



Fremsat den 7. oktober 2020 af boligministeren (Kaare Dybvad Bek)

Forslag

til

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

(Støtte til etablering og drift af midlertidigt husly til uddannelsessøgende, 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. 1203 af 3. august 2020, foretages følgende ændring:

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

»Støtte til etablering og drift af midlertidigt husly til uddannelsessøgende

§ 142 c. Kommunalbestyrelsen kan etablere og finansiere en ordning, som i forbindelse med studiestart tilbyder et midlertidigt husly til uddannelsessøgende, som er optaget på en uddannelse og har et akut boligbehov.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan indgå aftale med foreninger, organisationer, virksomheder eller andre relevante aktører 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. § 5, *stk. 3*, affattes således:

»Stk. 3. Meddelelser efter § 89 og § 90, *stk. 2*, kan afgives digitalt, når udlejeren er tilsluttet postløsningen Digital Post, og lejeren ikke er fritaget for obligatorisk tilslutning efter reglerne i lov om Digital Post fra offentlige afsendere. For udlejere, som ikke er tilsluttet postløsningen Digital Post, afgives meddelelser efter § 89 og § 90, *stk. 2*, ved anvendelse af fysisk post.«

2. Efter kapitel 14 indsættes:

»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. Der kan i forsøgsgodkendelsen fastsættes vilkår for godkendelsen. Det er en betingelse for godkendelse, at ansøgeren foretager en evaluering af forsøget. Evalueringen skal tilgå Transport- og Boligministeriet senest 3 måneder efter forsøgets afslutning.

Stk. 2. Forsøg efter stk. 1 kan godkendes, når følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Der kan ske opsigelse af en lejer af en almen ældrebolig, hvis det fremgår af lejeaftalen, at lejeaftalen kan opsiges af udlejeren 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 udlejeren tilbyder at forestå flytning samt at afholde lejerens rimelige 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 i de tilfælde, hvor lejerens tilstand er blevet bedre, og det vurderes, at 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 udlejeren tilbyder at afholde lejerens rimelige 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 anden bolig skal ske under inddragelse af lejeren.

Stk. 3. Klage over afgørelse om anvisning af en anden bolig efter stk. 2 kan indbringes for Ankestyrelsen.«

§ 3

Loven træder i kraft den 1. januar 2021.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lovforslagets hovedpunkter
 - 2.1. Støtte til etablering og drift af midlertidigt husly til uddannelsessøgende
 - 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 med opsigelse af lejere i almene ældre- og plejeboliger
 - 2.3.1. Gældende ret
 - 2.3.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
5. Administrative konsekvenser for borgerne
6. Klima- og miljømæssige konsekvenser
7. Forholdet til EU-retten
8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
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 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 Digital Post-løsningen, forudsat at betingelserne for at blive offentlig afsender er opfyldt.

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

Vedrørende første del af lovforslaget har der fra kommunal side været efterspurgt klar lovgivning, der giver hjemmel for kommunen til at stille midlertidige boliger til rådighed for unge under uddannelse i forbindelse med studiestart.

Det foreslås derfor, at lov om almene boliger m.v., jf. lov-bekendtgørelse nr. 1203 af 3. august 2020, 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.

Vedrørende anden del af lovforslaget udspringer initiativerne af den politiske aftale af 2. juni 2017 mellem daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konserva-

tive 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 om ændring af lov om leje og lov om leje af almene boliger, jf. lov nr. 1561 af 19. december 2017.

For det andet fremgår af den politiske aftale, 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.

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 bl.a. kommuner mulighed for at gøre opmærksom på u hensigtsmæssigheder eller begrænsninger i lovgivningen.

Udfordringsretten har her været anvendt af kommuner til at påpege oplevede uhensigtsmæssigheder ift. adgangen til at opsigse lejere i helt særlige tilfælde.

Som led i udfordringsretten foreslås derfor indsat en hjemmel i lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 928 af 11. september 2019, til at gennemføre forsøg, som indebærer en fravigelse af lovens bestemmelser om opsigelse af lejeren.

