



Juridisk notat vedr. afviklingen af Havbakken

Ejerforhold og drift:

Ældrecenter Havbakken ejes af Hjørring Kommune.

Havbakken er opført efter almenboligloven, som plejeboliger med tilhørende fælles- og servicearealer.

Opsigelsesregler på plejehjem

Socialministeren har i et svar til socialudvalget 2001 redegjort for opsigelsesreglerne for plejehjem/plejeboliger.

Socialministeren svarer, at udgangspunktet er, at lejerne i almene plejeboliger er uopsigelige. Der kan dog foreligge følgende opsigelsesgrunde:

- Hvis udlejeren dokumenterer, at nedrivning eller ombygning af ejendommen medfører, at lejemålet på fraflyttes
- Hvis der er tungtvejende grunde, der gør det magtpåliggende for udlejer at kunne sige op

Foreligger der en af de i almenlejeloven ovenfor nævnte opsigelsesgrunde, kan udlejer opsiges lejereren, men det er en betingelse, at lejereren samtidig får anvist en anden og passende bolig.

Ministerens for by, bolig og landdistrikter har i et ministersvar fra 2012 (S 401, 12/11-12), redegjort for, at kommunen kan opsiges beboere i plejeboliger efter almenlejeloven med henvisning til behov for tilpasning af plejeboligområdet. Det bemærkes endvidere i ministersvaret, at nedlæggelse af plejeboliger kan ske ved ommærkning til almene ældreboliger, familieboliger eller ungdomsboliger, salg til anden anvendelse eller nedrivning.

Er der tale om kommunalt ejede plejeboliger har kommunalbestyrelsen kompetence til alene at træffe beslutning om nedlæggelse.

Ministerens for by, bolig og landdistrikter har endvidere svaret på spørgsmål nr. 138 KOU, alm. Del 2011-12, at kommunalbestyrelsen efter almenboligloven har pligt til at drage omsorg for, at der i nødvendigt omfang tilvejebringes almene ældreboliger, der kan udlejes til ældre og personer med handicap, som har særligt behov for sådanne boliger, heri ligger, at kommunen skal sørge for, at kommunen både har et tilstrækkeligt antal plejeboliger og almindelige ældreboliger til at dække behovet.

Når der er tale om kommunale plejeboliger, har kommunen i kraft af sine ejerbeføjelser ret til at ændre status på plejeboligerne ved at frakoble de



tilhørende servicearealer, hvorved plejeboligerne fremover får status som almindelige ældreboliger. Det kan f.eks. ske ved at kommunen sælger servicearealerne eller tager dem i brug til andre formål.

Ankestyrelsen har ligeledes forholdt sig til lukning af et plejecenter, jf. principafgørelse F-8-01. Her fastslås det, at Ankestyrelsen finder en kommunes beslutning om lukning af et plejecenter som led i tilpasning af plejeboligkapaciteten som en lovlige opsigelsesgrund overfor den enkelte lejer.

Nuværende beboeres lejekontrakt:

På Havbakken har beboerne indgået en lejekontrakt med Hjørring Kommunes boligadministration.

Under opsigelse i kontrakten er ordlyden:

Lejer kan opsige lejeaftalen med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Udlejer kan opsige lejeaftalen efter reglerne i lov om leje af almene boliger, f.eks. når nedrivning eller ombygning medfører, at det lejede må fraflyttes, eller når lejer har tilsidesat god skik og orden, og forholdet er af en sådan karakter, at lejers flytning er påkrævet. Der er særlige regler i lov om leje af almene boliger for udlejerens opsigelse af ungdomsboliger.

Med baggrund i ovenstående nævnte ministersvar samt Ankestyrelsens principafgørelse F-8-01 vurderer Hjørring Kommune, at der er hjemmel til at opsige beboerne med begrundelse i almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 5:

Udlejeren kan opsige lejeaftalen i følgende tilfælde:

Når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet.

Formalia vedrørende evt. opsigelse:

Der er efter almenlejeloven en fast procedure, der skal følges, hvis udlejeren ønsker at opsige lejerens. Opsigelsen skal være skriftlig, og den skal indeholde oplysning om lejerens mulighed for at gøre indsigelse mod opsigelsen. Endelig skal den indeholde oplysning om opsigelsesgrunden. Er de tre betingelser ikke opfyldt, er opsigelsen ugyldig og lejerens kan se bort fra den.

Samtidig med opsigelsen af plejeboligen, skal beboeren stilles en anden og passende plejebolig til rådighed.

Opsigelsesvarslet er som hovedregel mindst 3 måneder.

Lejers indsigelse mod opsigelse:



Lejeren kan gøre indsigelse mod opsigelsen inden for 6 uger.

Udlejeren, Hjørring Kommune, har herefter mulighed for at indbringe sagen for Boligretten, hvis udlejer vil fastholde opsigelsen.

Udlejer skal indbringe sagen for Boligretten inden for 6 uger efter modtagelse af indsigelsen.

