

ønsker adgang til boligen. Med forslaget reguleres således alene botilbuddets adgang til boligen, når botilbuddet handler på en måde, der kan sidestilles med en almen udlejers handlinger.

## 2.6. Sædvanlige installationer og råderet

I henhold til §§ 35 og 36 i almenlejeloven har lejer som hovedregel ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, f.eks. opvaskemaskiner og køleskabe. Lejeren har endvidere ret til at anbringe tv-antenne eller etablere kabelforbindelse.

Lejeren har efter § 39 i almenlejeloven ret til at foretage forbedringer af det lejede mod godtgørelse ved fraflytning.

Beboere i § 108-botilbud anvender erfaringsmæssigt elektronik og IT i vid udstrækning, men der er ikke fastsat specifikke regler om beboerens adgang til at foretage disse installationer.

Ønsker en beboer i et § 108-botilbud eller plejehjem og beskyttede boliger, jf. servicelovens § 192 at foretage boligændringer, kan det kræves, at beboeren stiller sikkerhed for de udgifter, der vil medgå til at bringe botilbuddet tilbage til normal stand. Dette fremgår af § 5, stk. 3, i betalingsbekendtgørelsen samt for plejehjem og beskyttede boliger af bekendtgørelse nr. 1385 af 12. december 2006 § 15, stk. 2. I disse bestemmelser ligger en forudsætning om, at beboerne har ret til at foretage forbedringer af boligen. Hverken betalingsbekendtgørelsen eller plejehjemsbekendtgørelsen indeholder regler om godtgørelse for forbedringsarbejder.

Det påtænkes at fastsætte regler om, at beboeren gives samme rettigheder til at foretage sædvanlige installationer og forbedringer imod godtgørelse ved fraflytning (råderet) som lejere i almene boliger. Beboernes eksisterende muligheder efter de gældende regler for at opnå støtte til og benytte personlige hjælpemidler i boligen begrænses ikke. Det er kommunen, som udbetaler godtgørelsen for forbedringer til beboeren. Godtgørelsen kan pålægges den efterfølgende beboer.

## 2.7. Opsigelse

Efter almenlejeloven er det udgangspunktet, at lejeaftalen ikke kan opsiges fra udlejerens side. Kun når der foreligger en af de specifikt opregnede grunde i almenlejelovens § 85, kan udlejeren opsiges. I tilfælde af, at almene ældreboliger skal nedrives eller ombygges, giver almenlejeloven udlejer adgang til med 3 måneders varsel at opsiges lejemålet, idet lejerne har ret til genhusning i tilsvarende bolig.

Da institutionsbegrebet på voksenområdet er ophævet, jf. overfor, skal en bolig i en § 108-boform som

følge heraf betragtes som beboerens eget hjem. Afgørelser fra Ankestyrelsen viser, at flytning fra et § 108-botilbud af beboere uden disses samtykke kun kan ske, hvis betingelserne i serviceloven om flytning af en beboer til et bestemt botilbud efter reglerne om magtanvendelse for voksne er opfyldt.

For plejehjem, herunder friplejehjem, og beskyttede boliger gælder, at hvis en kommune træffer afgørelse om, at en beboer skal fraflytte en bolig i plejehjem m.v., må begrundelsen kunne rummes inden for de opsigelsesgrunde, som er omhandlet i kapitel 14 i lov om leje af almene boliger, jf. § 3, stk. 6 og 7 i plejehjemsbekendtgørelsen.

Der påtænkes fastsat regler om, at beboeren ved opsigelse som følge af, at botilbuddet skal reorganiseres eller nedlægges, har krav på 3 måneders skriftligt varsel. Opsigelsesvarslet skal fremgå af boligdokumentet.

Hvis kommunalbestyrelsen benytter sig af opsigelsesmuligheden, skal kommunalbestyrelsen fortsat sørge for, at beboeren modtager det tilbud, som denne har ret til efter kommunalbestyrelsens afgørelse. Hvis kommunalbestyrelsen beslutter at nedlægge den boform, som borgeren benytter, skal kommunalbestyrelsen derfor stille en anden bolig til rådighed, som modsvare kommunalbestyrelsens afgørelse.

## 2.8. Fraflytningsrapport

I henhold til § 94 i almenlejeloven gennemføres der ved fraflytning et syn af boligen, hvor lejerens istandsættelsesforpligtelser fastlægges. Synet foretages senest 2 uger efter, at udlejeren er blevet bekendt med fraflytningen. Underretter udlejeren ikke senest 2 uger efter synet lejereren skriftligt om istandsættelsesarbejdernes omfang, den anslåede udgift og lejerens andel heraf, bortfalder udlejerens krav mod lejereren, medmindre denne er fraflyttet uden at give udlejeren oplysning om den fremtidige adresse.

Der påtænkes fastsat regler om, at kommunalbestyrelsen ved fraflytning skal sikre, at der udarbejdes en fraflytningsrapport, hvis kommunalbestyrelsen påtænker at rejse krav om betaling (erstatning) for istandsættelsesudgifter. Det vil kun være aktuelt i de tilfælde, hvor den fraflyttede beboer kan gøres erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler. Der fastsættes samtidig en frist for fremsættelse af sådanne krav svarende til det, der gælder for lejere i almene boliger.

## 2.9. Klageadgang

Der påtænkes fastsat regler om, at uenighed om de rettigheder, som beboeren er tillagt efter dette forslag,