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.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Støtte til etablering og drift af midlertidigt husly til uddannelsessøgende

2.1.1. Gældende ret

Der er ikke hjemmel i lovgivningen 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. (herefter almenboligloven). 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, antages, at kommunerne er afskåret fra at påtage sig opgaver i relation til den almindelige boligforsyning af borgerne, medmindre der foreligger hjemmel i lovgivningen hertil, som det fx 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, ifølge de almindelige bemærkninger til lovforslaget, jf. Folketingstidende 1992-93, tillæg A, spalte 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 ud-

dannelse 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 af 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-over-hovedet-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 uddannelsessøgende mulighed for at få tilbudt et midlertidigt husly, hvis de ikke selv kan fremskaffe en egentlig bolig inden studiestart.

Det vil blive overladt til kommunalbestyrelsen at tilrettelægge ordningen, 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 vandrehjem 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 § 5, stk. 2, i lov om leje af almene boliger (herefter almenlejeloven), 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 lovbekendtgørelse nr. 801 af 13. juni 2016 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 lejeren kan sende meddelelser på e-mail, hvor der i loven er krav om skriftlighed.

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

Har udlejeren og lejeren 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.

Både udlejeren og lejeren 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 lejeren fritaget for offentlig Digital Post, skal udlejeren uden varsel ophøre med digital kommunikation.

Der er i almenlejeloven 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 § 5, stk. 3, i almenlejeloven, at meddelelser efter § 89 og § 90, stk. 2, ikke kan afgives som digitale dokumenter.

Bestemmelsen indeholder krav om fysisk brev ved udlejerens opsigelse og i forhold til lejerens indsigelse mod en opsigelse, jf. almenlejelovens § 89. Det fremgår således bl.a. af denne bestemmelse, at vil lejeren ikke godkende opsigelsen, skal lejeren senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til lejeren, fremsætte skriftlig indsigelse over for udlejeren.

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.

Der er dog intet til hinder for, at meddelelser i lejeforholdet, der altid skal sendes med brev, samtidig sendes pr. e-mail.

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

Efter lov om Digital Post fra offentlige afsendere er det 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 loven 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 bekendtgørelse nr. 1553 af 18. december 2013 om fritagelse af fysiske personer fra tilslutning til Offentlig 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.

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.

Med virkning fra sensommeren 2021 forventes en ny Digital Post-løsning, som kommer til at minde om den nuværende løsning, at træde i kraft. Det overordnede mål med den nye løsning er bl.a., 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, når den nye Digital Post-løsning træder i kraft, være op til den enkelte almene boligorganisation, som opfylder betingelserne for at blive offentlig afsender, at beslutte, om organisationen ønsker at blive tilsluttet Digital Post. En tilslutning til Digital Post indebærer på linje med andre offentlige afsendere af post, at udlejerens 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, hvilket vil sige boligorganisationen, tilsluttes Digital Post-løsningen, vil det være reglerne i lov om Digital Post, som vil være gældende i forholdet mellem udlejerens og lejerens i forhold til al fremtidig kommunikation. Det vil bl.a. indebære, at lejerens eventuelle fritagelse for tilslutning til Digital Post-løsningen vil skulle ske efter den nævnte lovs regler.

Det vurderes på baggrund af det anførte, at der allerede i gældende lovgivning om Digital Post findes en række reg-

ler, som vil være gældende i forholdet mellem lejerens og udlejerens 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.

Baggrunden for, at der i gældende regler stilles krav om, at påkrav, udlejerens opsigelse og lejerens indsigelse mod en opsigelse altid skal fremsendes pr. brev, er ifølge forarbejderne til bestemmelsen i lovens § 5, stk. 3, den, at lejerens risikerer at miste boligen, hvis ikke lejerens 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-løsningen 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, udlejerens opsigelse og lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse skal kunne sendes via Digital Post-løsningen. 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 lejerens 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 muligheden 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 kontaktf orm – 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 oplysninger herom fra Domstolsstyrelsen to 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 med opsigelse af lejere i almene ældre- og plejeboliger

2.3.1. Gældende ret

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

Ifølge § 85 i almenlejeloven kan udlejeren 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 lejereren har overtrådt reglerne for god skik og orden i afdelingen, eller når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet.

Der er således ikke efter bestemmelsen 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 heller ikke hjemmel i almenlejeloven 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 udfordringsret, som noget nyt indsættes bestemmelser om forsøg i almenlejeloven.

Med henblik på at skabe mulighed for at opnå 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 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 i nr. 1 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 kunne anvendes 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.

