



Lovtidende A

2025

Udgivet den 30. juni 2025

19. juni 2025.

Nr. 924.

Bekendtgørelse om lejerrettigheder til beboere i visse botilbud efter lov om social service

I medfør af § 111, stk. 2, i lov om social service, jf. lovbekendtgørelse nr. 155 af 11. februar 2025, fastsættes:

Kapitel 1

Anvendelsesområde m.v.

§ 1. Bekendtgørelsen gælder for beboere i længerevarende botilbud efter § 108 i lov om social service.

Stk. 2. Bekendtgørelsen vedrører kun den del af botilbuddet, som udgøres af boliger.

Stk. 3. For beboere, hvis ophold i botilbud efter § 108 i lov om social service skyldes en dom, kendelse, vilkår for tiltalefrafald eller prøveløsladelse, gælder reglerne med de begrænsninger, der måtte følge af vilkårene for anbringelsen i botilbuddet.

§ 2. I de tilfælde, hvor beboerens ret efter denne bekendtgørelse forudsætter botilbuddets medvirken, påhviler det kommunalbestyrelsen at sikre, at botilbuddet foretager det nødvendige.

§ 3. Har beboeren i forhold til kommunalbestyrelsen opnået større rettigheder vedrørende boligen end efter denne bekendtgørelse, bevarer beboeren disse rettigheder i forhold til kommunalbestyrelsen.

Kapitel 2

Dokumenter m.v.

Boligdokument

§ 4. Ved anvisning af boligen skal beboeren have udleveret et boligdokument af kommunalbestyrelsen. Et eksempel på et boligdokument er indeholdt i bilag 1.

Stk. 2. Boligdokumentet skal indeholde oplysninger om beboerens rettigheder vedrørende boligen efter denne bekendtgørelse. Det skal endvidere indeholde oplysninger om boligbetalingen, boligens fysiske beliggenhed, faciliteter og areal, herunder boligareal, der deles med andre.

Indflytningsrapport

§ 5. Ved indflytningen skal kommunalbestyrelsen sikre, at der udarbejdes en indflytningsrapport, som beskriver boligens faktiske stand. Udarbejdelsen af rapporten skal ske un-

der medvirken af beboeren. Kopi af rapporten skal udleveres til beboeren. Kommunen fastsætter tidspunktet for synet.

Kapitel 3

Boligbetaling m.v.

Oplysninger om boligbetalingen

§ 6. Oplysning i boligdokumentet om boligbetalingens størrelse, jf. bekendtgørelse om betaling for botilbud efter §§ 107 og 108 i lov om social service samt om flytteret i forbindelse med botilbud efter § 108 i lov om social service, skal være specificeret på udgiftsarter. Beboerens andel heraf skal være oplyst.

Stk. 2. Udgifter til vand er en del af boligbetalingen.

Stk. 3. Hvis beboerens samlede boligbetaling er nedsat efter reglerne i bekendtgørelsen, der er nævnt i stk. 1, skal dette fremgå af boligdokumentet.

§ 7. Den kendte eller anslåede størrelse af beboerens udgifter til varme og el skal være oplyst i boligdokumentet. Det skal endvidere fremgå, på hvilket grundlag udgifterne er fordelt mellem beboerne.

§ 8. Den kendte eller anslåede størrelse af beboerens betaling til fællesantenneanlæg til radio- og fjernsynsmottagelse eller programforsyning udefra skal være oplyst i boligdokumentet. Det samme gælder for beboerens betaling for adgang til elektroniske kommunikationstjenester.

Stk. 2. I boliger, hvor beboeren har individuelt valg af programudbud eller elektroniske kommunikationstjenester, skal den enkelte beboer, ud over installationen, kun betale for de programmer eller de elektroniske kommunikationstjenester, beboeren har adgang til. Ønsker beboeren ikke at modtage programforsyning udefra eller elektroniske kommunikationstjenester, skal beboeren kun betale for installationen.

