

den 24. august 2020

Høring over lovforslag vedr. tag-over-hovedet-garanti, digitalisering af den almene sektor og forsøg med opsigelse af almene ældre- og plejeboliger

BL – Danmarks Almene Boliger har den 6. juli 2020 modtaget høring over ændring af lov om almene boliger mv. og lov om leje af almene boliger (Kommunal tag-over-hovedet-garanti, digitalisering af den almene sektor og forsøg med opsigelse af almene ældre- og plejeboliger).

BL har følgende bemærkninger til høringen:

Kommunal tag-over-hovedet-garanti til unge under uddannelse

Efter lovforslaget får kommunen mulighed for at kunne tilbyde en midlertidig bolig til unge uddannelsessøgende til en videregående uddannelse i forbindelse med deres studiestart. Kommunen kan med ordningen, som finansieres af kommunen, indgå aftale med foreninger, virksomheder m.v., som kan få støtte til etablering og drift af de midlertidige boliger.

BL støtter op om forslaget til ordningens indførelse i lov om almene boliger § 142 c for at afhjælpe de flaskehalse, der hvert år opstår i perioden omkring studiestart og derved hjælpe unge med akut behov for en bolig.

Det fremgår af bemærkninger til bestemmelsen, at kommunen med denne nye bestemmelse kan etablere og tilrettelægge en ordning, hvor de får hjemmel til at yde en sådan støtte til denne gruppe borgere. Det nævnes, at de kan være tale om en ordning, hvor kommunen kan udleje ubenyttede kommunale grunde, hvor der opstilles skurvogne eller containere, eller en ordning, hvor beboelsen er et vandrehjem eller en kommunal ejendom, der indrettes med sovesale.

Eksemplerne er ikke udtømmende, men det fremgår, at der ikke kan etableres egentlige boliger omfattet af lejelovgivningen, og at der ikke bliver tale om almene ungdomsboliger.

Det er relevant for de almene boligorganisationer at vide, om og i givet fald hvordan de enkelte kommuner kan tænke de almene boligorganisationer ind i denne ordning.

Digitalisering af den almene sektor

BL og de almene boligorganisationer er meget positive overfor de foreslåede ændringer, hvor påkrav/rykker og opsigelser af lejemål ikke længere er undtaget fra digital kommunikation i enhver form.

Ændringen vil fremme brugen af digital kommunikation og ligger helt i tråd med ændringerne i bekendtgørelsen om normalvedtægter for almene boligorganisationer med almene boligafdelinger af den 1. oktober 2019 om muligheden for digital kommunikation mellem boligorganisationen og lejerne i forbindelse med indkaldelse til møder i beboerdemokratiet.

BL finder det dog ikke hensigtsmæssigt, at muligheden for digital fremsendelse af påkrav og opsigelser alene er afhængigt af opkobling på den specifikke digitale løsning Digital Post. Ændringerne i lovforslaget bør ikke være afhængig af brugen af en specifik digital postløsning.

Det afgørende bør i stedet være, at boligorganisationen har besluttet sig for at kommunikere digitalt, og at de benytter en digital postløsning med sikker fremsendelse, f.eks. de eksisterende løsninger såsom e-Boks.

Flere boligorganisationer benytter i dag allerede e-Boks. Disse vil ikke umiddelbart få mulighed for digital fremsendelse af påkrav og opsigelser, hvis lovændringen træder i kraft med den foreslåede ordlyd. Boligorganisationerne vil da alene kunne anvende Digital Post, når denne løsning træder i kraft – forventeligt i sensommeren 2021.

Kravet om anvendelse af Digital Post som kommunikationskanal mellem boligorganisationen og lejerne finder BL derfor uhensigtsmæssigt – både ud fra et økonomisk hensyn, et praktisk hensyn og et tidsmæssigt perspektiv.