Den beboer, som vælger at flytte ind i en ældrebolig i en bebyggelse, som også rummer plejeboliger, kan opleve en tryghed derved, at lejereren 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 borgere, som overvejende ønsker et fællesskab, mens plejeboligerne primært bebos af beboere, som er mere plejekrævende, og som i højere grad kan have et ønske om at kunne vælge fællesskabet til og fra.

Forsøget tager udgangspunkt i et ønske om at få en beboersammensætning i henholdsvis ældreboligerne og plejeboligerne, som matcher den enkelte beboer.

Det centrale i – og en vigtig forudsætning for at få tilladelse til at gennemføre – forsøg med opsigelse af lejere i almene ældreboliger er som nævnt et nærhedsprincip. For at opsigelse kan gennemføres, skal lejereren være sikret en plejebolig i samme bebyggelse, som ældreboligen er beliggende i. Dette åbner bl.a. 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 plejebestanden 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 reglerne herom i sociallovgivningen, således at klage vil kunne ske til Ankestyrelsen.

Lejereren skal senest 1 måned inden opsigelsesvarslets udløb anvises en konkret plejebolig i bebyggelsen, som skal være til lejerens rådighed fra opsigelsesvarslets udløb. Lejereren sikres derved et stykke tid før flytning 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 afgivelse af opsigelsen. Dette skyldes, at plejeboliger kan opsiges med 1 måneders varsel, mens opsigelse af ældreboliger 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 af lejere i ældreboliger.

Har lejer af en ældrebolig ikke et ønske om at flytte i en plejebolig i den samme bebyggelse, kan denne som i alle andre sammenhænge efter fritvalsreglerne 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 borgerens funktionsnedsættelse har udviklet sig sådan, at borgerens hjælpebehov er mindsket, således at borgeren vil kunne klare sig i egen bolig, eller om borgeren kan forblive 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 udlejer er afskåret fra at opsiges. Udlejer kan på den baggrund kun få lejeren til at flytte, hvis lejer giver samtykke hertil.

For at kunne opsiges lejer 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 voksenudredningsmetoden (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.

Finder lejer og dennes pårørende ikke, at der er grundlag for en flytning til en anden bolig, vil klage over visitationen kunne ske efter reglerne i sociallovgivningen, således at klage vil kunne ske til Ankestyrelsen.

Opsigelse vil også i disse forsøg bl.a. være betinget af, at det udtrykkeligt fremgår af lejeaftalen, at lejeaftalen kan opsiges af udlejer, 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 lejer og dennes 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.

Dette indebærer, at borgerne fortsat har mulighed for at udnytte deres muligheder for frit valg, og at reglerne om flytning uden samtykke skal iagttages. Kommunerne skal således være opmærksomme på sagsbehandlingstider ved afgørelser om frit valg og egnethed. Kommunerne skal endvidere være opmærksomme på den proces, der er fastlagt i reglerne om flytning uden samtykke.

Manglende overholdelse af forsøgsvilkårene samt de i loven stillede betingelser for gennemførelse af forsøg kan efter omstændighederne føre til forsøgsgodkendelsens bortfald.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

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

Forslaget omkring støtte til etablering og drift af midlertidigt husly til uddannelsessøgende giver kommunerne hjemmel til at etablere og finansiere en midlertidig ordning. Kommunerne har imidlertid ikke en pligt til at etablere en sådan ordning.

4. Økonomiske og administrative 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 udlejer 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. Klima- og 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 m.v.

Et udkast til lovforslaget har i perioden fra den 3. juli 2020 til den 23. august 2020 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

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 Beboerklagenævns-foreningen, 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 Ældre Sagen.

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)
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.	Digitaliseringsforslaget må formodes at medføre begrænsede 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.
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 for borgere i lejeforhold.	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Der er ingen relevante EU-retlige aspekter forbundet med lovforslaget.	
[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 uddannelsessøgende.

Det foreslås at indsætte overskriften »Støtte til etablering og drift af midlertidigt husly til uddannelsessøgende« efter § 142 b og at indføre § 142 c om støtte til etablering og drift af midlertidigt husly til uddannelsessøgende.

Det foreslås i almenboliglovens § 142 c, stk. 1, at kommunalbestyrelsen kan etablere og finansiere en ordning, som i forbindelse med studiestart tilbyder et midlertidigt husly til

uddannelsessøgende, som er optaget på en uddannelse og har et akut boligbehov.

