



Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail sm@sm.dk

MKI/ J.nr. 2006-439

Folketingets Socialudvalg

Dato: 23. februar 2007

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 26. januar 2006 følger hermed socialministerens svar på spørgsmål nr. 91 (SOU Alm. del).

Spørgsmål nr. 91:

”Ministeren bedes sende udvalget en kort beskrivelse fra et mindre antal, repræsentativt udvalgte kommuner af deres procedurer for vurdering og til-delning af hjælp i de udsættelsessager, som kommunen underrettes om.”

Svar:

Jeg kan oplyse, at Socialministeriet allerede i november og december 2005 rettede henvendelse til 10 kommuner med et forholdsvist stort antal udsæt-telsessager i tilknytning til debatten om udviklingen i antallet af lejere, der sættes ud af deres bolig. I denne sammenhæng bad ministeriet blandt andet kommunerne beskrive, hvilke hjælpeforanstaltninger kommunerne gør brug af i forhold til lejere, som udsættes eller er i fare for at blive udsat af deres lejemål på grund af manglende lejebetaling.

Den 1. marts 2006 underrettede jeg Folketingets Boligudvalg om resultatet af de tilbagemeldinger, som ministeriet havde modtaget fra kommunerne. Nedenfor er et uddrag af min orientering til Boligudvalget for så vidt angår kommunernes tilbagemeldinger om hvilke hjælpeforanstaltninger, der kan tænkes iværksat i tilknytning til konkrete sager om lejere, som er eller er i fare for at blive udsat af deres lejemål på grund af manglende lejebetaling.

”København

Fogedretten behandler følgende sagstyper, der har relation til udsættelser af lejere:

1. Møder i fogedretten i sager om huslejerestancer.
2. Udgående udsættelsesforretninger, hvor en udlejer har anmodet om fog-dens bistand til udsættelse af en lejer.

Fogedretten sender alene orientering til kommunen om de udgående udsættelsesforretninger. Kommunen orienteres således ikke om møder, der gennemføres på fogedrettens kontor.

I nogle tilfælde retter borgere af egen drift direkte henvendelse til Socialcentret med anmodning om bistand.

I situationer, hvor borgeren ikke møder op til mødet i fogedretten, og/eller hvor borgeren ikke selv retter henvendelse til kommunen, er det vanskeligt at finde en løsning.

Orienteringen fra fogedretten om de udgående sager foregår pr. brev til det socialcenter, som dækker lejerens adresse. Meddelelsen modtages typisk 3-4 uger inden retsmødets afholdelse.

Når socialcentret får meddelelse om, at en enlig eller familie ikke har betalt husleje, og derfor er i fare for at miste boligen, har socialcentret mulighed for at sætte ind med rådgivning og økonomisk støtte.

Kommunens handlemuligheder afhænger af, om det er muligt at indgå aftale med udlejer om opretholdelse af lejemålet.

Rådgivning

Kommunen rådgiver familien efter aktivlovens § 7, og servicelovens § 68. Mulighederne for at flytte til en billigere bolig indgår heri. Der kan tillige rådgives om budgetlægning eller andre forhold, der har betydning for, om en enlig eller en familie kan opretholde boligen.

Frivillig administration af faste udgifter

Som et led i rådgivningen kan der gives tilbud om frivillig administration af faste udgifter. Sådanne frivillige aftaler har dog i udsættelsessager som forudsætning, at de pågældende indenfor den reducerede hjælp har konkret mulighed for at afholde familiens udgifter.

Tvungen administration af faste udgifter

Kan der ikke etableres en frivillig ordning, har kommunen mulighed for at træffe afgørelse om tvangsadministration efter aktivlovens § 90, hvis gentagne vejledningsforsøg ikke har ført til det ønskede resultat. Det er også i denne situation en forudsætning for at opretholde boligen, at familien har konkret mulighed for at afholde udgifterne.

Flytning til billigere bolig

Er lejerens økonomiske situation således, at lejerer ikke har mulighed for at opretholde sit hidtidige huslejeniveau, undersøges mulighederne for at flytte til en billigere bolig.

Kommunen har ikke efter loven en generel forsyningsforpligtelse i forhold til at stille boliger til rådighed for borgerne.

Lejerens samlede situation kan være således, at vedkommende omfattes af de boligsociale kriterier, som giver mulighed for at tilbyde en billigere bolig gennem den kommunale boliganvisning.