Forhøjelse af boligbetalingen

§ 9. Ved forhøjelse af boligbetalingen på grundlag af de budgetterede driftsudgifter til bygningerne har beboeren krav på 2 måneders varsel.

Stk. 2. Krav om forhøjelse af boligbetalingen skal varsles skriftligt over for den enkelte beboer og skal indeholde op-

lysning om forhøjelsens beregning, grunden til forhøjelsen og forhøjelsens størrelse angivet i kr. pr. måned.

Stk. 3. Forhøjelse af boligbetalingen, varslet inden beboerens indflytning med ikrafttræden efter beboerens indflytning, skal oplyses i boligdokumentet.

Betaling for boligen

§ 10. Kommunalbestyrelsen skal i boligdokumentet angive et betalingssted her i landet. Er der ikke anvist et betalingssted, skal beboeren betale til kommunen. Der kan til enhver tid ske betaling med frigørende virkning til et pengeinstitut.

§ 11. Betaling for boligen skal ske månedsvis forud. Forfalder boligbetalingen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Betaling anses for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen. Er denne hverdag en lørdag eller grundlovsdag, er betaling den følgende hverdag rettidig.

Kapitel 4

Beboerens ret til at foretage installationer i og forbedringer af boligen

Beboerens installationsret

§ 12. Beboeren har ret til at foretage sædvanlige installationer i boligen, medmindre kommunalbestyrelsen kan godtgøre, at boligens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen, eller installationen vil modvirke de særlige formål, som boligen er indrettet til at skulle opfylde. Beboeren skal give meddelelse til kommunalbestyrelsen, inden beboeren foretager installationen.

§ 13. Beboeren har ret til at anbringe radio- og fjernsynsantenne på bygningen efter kommunalbestyrelsens anvisning til modtagelse af radio- og tv-programmer, jf. dog stk. 3. Beboeren har tilsvarende ret til at lade etablere kabelforbindelse til fremføring af radio- og tv-programmer eller adgang til elektroniske kommunikationstjenester i boligen, hvis der er mulighed for tilslutning til kabel-tv eller lignende fælles net i området.

Stk. 2. Ønsker flere beboere at etablere samme programforsyning eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, kan disse beslutte, at opsætning af antenne eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester skal ske i form af et fællesanlæg.

Stk. 3. Beboerens ret efter stk. 1 gælder ikke, hvis kommunalbestyrelsen godtgør, at anbringelsen vil være til ulempe for boligerne eller disses beboere. Retten gælder endvidere ikke, hvis beboeren kan få adgang til et ønsket program enten gennem den fælles tv-forsyning, som leveres til boligerne, eller gennem et fællesantennelanlæg, som beboerne selv har etableret.

Beboerens råderet

§ 14. Udfører beboeren forbedringer af boligen, har beboeren ret til ved fraflytning at få økonomisk godtgørelse

for de afholdte dokumenterede udgifter, jf. § 16. Retten omfatter ikke hårde hvidevarer. Beboeren har ret til uden godtgørelse at flytte og fjerne ikke bærende skillevægge og at opsætte skillevægge i sædvanligt omfang. For skillevægsarbejder, der er gennemført i forbindelse med forbedringsarbejder, kan dog ydes økonomisk godtgørelse.

Stk. 2. Forbedringerne skal være rimelige og hensigtsmæssige. Forbedringerne må ikke modvirke de særlige formål, som boligen er indrettet til at skulle opfylde. Der skal endvidere være tale om forbedringer, som generelt udgør en forbedring, og ikke om forbedringer, som alene udgør en forbedring for den konkrete beboer.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan nægte beboeren at udføre forbedringer, når særlige vægtige grunde taler herfor, herunder når der er tale om uhensigtsmæssige arbejder, f.eks. særlig luksusprægede eller særlig energiforbrugende arbejder.