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

Kommunalbestyrelsen vil kunne fastsætte kriterier, som uddannelsessøgende skal opfylde for at blive omfattet af ordningen. Der kan eksempelvis være tale om, at ansøgeren er tilmeldt en eller flere fællesanvisninger, er aktiv boligsøgende, herunder ansøger om alle boliger, som tilbydes, og/eller ikke har fået noget boligtilbud. Det er et krav, at ansøgeren er optaget på en uddannelse, men ikke at den pågældende faktisk er påbegyndt uddannelse. Det skal fremgå af retningslinjerne, hvordan ansøgerne vil blive prioriteret, hvis det samlede antal boligsøgende, der opfylder betingelserne for at få anvist et midlertidigt husly, overstiger ordningens kapacitet.

Målgruppen omfatter uddannelsessøgende, som disse er defineret i almenboliglovens § 52, stk. 1, 1. pkt. Uddannelsessøgende omfatter personer, der er under uddannelse, som berettiger den pågældende til Statens Uddannelsesstøtte i henhold til lov om statens uddannelsesstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 1037 af 30. august 2017. Herudover er uddannelsessøgende på en erhvervsuddannelse også omfattet af bestemmelsen. Der henvises til vejledning nr. 4120 af 27. december 1996 om udlejning af almene boliger med senere ændringer.

Kommunalbestyrelsen vil kunne afgrænse målgruppen nærmere, herunder vælge, om ordningen alene skal omfatte 1. årsstuderende, eller om den også skal omfatte uddannelsessøgende, som skifter studiested og fortsætter studiet i kommunen, udvekslingsstuderende eller kandidatstuderende m.v. Det vil således være overladt til kommunalbestyrelsen at fastsætte serviceniveauet for ordningen.

Kommunalbestyrelsen vil i den forbindelse nærmere kunne beslutte, om ordningen kun skal omfatte uddannelsesinstitutioner beliggende inden for kommunens grænser, eller om ordningen også skal omfatte visse uddannelsesinstitutioner beliggende uden for kommunens grænser.

Midlertidigt husly kan eksempelvis 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 eksempelvis beboelsesvogne.

Eksemplerne på midlertidigt husly er ikke udtømmende, men kommunerne vil ikke kunne etablere egentlige boliger omfattet af lejelovgivningen, ligesom boliger, som anvendes til midlertidigt husly, ikke vil blive almene ungdomsboliger, jf. almenboligloven.

Ved det foreslåede opstilles ikke minimumskrav til det midlertidige huslys kvalitet eller størrelse, da der alene er tale om et midlertidigt opholdssted.

Bygninger, som anvendes som midlertidigt husly, skal dog indrettes efter de gældende regler i bygge-loven og bygningsreglementet, som gælder uanset, om der er tale om en midlertidig eller permanent anvendelse. Telte, containere og andre transportable konstruktioner, der anvendes til midlertidigt husly, skal ligeledes overholde gældende krav til beboelse, herunder bygningsreglementet. Lejelovgivningen vil ikke finde anvendelse, hvormed fx lejelovens bestemmelser om opsigelse, mangler samt fastsættelse og regulering af lejen ikke gælder.

Det er hensigten, at tilbuddet om midlertidigt husly til de uddannelsessøgende er tidsmæssigt begrænset til studiestart. Ordningen vil således ikke kunne anvendes som et permanent boligtilbud hele året rundt. Som udgangspunkt vil en ordning, hvorved der tilbydes et midlertidigt husly i op til 4-5 måneders varighed, opfylde betingelsen. Lejeaftalen vil derfor være tidsbegrænset med mulighed for ophør, så snart den uddannelsessøgende har fået tilbudt en anden bolig, fx en almen eller privat lejebolig.

Kommunalbestyrelsen skal i forbindelse med ordningens etablering udarbejde en finansieringsplan for ordningens etablering og drift, som skal indeholde de forventede udgifter og indtægter. Som driftsudgifter anses bl.a. forrentning og afskrivning af anlægsudgifter. Kommunalbestyrelsen skal tilstræbe, at ordningen som udgangspunkt hviler i sig selv.

Det foreslås i almenboliglovens § 142 c, stk. 2, at kommunalbestyrelsen kan indgå aftale med foreninger, organisationer, virksomheder m.v. om ordninger omfattet af stk. 1 og i den forbindelse yde støtte til dækning af udgifter, der er forbundet med ordningen.