Økonomisk hjælp

Hvis det kan lade sig gøre at opretholde det hidtidige lejemål, og hvis de økonomiske problemer hidrører fra andre uforudsete enkeltudgifter, kan det efter en konkret vurdering komme på tale at yde bistand efter aktivlovens § 81, hvilket kan medvirke til at hjælpe lejereren gennem sine økonomiske problemer. Hjælp efter § 81 vil efter omstændighederne efter en konkret vurdering kunne ydes i forbindelse med en huslejerestance. Hjælpen vil kunne ydes mod tilbagebetalingspligt. Der er ikke mulighed for efter § 81 generelt at løse problemer, der udspringer af en indtægtsnedgang, f.eks. hvis lejereren omfattes af kontanthjælpsloftet.

Ophør af lejemålet

For borgere, der udsættes af fogeden, kan der efter servicelovens § 66 tilbydes husly, hvis familien ikke er i stand til selv at skaffe sig selv en bolig eller andet midlertidigt ophold. Der er ikke tale om en varig løsning af boligproblemet. Der kan f.eks. gives tilbud om midlertidigt ophold i en af kommunens nødboliger.

Der kan også anvises til en almen bolig, hvis kriterierne opfyldes.

Børnefamilier

Selv om kommunen som udgangspunkt ikke har pligt til at stille en bolig til rådighed i en udsættelsessituation, består der efter serviceloven en særlig pligt at være opmærksom på børns vilkår. Tilstedeværelsen af børn tillægges særlig opmærksomhed - både i forhold til vejledning, tildeling af økonomisk støtte og til at søge at løse boligspørgsmålet.

Socialcentrenes boligsociale indsats

Alle socialcentre i Københavns Kommune har ansat boligrådgivere. Alle, der tilbydes en almen bolig efter boligsociale kriterier efter almenboliglovens regler, tilbydes samtidig støtte i forbindelse med indflytningen i den ny bolig. Det betyder, at den boligsociale medarbejder har en god kontakt med de borgere, der tager imod tilbuddet om støtte. Det giver den boligsociale medarbejder mulighed for at forebygge, at spørgsmålet om huslejerestancer og udsættelse opstår. Det er i mange sager også den boligsociale medarbejder, der generelt går ind i de sager, der angår udsættelse af lejlighed. Er der tillige børn i familien kan denne opgave også varetages af en medarbejder fra børneteamet.

Kolding:

Kommunens anvendelse af anvisningsretten til almene boliger har været faldende i de seneste år. Der ydes beboerindskudslån ved indflytning i almene boliger. Efter aktivloven ydes der forskellige former for økonomisk hjælp i forbindelse med indflytning, ligesom muligheden for at administrere overførselsindkomster benyttes (ca. 500 årligt). Der er et velfungerende samarbejde med boligselskaberne i forbindelse med en lejers betalingsmisligholdelse. Som oftest løses problemet med en betalings- eller afdragsordning.

Udgifterne til huslejerestancer og indskud er ikke steget gennem de seneste år.

Der er oprettet 8 boliger til mennesker, der ikke er egnede til at bo på almindelige vilkår.

Roskilde:

Det oplyses, at kommunen ikke fra fogedretten modtager underretning om alle fogedsager. Når kommunen modtager underretning, rettes der henvendelse til borgeren med råd og vejledning. Familieafdelingen behandler sager om børnefamilier.

Kommunen har anvisningsret til hver fjerde ledige almene bolig. Et af kriterierne for anvisning er, at man er boligløs eller forventer at blive det.

Der er set en tendens til, at lejere i nybyggeri ikke kan betale lejen. For at undgå fogedsager har man bl.a. anvist mennesker i nybyggeri til en anden almen bolig.

Kommunen ejer herudover en række boliger, som blandt andet anvendes til "husvildeboliger" som led i kommunens opfyldelse af sin forpligtelse jf. sel. § 66.

Høje-Taastrup:

Efter aktivloven kan der ydes hjælp til afvikling af huslejerestance.

Er der tale om en børnefamilie undersøges det, om der er forhold, som kan begrunde en social foranstaltning, fx økonomisk hjælp for at undgå anbringelse uden for hjemmet og udsættelse af boligen. Endvidere kan der rådgives og vejledes om økonomiske forhold og bagvedliggende sociale forhold, fx misbrug.