Selve formuleringen af lovforslagets § 2, nr. 1 giver derfor anledning til at foreslå en omformulering. Det oprindelige forslag lyder som følger:

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

BL foreslår i stedet følgende formulering:

»Dette gælder dog ikke, hvis udlejeren anvender en offentlig digital postløsning, og lejereren ikke er fritaget for obligatorisk tilslutning efter reglerne i lov om Digital Post fra offentlige afsendere.«

Denne formulering vil give boligorganisationerne mulighed for at sende påkrav og opsigelse digitalt via den nuværende e-Boks – og boligorganisationerne skal således ikke afvente den ny Digital Post-løsning eller være afhængige af, der kun findes den ene løsning, hvis det viser sig, at der på et tidspunkt eksisterer flere forskellige offentlige digitale postløsninger.

Det vil blive en administrativ lettelse for de almene boligorganisationer, at der med lovændringen kan kommunikeres digitalt ved alle henvendelse til beboerne. Det vil også være nemmere for beboerne, som ikke længere modtager forskellige henvendelser på forskellige måder ved brug af en digital postløsning.

Den ny Digital Post-løsning giver boligorganisationerne mulighed for at blive sidestillet med offentlige myndigheder, hvor der ikke kræves samtykke/forudgående aftale med den enkelte lejer. Denne løsning ser BL og boligorganisationer frem til.

Forsøg med opsigelse af lejere af almene pleje- og ældreboliger

Lovforslaget indeholder en ny bestemmelse i lov om leje af almene boliger, hvor der gives hjemmel i § 89 a til som forsøg at kunne opsiges en lejer af en almen ældre- og plejebolig under visse nærmere betingelser. Bestemmelsen giver anledning til nærmere overvejelser og præciseringer.

Det helt fundamentale princip i Danmark er, at lejere kun kan miste deres bolig grundet manglende betaling af husleje eller alvorlige brud på husordenen. Det beskrevne forsøg vedrører disse grundlæggende rettigheder for lejere, og der bør derfor iagttages den største forsigtighed og hensyntagen til de enkelte beboere.

Ældreboliger

En lejer af en ældrebolig skal efter lovforslaget kunne opsiges med 3 måneders varsel, hvis det fremgår af lejekontrakten, at aftalen kan opsiges, hvis lejerens plejebestand stiger, og hvis lejeren kan visiteres til en plejebolig i samme bebyggelse. Plejeboligen skal være klar på opsigelsestidspunktet. Udlejer skal tilbyde at forestå flytning m.v., samt afholde lejerens udgifter til flytning og istandsættelse.

Det fremgår af bemærkningerne, at en opsigelse skal ske efter en konkret og individuel vurdering.

Den ansøgningsberettigede kreds

En udlejer af almene ældre- og plejeboliger kan være både en almen boligorganisation, kommune, region og en selvejende institution. I den foreslåede bestemmelse i § 89 a er det alene en kommunalbestyrelse, et regionsråd og en selvejende institution, der kan ansøge om at være med i forsøget.

BL ønsker, at det uddybes, hvorvidt en kommunes ansøgning også vil omfatte de almene boligorganisationer i kommunen. Hvis dette er tilfældet, bør den almene boligorganisation tillige indskrives i bestemmelsen, således der ikke er tvivl om, at bestemmelsen også kan anvendes af en almen boligorganisation.

Hvis det er tiltænkt, at boligorganisationerne som ejer af pleje- og ældreboligerne også bliver omfattet af forsøget, så rejser det en række spørgsmål:

- I det tilfælde, hvor udlejer er en almen boligorganisation, er det i lovforslaget uklart, hvem der skal afholde udgifterne i forbindelse med lejerens fraflytning samt pligten til fysisk at foranstalte den opsagte lejers flytning.
- Når der er tale om en almen udlejer, hvem der skal tage initiativet til fraflytningen. I en almen ældrebolig er der ikke nødvendigvis kommunal hjælp til lejeren, som gør, at der

kommer kommunalt plejepersonale i boligen. I denne situation er det uklart, om det er den almene udlejer, der skal henvende sig til den kommunale visitation og oplyse, at boligorganisationen har en lejer boende, som evt. behøver en plejebolig.