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 og afslutning.

Kommunalbestyrelsen vil således kunne overlade den praktiske del af ordningen til en eller flere eksterne aktører, som herefter skal udføre opgaver i henhold til de retningslinjer, som er fastsat af kommunalbestyrelsen, samt selve aftalen om opgavens overdragelse. Denne administrator vil kunne stå for praktiske opgaver vedrørende indgåelse af aftale med uddannelsessøgende, betaling, vedligeholdelse m.v. Det bemærkes, at kommunalbestyrelsen ikke vil have mulighed for at indgå aftaler med private om varetagelse af myndighedsopgaver, fx fastsættelse af kriterier for udlejning.

Kommunalbestyrelsen skal i forbindelse med ordningens etablering og indgåelse af samarbejde med private aktører udarbejde en finansieringsplan for ordningens etablering og drift, som skal indeholde de forventede udgifter og indtægter. Som driftsudgifter anses bl.a. administrationsvederlag til eksterne aktører og forrentning og afskrivning af anlægsudgifter. I forbindelse med finansieringsplanens udarbejdelse skal også den uddannelsessøgendes betaling fastsættes.

Kommunalbestyrelsen skal tilstræbe, at ordningen som udgangspunkt hviler i sig selv.

Kommunalbestyrelsens samlede støtte må således højst svare til det eventuelle underskud, som ordningen vil kunne medføre, når indtægter, herunder betaling fra de uddannelsessøgende, er lavere end udgifter til ordningens etablering og drift.

Kommunalbestyrelsens beslutninger truffet som led i etablering og drift af den foreslåede ordning vil ikke kunne indbringes for anden administrativ myndighed, idet der ikke findes en klageinstans på området vedrørende etablering af midlertidigt husly til uddannelsessøgende. Spørgsmål om lovligheden af kommunalbestyrelsens etablering, finansiering og drift af den foreslåede ordning vil være omfattet af det almindelige kommunale tilsyn. Det kommunale tilsyn varetages af Ankestyrelsen, som fører tilsyn med, at kommunerne overholder den lovgivning, der særligt gælder for offentlige myndigheder, jf. lov om kommunernes styrelse § 48, stk. 1. Ankestyrelsen beslutter selv, om der er tilstrækkelig anledning til at rejse en tilsynssag, jf. lov om kommunernes styrelse § 48 a.

Det forventes, at den foreslåede § 142 c vil afhjælpe den akutte mangel på boliger til uddannelsessøgende, som især gør sig gældende i forhold til de nyoptagne uddannelsessøgende i forbindelse med sommerstudiestart.

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

Til § 2

Til nr. 1

Det følger af almenlejelovens § 5, stk. 3, at meddelelser efter § 89 og § 90, stk. 2, ikke kan afgives som digitale dokumenter.

Bestemmelsen indebærer, at betalingspåkrav, udlejers opsigelse af en lejeaftale, samt lejers indsigelse mod udlejers opsigelse ikke kan afgives digitalt, herunder pr. e-mail, men skal afgives som fysisk brev.

Betaler en lejer ikke sin husleje, kan udlejer ophæve lejeaftalen, og lejereren skal derefter straks fraflytte det lejede. En ophævelse af lejeaftalen gennemføres efter de gældende regler ved, at udlejeren, 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 i almenlejelovens § 5, stk. 3, afgives ved fysisk brev.

Det foreslås at nyaffatte almenlejelovens § 5, stk. 3, således, at meddelelser efter § 89 og § 90, stk. 2, kan afgives digitalt, når udlejeren er tilsluttet postløsningen Digital Post, og lejereren ikke er fritaget for obligatorisk tilslutning efter reglerne i lov om Digital Post fra offentlige afsendere. For en nærmere beskrivelse af muligheden for at blive fritaget for Digital Post-løsningen henvises til de almindelige be-

mærkninger afsnit 2.2.1. For udlejere, som ikke er tilsluttet postløsningen Digital Post, afgives meddelelser efter § 89 og § 90, stk. 2, ved anvendelse af fysisk post.