Stk. 4. Ved beboerens fraflytning udbetaler kommunen godtgørelse til beboere, som efter meddelelse til kommunalbestyrelsen har udført forbedringer af boligen. Kommunalbestyrelsen kan foretage modregning i godtgørelsen for beboerens forpligtelser over for kommunen.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at den nye beboer, der flytter ind i en bolig, hvor en tidligere beboer har gennemført forbedringer, skal betale kommunens udgifter til godtgørelse.

§ 15. Inden beboeren iværksætter forbedringer efter § 14, stk. 1, skal beboeren anmelde de pågældende arbejder til kommunalbestyrelsen, som påser, at beboeren har ret til at udføre forbedringerne. Nødvendig byggesagsbehandling forstås af kommunalbestyrelsen og betales af beboeren.

Stk. 2. Er et skriftligt begrundet afslag på en anmeldelse ikke meddelt beboeren inden 8 uger efter kommunalbestyrelsens modtagelse af anmeldelsen, kan beboeren påbegynde arbejdet. Ved beregningen af fristen ses bort fra juli måned.

§ 16. Beregningen af godtgørelsen, jf. § 14, sker efter reglerne i § 90, stk. 4 og 5, samt §§ 91 og 92 i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Stk. 2. Godtgørelsen skal påtegnes boligdokumentet. Kommunalbestyrelsen skal besigtige forbedringerne.

§ 17. Beboerens ret efter §§ 14-16 gælder ikke i de tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen kan godtgøre, at retten strider mod en aftale mellem kommunalbestyrelsen og udlejeren af ejendommen, hvori botilbuddet er etableret, eller mod en aftale mellem leverandøren af botilbuddet og udlejeren af ejendommen, hvori botilbuddet er etableret.

Stk. 2. Det påhviler kommunalbestyrelsen at sikre, at fremtidige aftaler mellem kommunalbestyrelsen og udlejeren af ejendommen, hvori botilbuddet er etableret, og fremtidige aftaler mellem leverandøren af botilbuddet og udlejeren af ejendommen, hvori botilbuddet er etableret, ikke strider mod beboerens rettigheder efter §§ 14-16.

Stk. 3. Det påhviler kommunalbestyrelsen at foranledige, at aftalevilkår, som strider mod beboerens rettigheder efter §§ 14-16 genforhandles, således at beboerens rettigheder kan opfyldes.

Kapitel 5

Botilbuddets eller ejerens adgang til boligen

§ 18. Kommunen, botilbuddet eller ejeren har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen, når forholdene vedrørende boligen kræver det.

§ 19. Hvis der skal iværksættes arbejder i boligen, og udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for beboeren, skal kommunalbestyrelsen meddele beboeren dette med 6 ugers varsel.

Stk. 2. Inden iværksættelse af andre arbejder har beboeren krav på 3 måneders varsel.

Stk. 3. Botilbuddet eller ejeren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer.

Kapitel 6

Beboerens fraflytning

Opsigelsesvarsel i tilfælde af reorganisering eller nedlæggelse af botilbuddet

§ 20. Har kommunalbestyrelsen besluttet, at et botilbud skal reorganiseres eller nedlægges, og indebærer det, at beboeren må flytte, har beboeren krav på et opsigelsesvarsel på 3 måneder.

Stk. 2. Opsigelse af boligen skal ske skriftligt og til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Stk. 3. Har kommunalbestyrelsen opsagt boligen i henhold til stk. 1, har beboeren ret til at få en anden bolig stillet til rådighed, svarende til den bolig som beboeren er berettiget til i henhold til kommunalbestyrelsens afgørelse.

Fraflytningsrapport

§ 21. Skal boligen fraflyttes, og påtænker kommunalbestyrelsen at rejse krav om erstatning for skader, som be-

boeren har påført boligen, skal kommunalbestyrelsen sørge for, at der udarbejdes en fraflytningsrapport efter syn af boligen. Beboeren skal indkaldes til synet. Kommunen fastsætter tidspunktet for synet.

