

8. marts 2023

Via email til: [sbmin@sm.dk](mailto:sbmin@sm.dk) og [aeldremin@sm.dk](mailto:aeldremin@sm.dk)

Social- og boligminister Pernille Rosenkrantz-Theil  
Ældreminister Mette Kierkgaard  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Kære Pernille og Mette

Vi skriver til jer, fordi der gennem flere år har været tvivl om ansvaret for rengøring af særlige arealer – såkaldte fælles boligarealer - i moderne plejeboliger. Problemstillingen har været diskuteret mellem kommunerne og almene boligorganisationer, der sammen driver de almene plejeboliger, og også ministerier og nu Ankestyrelsen har været inddraget.

Aktuelt er der opstået alvorlige tvister mellem kommuner og boligorganisationer på grund af uenigheden om lovførtolkningen – og der brug for endelig en politisk juridisk afklaring.

### **Baggrund**

Mellem det tidligere Indenrigs- og Boligministerium og Social- og Ældreministerium har der gennem flere år - på baggrund af henvendelser fra blandt andet BL - været lagt an til forskellige tolkninger af serviceloven og sammenhængen til den almene lovgivning. Det har besværliggjort dialogen om løsning mellem kommuner og almene boligorganisationer.

Det drejer sig om, hvem der skal foretage rengøringen af såkaldte fælles boligarealer, som tilhører den enkelte beboers bolig.

Social- og ældreministeriet har flere gange anført, at "visitation til rengøring af fællesarealer som praktisk hjælp efter servicelovens § 83 ikke ligger i tråd med servicelovens formål."

Det har medført, at et par kommuner valgte at varsle ændringer i deres praksis overfor boligorganisationerne, hvilket bl.a. er endt i en konkret tvist på Fyn. Sagen blev indbragt for Ankestyrelsen, der i december 2022 kom med en vejledende udtalelse, der netop er offentliggjort i styrelsen nyhedsbrev, og som støtter ministeriets fortolkning.

Ministeriet og Ankestyrelsen opfatter arealerne som fællesarealer og ikke som en del af den enkelte bolig – og konkluderer derfor, at der ikke kan visiteres rengøring af de fælles boligarealer efter serviceloven.

Flere kommunerne ser sig nu nødsaget til at handle i overensstemmelse med Ankestyrelsens udtalelse, og derfor ser kommunerne og almene boligorganisationer aktuelt ind et alvorligt problem med forskelsbehandling i forhold til tildeling af rengøringshjælp efter servicelovens § 83, når plejekrævende borgere visiteres fra egen traditionel bolig til moderne plejeboliger med såkaldte leve-bo-miljøer.

## **Fællesareal eller en del af boligen**

De omdiskuterede fælles boligarealer findes på moderne plejehjem med leve-bo-miljøer. Her er indretningen sådan, at et bestemt mindre antal beboere har deres egen bolig/værelse og i tilknytning dertil et fælles areal med køkken og stue. Det fælles areal medregnes forholdsmæssigt som en del af den enkelte beboers hjem og fremgår således af beboerens lejekontrakt som en del af boligen. Andre beboere har ikke adgang til det fælles areal – det tilhører alene de beboere, som har rådigheden som følge af deres lejekontrakt.

Der er således ikke tale om et almindeligt fælleslokale, hvor driftsudgifterne, herunder rengøring af fællesarealer, afholdes af boligorganisationen og betales af alle beboere over huslejen.

Der er heller ikke tale om et serviceareal, som anvendes af kommunen til omsorgs- og servicefunktioner, som normalt ikke vil foregå i en selvstændig bolig, og som indrettes i umiddelbar tilknytning til ældreboligerne med henblik på overvejende at betjene beboerne i disse boliger, og som således henhører under kommunens drift.

*Der er tale om et areal, der henhører under den enkelte bolig, men som deles med nogle få andre beboere – altså et fælles boligareal. Arealet i det fælles leve-bo-areal indgår i det samlede antal kvadratmeter i den enkelte beboers lejekontrakt, hvoraf det fremgår, at lejemålet er med eget køkken. Dette køkken ligger i leve-bo-miljøet, og den enkelte beboer har i sit eget værelse netop ikke et køkken, hvilket er aftalt med kommunen ved opførelsen. Flere kommuner har gennem flere år varetaget og afholdt rengøringen af disse boligarealer i de almene plejeboliger.*

Problemet og uenigheden opstår således, fordi der ikke sondres mellem traditionelle plejehjem med enkeltboliger og fællesarealer, og de nye leve-bo-miljøer med 4, 6 eller 8 (små) enkeltværelser omkring et afgrænset fælles rum, som er stuen og køkkenet for disse boliger og altså en del af beboerens bolig, og hvortil kun de pågældende beboere har adgang.