Det foreslåede vil indebære, at almene udlejere, som er tilsluttet Digital Post-løsningen, fremover kan fremsende påkrav og opsigelser af lejere digitalt via Digital Post til lejere. For lejere, der ikke er fritaget for Digital Post, vil det tilsvarende indebære, at lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse kan fremsendes digitalt via Digital Post.

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at såvel udlejer som lejer også fremover kan vælge at sende de omhandlede meddelelser pr. brev, uanset parterne i øvrigt kommunikerer via Digital Post i lejeforholdet. Det vil sige, at fremsendelse af påkrav, udlejerens opsigelse og lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse pr. brev også fremover vil have retsvirkning mellem parterne.

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

Til nr. 2.

I almenlejeloven findes ikke i dag bestemmelser om forsøgsordninger. I det omfang, der tidligere har været mulighed for sådanne forsøg, er dette sket ved indsættelse af særlige hjemler i lov om frikommunenetværk.

Det foreslås i almenlejeloven efter kapitel 14 at indsætte et nyt kapitel 14 a og overskriften »Forsøg«, hvis foreslåede bestemmelser åbner mulighed for forsøg med opsigelse af lejere i almene ældre- og plejeboliger.

Det foreslås i almenlejelovens § 89 a, stk. 1, 1. pkt., 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.

Med den foreslåede bestemmelse gives mulighed for at ansøge om fravigelse af almenlejelovens § 85 om udlejers adgang til at opsig lejere.

Forsøgsgodkendelse vil kunne 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 forsøgsgodkendelsen bortfalder. Det må i så fald bero på en konkret vurdering, om den manglende overholdelse af vilkårene har haft konsekvenser for borgeren, og om borgeren vil kunne gøre krav gældende som følge heraf.

Det foreslås i stk. 1, 2. pkt., at der i forsøgsgodkendelsen kan fastsættes vilkår for godkendelsen.

Det foreslås, at der i forsøgsgodkendelsen kan fastsættes nærmere krav til forsøgets gennemførelse og evaluering, jf. nedenfor. Der foreslås ikke indsat en fast grænse i lovgivningen for, hvor lang en forsøgsperiode kan være. Dette vil

bero på en konkret vurdering, men forsøgsperioden kan dog som udgangspunkt ikke strække sig ud over 4 år.

Det foreslås i *stk. 1, 3. og 4. pkt.*, at det er en betingelse for godkendelse, at ansøgeren foretager en evaluering af forsøget. Evalueringen skal tilgå Transport- og Boligministeriet senest 3 måneder efter forsøgets afslutning.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at ansøgeren skal foretage en 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, der således vil afhænge af det konkrete forsøg. Evalueringen skal tilgå Transport- og Boligministeriet senest 3 måneder efter forsøgets afslutning.

I almenlejelovens § 89 a, *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 udlejeren med 3 måneders varsel, hvis lejerens plejebestand stiger.

Opsigelse vil således alene kunne ske, hvis det fremgår af lejeaftalen, at udlejeren 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.

Ved opsigelse efter bestemmelsen skal almenlejelovens §§ 88 og 89 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.

Det er kommunen, som efter sociallovgivningens regler herom 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. En person har ikke krav på at få tildelt en plads, blot fordi personen har nået en høj alder.

Er lejerer 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 *stk. 2, nr. 1, 2. pkt. og 3. pkt.*, foreslås, at lejerer 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 lejerer, 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. Hensigten hermed er at sikre, at der ligger en trykthed 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 forudsættes, at forsøg efter bestemmelsen er baseret på tæt dialog mellem lejerer og udlejeren, jf. nedenfor ad 5. pkt. Udlejeren bør på et tidligt tidspunkt tage kontakt til lejerer 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 lejerer 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 *stk. 2, 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 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.

I *stk. 2, nr. 1, 5. pkt.*, foreslås, at opsigelse og anvisning af en plejebolig skal ske under inddragelse af lejerer.

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

I *stk. 2, nr. 2, 1. pkt.*, foreslås, at der kan ske opsigelse af en lejer med psykisk funktionsnedsættelse af en almen plejebolig i de tilfælde, hvor lejerens tilstand er blevet bedre, og det vurderes, at 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 opsiges lejere med psykisk funktionsnedsættelse af almene plejeboliger. Det er en grundlæggende betingelse for at kunne opsiges efter bestemmelsen, at lejerens funktionsnedsættelse har udviklet sig sådan, at lejerens behov for hjælp er mindsket, hvorfor 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 pågæl-

dende bolig, fordi lejerens tilstand er blevet bedre, træffes på baggrund af kommunens konkrete vurdering af lejerens behov.