Stk. 2. Underretter kommunalbestyrelsen ikke senest 2 uger efter synet beboeren skriftligt om omfanget af de skader, der er nævnt i stk. 1, det anslåede erstatningskrav og beboerens andel heraf, bortfalder kommunalbestyrelsens krav mod beboeren.

Kapitel 7

Klageadgang

§ 22. Uenighed mellem kommunalbestyrelsen og beboeren om beboerens rettigheder i henhold til denne bekendtgørelse kan indbringes for Ankestyrelsen efter reglerne i kapitel 10 i lov om retssikkerhed og administration på det sociale område. Dog skal uenighed om kommunalbestyrelsens erstatningskrav mod beboeren efter fraflytning indbringes for domstolene.

Kapitel 8

Ikrafttrædelses- og overgangbestemmelser

§ 23. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. juli 2025.

Stk. 2. Bekendtgørelsen finder anvendelse, uanset om indflytningen er sket før bekendtgørelsens ikrafttræden.

Stk. 3. Bekendtgørelse nr. 715 af 19. juni 2013 om lejerrettigheder til beboere i visse botilbud efter serviceloven ophæves.

Social- og Boligministeriet, den 19. juni 2025

SOPHIE HÆSTORP ANDERSEN

/ Trine Frederiksen

Bilag 1**Boligdokument**

Boligdokumentet er bilag til Social- og Boligministeriets bekendtgørelse af 19. juni 2025 om lejerretigheder til beboere i visse botilbud efter lov om social service.

1. Beboer _____
(navn og adresse)

2. Boligen

Botilbud efter § 108 i lov om social service

Beliggenhed: _____

Bolig nr. _____

Antal beboelsesrum: _____

Boligareal: _____
(Inklusive fællesboligarealer og fællesarealer)

Deles beboerens private opholdsområde med andre Ja ☐ Nej ☐

Til boligen hører:
- køkken: eget/fælles

- bad: eget/fælles

- toilet: eget/fælles

Brugsret til:
- loft/kælderrum nr.

- garage nr.

3. Dato for indflytning _____

4. Boligbetaling m.v.

- Betaling for boligen skal ske månedsvis forud hver den (forfaldsdato): _____

- Boligbetalingen specificeret på udgiftsarter: _____

- Beboerens andel heraf _____

Boligbetaling inkl. vand _____ kr.

Varme _____ kr.

El _____ kr.

Antenne _____ kr.

Andet _____ kr.

I alt pr. måned _____ kr.

Boligbetalingen er nedsat efter bekendtgørelse om betaling for botilbud efter §§ 107 og 108 i lov om social service samt om flytteret i forbindelse med botilbud efter § 108 i lov om social service (betalingsbekendtgørelsen)

Ja

☐

Nej

☐

Samlet boligbetaling efter nedsættelse: _____ kr. pr. måned

Boligbetalingen m.v. betales til kontonr. : _____

(pengeinstitut) eller det af kommunen anviste sted.

5. Varme (inklusive opvarmning af vand)

Boligen opvarmes ved:

• Centralvarme med olie

• Fjernvarme/naturgas

• El

• Andet:

☐
☐
☐
☐

Oplysning om grundlag for fordelingen af varmeudgiften: _____

6. El

Oplysning om grundlag for fordelingen af el-udgiften: _____

7. Fællesantenne m.v.

Fællesantenne:

Leveres der fælles signalforsyning?

Ja

☐

Nej

Hvis ja, leveres fælles signalforsyning af:

- Kommunen

☐
☐

- Botilbuddet

- Andre

☐

Elektroniske kommunikationstjenester:

Leveres der elektroniske kommunikationstjenester?

Ja

☐

Nej

☐

Hvis ja, leveres elektroniske kommunikationstjenester af:

- Kommunen

- Botilbuddet

- Andre

☐
☐
☐

8. Øvrige oplysninger

Information om beboerens rettigheder

Boligdokumentet:

Når beboeren får anvist en bolig, skal kommunen udlevere boligdokumentet til beboeren.

