

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 udlejeren med lejerens 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 udlejeren ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det. Udlejeren kan endvidere med 6 ugers varsel iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejerens. Er der tale om arbejder, der er til væsentlig ulempe for lejerens, har lejerens krav på 3 måneders varsel. Udlejeren kan dog altid uden varsel foretage 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 udlejeren