Boligretten vil herefter vurdere, om opsigelsen er berettiget – dels vurdere om der foreligger vægtige grunde, herunder om der er en tilstrækkelig offentlig interesse i at opsiges lejeren, dels om det givne tilbud om en anden bolig opfylder kravet om at være en passende bolig.

Området er afsøgt ved andre kommuner, der melder tilbage, at der ikke har været anlagt sag ved Boligretten ved tidligere lukninger af plejecentre i de respektive kommuner, idet alle beboere har accepteret opsigelsen og tilbuddet om en ny plejebolig efter indstilling af driften.

Vælger beboerne på Havbakken at gøre indsigelse mod opsigelsen, og Hjørring Kommune indbringer sagerne for Boligretten, må det antages, at indsigelsen har opsættende virkning, imens sagen behandles.

Baggrunden herfor er, at det i sager om udsættelse af lejere er fogedretten, der om nødvendigt med politiets bistand, sørger for at udsætte lejeren.

Fogedretten kan som udgangspunkt kun tvangsfuldbyrde på grundlag af et særligt tvangsfuldbyrdesgrundlag, typisk en dom eller et retsforlig.

En udsættelse af lejer efter anlæggelse af sag i Boligretten, vil derfor kun kunne ske, efter der er faldet dom.

I den mellemliggende periode vil beboeren kunne blive boende på Havbakken.

Det er uafklaret, om en dom ved Boligretten vil resultere i, at en opsigelse vil blive godkendt eller ej, på baggrund af manglende retspraksis på området.

Hvis en beboer ikke ønsker at flytte efter opsigelse og gør indsigelse, kan beboeren få hjælp af hjemmeplejen/sygeplejen, når driften er indstillet på Havbakken. Omfanget af hjemmehjælp og sygepleje til den enkelte beboer vil blive udmålt efter en konkret og individuel vurdering.

Beboeren vil i denne situation være tilbudt anden bolig med døgnhjælp, men har ikke ønsket at tage imod dette.

Flytning uden samtykke

Ved en flytning kan der være behov for værgemål i forbindelse med ansøgning om anden plejehjemsplads, indgåelse af lejekontrakt, ansøgning om hjælp til indskud, boligstøtte mv.



12 aktuelle beboere på Havbakken er vurderet til ikke at være i stand til at give informeret samtykke og dermed ansøge om anden bolig mv. Der er søgt værgemål i forbindelse med en eventuel flytning for disse beboere. Der er på nuværende tidspunkt etableret værgemål for 5 ud af de 12 borgere. Statsforvaltningens afgørelse afventes i de resterende 7 sager.

Hvis driften indstilles på Havbakken, vil der være beboere, som har behov for døgnpleje, som ikke kan dækkes af hjemmeplejen/sygeplejen, hvorfor beboeren har behov for flytning til anden plejebolig. Kan beboeren ikke selv give et informeret samtykke til flytning til en anden plejebolig, og har beboeren intet værgemål, vil beboeren være omfattet af reglerne om flytning uden samtykke.

Beboerne vil kunne flyttes efter reglerne i Servicelovens § 129, stk. 2, hvor en person med en erhvervet mental svækkelse (f.eks. demens), som ikke modsætter sig flytning, vil kunne flyttes på baggrund af beslutning af kommunen. En eventuel flytning uden samtykke vil begrundes i, at driften er indstillet på ældrecentret, og der derfor ikke tilbydes den pleje, som beboeren har behov for.

Hvis beboeren eller en værge modsætter sig flytning, vil der kunne indstilles til flytning uden samtykke efter Servicelovens § 129, stk. 1, hvor statsforvaltningen træffer afgørelse om flytning.

Statsforvaltningen har aktuelt 2 ugers sagsbehandlingstid på sager vedrørende flytning uden samtykke efter indstilling fra kommunalbestyrelsen.

Tilbud om anden og passende plejebolig:

Hvis driften skal indstilles, og beboerne evt. opsiges, skal de nuværende beboere tilbydes en anden og passende plejebolig samtidig med, at beboerne varsles om indstilling af driften. Med det nuværende flow for plejeboliger kan det være svært at opfylde dette, hvis de nuværende beboere skal opsiges til samme dato.

En måde at sikre boliger til alle til en fælles opsigelsesdato kan være, at beboerne tilbydes plejebolig på henholdsvis Fynsgade, Hjørring og Vendelbocentret, Sindal. Det er muligt at genåbne de tidligere lukkede 12 pladser på Fynsgade samt 6 pladser på Vendelbocentret til dette konkrete formål at få afviklet Havbakken. Med denne løsning vil det samtidig sikres, at de fleste beboere kan flyttes på samme tid og med øvrige kendte medbeboere til samme sted.

Alternativt kan beboernes ønsker til fremtidig plejebolig undersøges, og beboerne kan skrives op på ventelisten med forsteret til førstkommande ledige boliger på det pågældende ældrecenter. Med denne løsning kan alle



nuværende beboere ikke opsiges på én gang. Beboerne vil skulle opsiges løbende, som de andre plejeboliger bliver ledige til.

Myndighedsafdelingen, februar 2019