Vurderingen forudsættes baseret 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 *stk. 2, 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 mulig, 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. Hvad der må anses for at ligge inden for lokalområdet, vil bero på en konkret vurdering.

Lejeren kan vælge at afslå tilbuddet om en anden bolig og i stedet selv vælge en anden bolig.

Ved opsigelse efter bestemmelsen skal almenlejelovens §§ 88 og 89 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, 4. pkt.*, foreslås, at det skal fremgå af opsigelsen, at udlejerens bolig tilbydes at afholde lejerens udgifter til flytning og istandsættelse af den fraflyttede lejemål.

Udlejeren skal i opsigelsen tilbyde at forestå flytning samt afholde lejerens rimelige og dokumenterede udgifter til flytning og udgifter til istandsættelse af den 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.

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

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

I *stk. 2, nr. 2, 6. pkt.*, foreslås, at opsigelse og anvisning af en anden bolig skal ske under inddragelse af lejerens behov.

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

I *stk. 3* foreslås, at klage over afgørelse om anvisning af en anden bolig efter *stk. 2* kan indbringes for Ankestyrelsen.

Med den foreslåede bestemmelse sikres, at der kan klages til Ankestyrelsen, hvis lejerens bolig er utilfreds med den anviste bolig. Indbringelse for Ankestyrelsen sker efter de almindelige regler i sociallovgivningen.

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.

Ændringsloven vil ikke gælde for Færøerne og Grønland, da hverken almenboligloven eller almenlejeloven gælder for Færøerne og Grønland.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1203 af 3. august 2020, foretages følgende ændring:

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

»Støtte til etablering og drift af midlertidigt husly til uddannelsessøgende

§ 142 c. Kommunalbestyrelsen kan etablere og finansiere en ordning, som i forbindelse med studiestart tilbyder et midlertidigt husly til uddannelsessøgende, som er optaget på en uddannelse og har et akut boligbehov.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan indgå aftale med foreninger, organisationer, virksomheder eller andre relevante aktører 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. § 5, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. Meddelelser efter § 89 og § 90, stk. 2, kan afgives digitalt, når udlejeren er tilsluttet postløsningen Digital Post, og lejeren ikke er fritaget for obligatorisk tilslutning efter reglerne i lov om Digital Post fra offentlige afsendere. For udlejere, som ikke er tilsluttet postløsningen Digital Post, afgives meddelelser efter § 89 og § 90, stk. 2, ved anvendelse af fysisk post.«

2. Efter kapitel 14 indsættes:

»Kapitel 14 a

Forsøg

§ 89 a. Boligministeren kan godkende, at der efter ansøgning fra en kommunalbestyrelse, et regionsråd eller en selvvejende 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 udlejers opsigelse. Der kan i forsøgsgodkendelsen fastsættes vilkår for godkendelsen. Det er en betingelse for godkendelse, at ansøgeren foretager en evaluering af forsøget. Evalueringen skal tilgå Transport- og Boligministeriet senest 3 måneder efter forsøgets afslutning.

Stk. 2. Forsøg efter stk. 1 kan godkendes, når følgende betingelser er opfyldt:

§ 5....

Stk. 2....

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

Stk. 4-6....

- 1) Der kan ske opsigelse af en lejer af en almen ældrebolig, hvis det fremgår af lejeaftalen, at lejeaftalen kan opsiges af udlejeren med 3 måneders varsel, hvis lejerens plejebehov stiger. Lejeren skal senest 1 måned inden opsigelsesvarslets udløb anvise 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 udlejeren tilbyder at forestå flytning samt at afholde lejerens rimelige 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 i de tilfælde, hvor lejerens tilstand er blevet bedre, og det vurderes, at 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 anvise en anden og passende bolig i lokalområdet, som er til lejerens rådighed fra det tidspunkt, hvor lejeaftalen ophører. Det skal fremgå af opsigelsen, at udlejeren tilbyder at afholde lejerens rimelige 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 anden bolig skal ske under inddragelse af lejeren.

Stk. 3. Klage over afgørelse om anvisning af en anden bolig efter stk. 2 kan indbringes for Ankestyrelsen.«