

Social- og ældreminister Astrid Krag

7. december 2021 • DBE

## **Forskelsbehandling af ældre lejere i plejeboliger, som forvolder skade på lejemålet**

Kære Astrid Krag

Ældre Sagens rådgivning har ydet hjælp og rådgivning i en konkret klagesag ved Ankestyrelsen. I den forbindelse kan vi konstatere, at Ankestyrelsens praksis betyder, at der sker usaglig forskelsbehandling af ældre lejere af plejeboliger, som på grund af en nedsat funktionsevne kommer til at ødelægge boligen. Da der er tale om, at lovgivningen medfører forskelsbehandling på grund af alder, skriver jeg til dig som ældreminister.

Efter ordlyden af almenboliglovens § 74a kan lejere i almene boliger, som på grund af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne er forhindrede i at leve op til pligten om at behandle lejemålet forsvarligt, få dækket udgiften til reparation af lejemålet ved fraflytning.

I den konkrete klagesag har Ankestyrelsen imidlertid fastslået, at en kommune ikke er forpligtet til at afholde udgifter til istandsættelsesarbejde i en almen plejebolig, hvor en **ældre** lejer på grund af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne har været forhindret i at leve op til pligten om at behandle lejemålet forsvarligt. Ankestyrelsens begrundelse er, at plejeboligen ikke er omfattet af socialtilsynet.

Ankestyrelsens fortolkning af almenboliglovens § 74a betyder, at bestemmelsen om at få dækket udgiften til reparation af lejemålet ikke gælder på ældreområdet. Det får som konsekvens, at ældre i plejebolig forskelsbehandles sammenlignet med yngre med psykisk eller fysisk funktionsnedsættelse i samme type boligform, men som modtager væsentlig støtte efter servicelovens § 85.

Det er en betingelse for, at et botilbud er omfattet af socialtilsynsloven, at beboere i tilbuddet i væsentligt omfang bevilges støtte efter servicelovens § 85. Kommunerne er imidlertid yderst tilbageholdende med at bevilge støtte efter servicelovens § 85 til ældre i plejeboliger. Denne tilbageholdenhed medfører den helt urimelige og tilfældige konsekvens, at ældre beboere i almene plejeboliger og med ganske betydelig grad af nedsat funktionsevne udsættes for forskelsbehandling.

Forskelsbehandlingen opstår, når kommunerne ikke skal afholde udgifter til istandsættelse, hvis den ældre på grund af sin nedsatte funktionsevne (fx på grund af fremskreden demenssygdom) er kommet til at ødelægge lejemålet. Hvorimod kommunen vil være forpligtet til at afholde udgifter til istandsættelse, hvis en (yngre) beboer i en tilsvarende almen plejebolig og med en tilsvarende funktionsnedsættelse ikke kan behandle lejemålet forsvarligt. Den eneste forskel vil være, at den yngre beboer modtager støtte efter servicelovens § 85, og at den almene bolig dermed er omfattet af socialtilsynsloven. Det er Ældre Sagens opfattelse, at denne forskelsbehandling er usaglig, og vi mener derfor, at der kan være en problemstilling med indirekte aldersdiskrimination.

Det er Ældre Sagens klare opfattelse, at formålet med indsættelse af § 74 a i almenboligloven var at friholde **lejere** fra vedligeholdelsesforpligtelserne i den "almindelige" boliglovgivning, som lejere på grund af funktionsnedsættelse "ikke kan gøre for", at de ikke kan leve op til.

I Ældre Sagen har vi hidtil forstået og rådgivet ud fra den forståelse af målgruppen, at den omfatter alle lejere "med en psykisk eller fysisk funktionsnedsættelse eller særlige sociale problemer, der hindrer den pågældende i at leve op til pligten til at behandle det lejede forsvarligt..", således at også ældre mennesker med svær demens i plejebolig er omfattet, såfremt skaden på det lejede er forårsaget af manglende evne til at leve op til de lejeretlige forpligtelser pga. den nedsatte funktionsevne.

Når der er valgt en målgruppebeskrivelse i § 74a, som er velkendt fra den sociale lovgivning "nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller sociale problemer", burde det være fremgået direkte af loven eller tydeligt af lovforarbejderne, at målgruppen i § 74a skulle forstås på en helt anden måde, end målgruppen normalt forstås i den sociale lovgivning.

Der var tilsyneladende ingen - hverken ældreorganisationer eller andre, som problematiserede reglen i almenboliglovens § 74a i høringsfasen. Vi formoder, at det skyldes, at alle interessenter antog, at reglen selvfølgelig også omfattede ældre i plejeboliger.

Efter vores opfattelse er det helt urimeligt, at ældre i plejeboliger med samme grad af nedsat funktionsniveau som beskrevet i selve lovreglen og med samme beskyttelsesbehov, ikke er omfattet af almenboliglovens § 74a. Derfor mener vi, at reglen bør ændres, så den omfatter både yngre og ældre med nedsat funktionsevne, som på grund af funktionsnedsættelsen ikke kan gøre for, at de forvolder skade på lejemålet.

Venlig hilsen



Bjarne Hastrup  
Adm. Direktør

Kopi: Indenrigs- og boligminister Kaare Dybvad, ældreordførere og boligordførere