Klage til ankestyrelsen

Det fremgår endvidere, at hvis beboeren eller de pårørende er uenige om, hvorvidt en lejer skal visiteres til en plejebolig, så kan de klage til ankestyrelsen. Normalvis er det den omvendte situation, hvor der klages over at man ikke bliver visiteret til en bolig.

BL forstår den foreslåede bestemmelse således, at vedkommende lejer kan blive tvangsflyttet, hvis ankestyrelsen stadfæster beslutningen om fraflytning fra en ældrebolig til en plejebolig, hvilket BL ser som et alvorligt indgreb.

Ægtefællens fortsættelse af lejeforholdet

Der ses ikke i lovforslaget at være taget stilling til den præceptive bestemmelse i lov om leje af almene boliger § 71, stk. 2, hvorefter ægtefællen kan fortsætte lejeforholdet, hvis lejeren kommer på plejehjem m.v.

Krav til opsigelse

Det bør præciseres nærmere i loven, at de almindelige formkrav til en opsigelse skal opfyldes.

Det fremgår i den foreslåede bestemmelse i § 89 a, at opsigelsen skal ske efter en konkret og individuel vurdering. Det er dog uklart i lovforslaget, hvem der skal tage initiativet og vurdere, at betingelserne er opfyldte, hvis bestemmelsen også gælder de almene boligorganisationer.

Der ønskes derfor en nærmere redegørelse af den foreslåede bestemmelse i forhold til et eventuelt samarbejdet mellem boligorganisation og kommunen, da opsigelsen medfører, at vedkommende lejer skal visiteres til en almen plejebolig.

Plejeboliger

En lejer med en psykisk funktionsnedsættelse skal efter lovforslaget kunne opsiges fra sin almene plejebolig, hvis lejerens behov for pleje og støtte ikke længere hensigtsmæssigt varetages i den pågældende bolig.

Krav til opsigelse

Også i dette tilfælde er det en forudsætning, at det fremgår af lejekontrakten, at vedkommende kan opsiges - med et varsel på 6 måneder. Det skal fremgå under hvilke betingelser en opsigelse kan ske, hvis beboeren ikke har behov for en plejebolig længere. Også her skal lejeren anvises en anden bolig, men i lokalområdet.

Boligen skal være til rådighed ved opsigelsesvarslets udløb, og udlejer skal ligeledes tilbyde at afholde lejerens udgifter til flytning og istandsættelse.

De almindelige formkrav til en opsigelse forudsættes også at gælde i dette opsigelsestilfælde, hvilket bør fremgå af bestemmelsen.

Visitation af psykisk funktionsnedsatte beboere

Hvis bestemmelsen også finder anvendelse på almene boligorganisationer, jf. ovenstående anførte, gør følgende overvejelser sig gældende:

Af bemærkningerne fremgår, at opsigelsesadgangen muliggør opsigelse af en borger med psykisk funktionsnedsættelse, som vurderes at kunne flytte i egen bolig.

Det rejser samme spørgsmål om, hvem der skal dokumentere, at lejeren ikke har behov for den almene bolig, hvis bestemmelsen gælder for almene boligorganisationer. Det må forudsættes, at det er kommunen, der foranlediger en udredning af behovet, men i så fald mangler der en beskrivelse af, om hvorvidt det er kommunen, der skal anmode boligorganisationen om at opsiges lejeren, og om boligorganisationen i så fald er forpligtet til at opsiges beboeren.

Ved behov for uddybning af ovenstående kan juridisk konsulent Christina Iversen kontaktes på mail civ@bl.dk angående Digital Post og juridisk konsulent Anni Pedersen angående forsøgsordning med midlertidige studieboliger og opsigelse af ældre- og plejeboliger på mail anp@bl.dk.

Med venlig hilsen



Bent Madsen
Direktør