Der er ingen tvivl om, at kommunen i et traditionelt plejehjem alene kan yde rengøringshjælp til enkeltboligerne, mens renhold af de almindelige fællesarealer – der ikke udgør en del af boligarealet - afholdes over af boligorganisationen og pålignes huslejen.

Når man som det tidligere ministerium og Ankestyrelsen betragter arealet som et traditionelt fællesareal, kan beboerne ikke få visiteret rengøring til deres andel af det fælles boligareal, selvom det henhører til boligen, og arealet fremgår af den enkelte beboers lejekontrakt.

Den vurdering er BL og Ældre Sagen ikke enig i – og den medfører efter vores opfattelse en klar forskelsbehandling i forhold til den situation, hvor den ældre bor i eget hjem og kan få tildelt kommunal hjælp til renhold af både stue og køkken.

Efter BL's nærmere undersøgelse og drøftelser med ekstern advokat kan det udledes af både serviceloven, vejledningen til loven og Ankestyrelsens praksis, at der kan ydes hjælp til rengøring, uanset hvilken boligform borgeren har – og da det fælles boligareal henhører under borgerens bolig, må der kunne visiteres rengøring.

## **Konkrete tvister**

Ministeriets og Ankestyrelsens udtalelse har for Domea Faaborg-Midtfyn Ældreboligselskab afdeling 114-53, beliggende Lysbjergparken m.fl. medført, at Faaborg-Midtfyn Kommune har bedt

boligorganisationen om fremover at betale for rengøringen på beboernes fælles boligarealer. I en sådan situation vil beboerne stå over for at få forøget deres husleje hver måned. Foreløbige beregninger peger på en forhøjelse op til ca. 700 kr. pr. måned, hvilket selvsagt er et betydeligt beløb for denne gruppe borgere.

Boligorganisationen har imidlertid nægtet at betale for rengøringen, da der ikke er tale om driften af et traditionelt fællesareal, men rengøring af en del af beboernes bolig, som ikke henhører under boligorganisationens opgaver. Kommunen afviser, at det er et forhold mellem kommunen og den enkelte beboer, men et forhold der påhviler boligorganisationen. Hvis kommunen standser rengøringen på grund af den manglende betaling, vil beboerne ikke få gjort rent.

Svendborg Kommune varsler at følge Faaborg Midtfyn Kommune.

Det forventes efter Ankestyrelsens udtalelse, at det vil brede sig til en lang række kommuner med betydelige huslejestigninger til følge for de ældre – også i de kommuner, hvor kommunen egentlig anser det for deres pligt at sørge for rengøringen, men hvor ministeriets og Ankestyrelsens udmelding betyder, at de nu er nødt til at ændre praksis.

Det er en meget uholdbar situation – for alle parter - men allermest for de beboere, der enter ser ind i en stor huslejestigning eller ikke får gjort rent.

### **Endelig afklaring**

Der er således et presserende behov for, at Social-, Bolig- og Ældreministeriet vurderer problemstillingen nøje – og om nødvendigt tager initiativ til lovændring eller nærmere beskrivelse af netop denne typer boliger i vejledningen til serviceloven – for at sikre ligebehandling af de ældre uanset, om de bor i egen traditionel bolig eller i et leve-og-bo-miljø.

Det er vores håb, at I deler denne betragtning.

Vi vedlægger en nærmere juridiske redegørelse af problemstillingen udarbejdet af advokat Lisbet Vedel Thomsen for BL.

BL stiller sig gerne til rådighed for en nærmere drøftelse.

Med venlig hilsen

#### **BL – Danmarks Almene Boliger**

Bent Madsen  
adm. direktør

[bma@bl.dk](mailto:bma@bl.dk)

#### **Ældre Sagen**

Bjarne Hastrup  
adm. direktør

[la@aeldresagen.dk](mailto:la@aeldresagen.dk)