I boligdokumentet skal der oplyses om boligbetalingen, boligens fysiske beliggenhed, faciliteter og areal, herunder om der er boligareal, der deles med andre.

I boligdokumentet skal der endvidere oplyses om den kendte eller anslåede størrelse af beboerens udgifter til varme og el. Grundlaget for fordelingen af den samlede varmeudgift imellem beboerne skal endvidere være oplyst.

Desuden skal boligdokumentet oplyse om den kendte eller anslåede størrelse af beboerens betaling til fællesantenneanlæg til radio- og fjernsynsmodtagelse eller programforsyning udefra (fx kabeltv) samt om betaling for adgang til elektroniske kommunikationstjenester (fx Internetforbindelse).

Endelig skal boligdokumentet oplyse om de rettigheder, som følger af den bekendtgørelse, som dette bilag hører til.

Indflytning:

Når beboeren flytter ind i boligen, skal kommunen sikre, at der udarbejdes en indflytningsrapport, som beskriver boligens faktiske stand. Beboeren skal være med ved udarbejdelsen af rapporten og har krav på at få udleveret en kopi af rapporten. Kommunen fastsætter tidspunktet for synet.

Betaling for boligen:

Betaling for boligen skal ske månedsvis forud på den dag (forfaldsdato), der fremgår af boligdokumentet. Er denne dag en lørdag eller en grundlovsdag udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Betaling anses for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen. Hvis denne hverdag er en lørdag eller grundlovsdag, er betaling den følgende hverdag rettidig.

Boligbetalingen skal ske til det betalingssted, som kommunen har anvist. Hvis der ikke er angivet et betalingssted, skal betalingen ske til kommunen. Der kan til enhver tid betales med frigørende virkning til et pengeinstitut.

Forhøjelse af boligbetalingen:

Hvis boligbetalingen skal forhøjes, har beboeren krav på et varsel på 2 måneder. Forhøjelsen skal varsles skriftligt. I varslingen skal der være oplysning om forhøjelsens beregning, grunden til forhøjelsen og forhøjelsens størrelse angivet i kr. pr. måned.

Fællesantenne m.v.:

I boliger, hvor beboeren har individuelt valg af programudbud eller elektroniske kommunikationstjenester, skal beboeren, ud over installationen, kun betale for de programmer eller de elektroniske kommunikationstjenester, beboeren har adgang til. Hvis beboeren ikke ønsker at modtage programforsyning udefra eller elektroniske kommunikationstjenester, skal beboeren kun betale for installationen.

Beboerens ret til at foretage installationer i og forbedringer af boligen:

Installationsretten

Beboeren har ret til at foretage sædvanlige installationer i boligen. Beboeren skal give meddelelse derom til kommunen i rimelig tid, inden installationen foretages.

Retten gælder ikke, hvis kommunen kan godtgøre, at boligens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen, eller hvis installationen vil modvirke de særlige formål, som boligen er indrettet til at skulle opfylde.

Beboeren har ret til at anbringe en radio- og fjernsynsantenne på bygningen til modtagelse af radio- og tv-programmer. Endvidere har beboeren ret til at lade etablere kabelforbindelse til fremføring af radio- og tv-programmer eller adgang til elektroniske kommunikationstjenester i boligen, hvis der er mulighed for tilslutning til kabel-tv eller lignende fælles net i området. Kommunen anviser, hvordan disse installationer skal foretages.

Beboerens ret gælder ikke, hvis kommunen godtgør, at anbringelsen vil være til ulempe for boligerne eller disses beboere, eller hvis beboeren kan få adgang til et ønsket program enten gennem den fælles tv-forsyning, som leveres til boligerne eller gennem et fællesantenneanlæg, som beboerne selv har etableret.

