installationer og forbedringer, oplysninger om botilbuddets adgang til det lejede, oplysninger om opsigelse samt mulighed for at klage over uenighed vedrørende de nævnte lejerrettigheder.

Idet jeg henviser til lovforslaget og de bemærkninger, der ledsager det, skal jeg anbefale forslaget til Tingets velvillige behandling.