Hvis flere beboere ønsker samme programforsyning eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, kan beboerne beslutte, at opsætning af antenne eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester skal ske i form af et fællesanlæg.

Råderetten

Hvis beboeren udfører forbedringer af boligen, har beboeren ret til at få økonomisk godtgørelse for de afholdte og dokumenterede udgifter, når beboeren flytter. Der skal været tale om rimelige og hensigtsmæssige forbedringer, som ikke må modvirke de særlige formål, som boligen er indrettet til at skulle opfylde. Der kan ikke ydes godtgørelse for hårde hvidevarer.

Der skal være tale om forbedringer, som generelt udgør en forbedring, og ikke om forbedringer, som alene udgør en forbedring for den konkrete beboer. Kommunen kan nægte beboeren at udføre forbedringer, når særlige vægtige grunde taler herfor, herunder når der er tale om uhensigtsmæssige arbejder, f.eks. særlig luksuspregede eller særlig energiforbrugende arbejder.

Inden beboeren iværksætter forbedringerne, skal beboeren anmelde arbejderne til kommunen. Kommunen påser, at beboeren har ret til at udføre forbedringerne. Den nødvendige byggesagsbehandling forestås af kommunen og betales af beboeren.

Hvis kommunen ikke inden 8 uger efter modtagelsen af anmeldelsen har meddelt beboeren et skriftligt og begrundet afslag, kan beboeren påbegynde arbejdet. Ved beregningen af fristen ses bort fra juli måned.

Godtgørelsen beregnes på grundlag af de udgifter, som er afholdt til forbedringen. Godtgørelsen kan højst udgøre 143.581 kr. (2024-niveau). Den godtgørelse, der oprindeligt blev beregnet, nedskrives som udgangspunkt over mindst 10 og højst 20 år, afhængig af arbejdernes forventede holdbarhed. Efter arbejdernes afslutning skal udgifterne dokumenteres og der skal påføres oplysning herom på boligdokumentet. Kommunen skal besigtige forbedringerne.

Opsigelsesvarsel i tilfælde af reorganisering eller nedlæggelse af botilbuddet:

Hvis kommunen beslutter at reorganisere eller nedlægge botilbuddet, og det betyder, at beboeren må flytte, har beboeren krav på et opsigelsesvarsel på 3 måneder. Opsigelsen skal ske skriftligt og til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Ved opsigelse af andre grunde end reorganisering eller nedlæggelse af botilbuddet gælder dette krav om opsigelsesvarsel ikke.

Botilbuddets eller ejerens adgang til boligen:

Kommunen, botilbuddet eller ejeren har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen, når forhold vedrørende selve boligen kræver det.

Ved iværksættelse af arbejder i boligen, som ikke er til væsentlig ulempe for beboeren, skal kommunen meddele beboeren dette med 6 ugers varsel.

Hvis arbejderne er til væsentlig ulempe for beboeren, har beboeren krav på et varsel på 3 måneder.

Botilbuddet eller ejeren kan dog altid uden varsel foretage reparationer, der ikke tåler udsættelse.

Fraflytning:

Hvis boligen skal fraflyttes, og kommunen vil rejse krav om erstatning for skader, som beboeren har påført boligen, skal kommunen sørge for, at der udarbejdes en fraflytningsrapport efter syn af boligen. Beboeren skal indkaldes til synet. Kommunen fastsætter tidspunktet for synet.

Hvis kommunen ikke senest 2 uger efter synet har underrettet beboeren skriftligt om omfanget af de skader, som kommunen vil kræve erstatning for, det anslåede erstatningskrav og beboerens andel heraf, bortfalder kommunens krav mod beboeren.

Klageadgang:

Uenigheder mellem kommunen og beboeren om beboerens rettigheder kan indbringes for Ankestyrelsen. Dog skal uenighed om kommunens erstatningskrav mod beboeren efter fraflytning indbringes for domstolene.