Slagelse:

Ifølge aktivloven og socialpensionsloven kan kommunen administrere udbetaling af kontanthjælp og pension, hvis modtagerne gentagne gange har haft huslejerestancer. For andre lejere med gentagne restancer, men som har andet indkomstgrundlag, ydes der råd og vejledning omkring økonomiplanlægning og budget.

Kommunen yder hjælp til huslejerestancer for mennesker på kontanthjælp eller folke-/førtidspension, der har været ude for en social begivenhed og opfylder lovens krav.

Når kommunen får viden om, at fogeden er ved at sætte en børnefamilie ud af boligen, møder en repræsentant fra børne- og ungeafdelingen op. Sagsbehandleren foretager en vurdering af, om der er grundlag for at starte en un-

dersøgelse af servicelovens § 38 med henblik på særlig støtte efter børnereglerne. Herudover tilbydes der råd og vejledning.

Kommunens erfaring er, at en udsættelsesforretning ikke så sjældent aflyses umiddelbart inden udsættelsen, fordi lejeren selv finder mulighed for at betale restancen.

Ålborg:

Kommunen har anvisningsret til ¼ af de ledige almene boliger. Kommunen oplever ingen problemer med at anvise mennesker med boligsociale problemer, herunder udsatte lejere, til en alternativ bolig.

Odense:

Kommunen har anvisningsret til ¼ af de ledige almene boliger. Gennem de seneste 6 år har kommunen oplevet en mindre efterspørgsel på boliganvisningen. Kommunen har også mulighed for at anvise til ¼ af de ledige boliger i tidligere kommunalt ejede ejendomme.

Der er ligeledes oplevet et mindre behov for i særlige tilfælde at yde kontanttilskud efter reglerne herom i aktivloven. Herudover ydes der beboerindskudslån efter reglerne i boligstøttelovgivningen.

Husvildebestemmelsen i servicelovens § 66 anvendes kun i mindre omfang. Akutte boligproblemer vil typisk blive løst ved hjælp af kommunens mulighed for at anvise til en bolig.

Århus:

I kommunen er det ikke fogedretten selv, der retter henvendelse til de sociale myndigheder i udsættelsessager, men derimod den udlejer/advokat, der har begæret fogedforretningen. Det er fogedrettens umiddelbare vurdering, at denne underretningsordning fungerer, og at de sociale myndigheder møder op i situationer, hvor det er nødvendigt. Underretning gives ved berømmelse af udsættelsen ca. 14 dage forud for den egentlige udsættelse, og når det mellem parterne og fogedretten ikke har været muligt at finde en løsning, der sikrer lejerens forbliven i lejligheden.

Hvis der ikke er registreret børn i husstanden, foretager kommunen sig ikke noget aktivt på baggrund af henvendelsen, medmindre den pågældende, der er i fare for at blive sat ud, selv anmoder kommunen om hjælp.

Kommunen kontakter lejeren på baggrund af henvendelsen, når der er registreret børn på husstanden. Der anmodes om oplysninger om, hvor barnet skal bo. Modtager kommunen ikke tilbagemelding, møder kommunen op til udsættelsesforretningen. Ved møde mellem kommunen og lejeren – typisk forud for selve udsættelsen, oplyses der om de forskellige muligheder for hjælp.

I sager om huslejerestancer kan der ydes økonomisk hjælp til enkeltudgifter mod tilbagebetaling efter aktivlovens § 81. Praksis i Århus Kommune er at ansøgninger om dækning af huslejerestance som hovedregel efterkommes første gang, med mindre problemet er groft selvforskyldt. Betalingen sker under forudsætning af, at borgerens økonomi bliver sat under administration, hvorefter huslejen altid betales som det første af forvaltningen. For mange kontanthjælpsmodtagere kan det også være nødvendigt at lave aftale om en kommunal kaution i forbindelse med indskud til nye lejemål (mod tilbagebetaling) eller at hjælpe familien med en afdragsaftale om gældsnedbringelse.

Det er vurderingen, at denne form for hjælp afværger mange udsættelsessager.

Kontanttilskud gives kun første gang, lejeren kommer i restance. Ved tilbagevendende restancer med huslejebetaling må der søges andre løsninger.

Når manglende lejebetaling er selvforskyldt (typisk gentagne restancesager) anvises der normalt ikke til en bolig. I forhold til børnefamilier, der ikke selv kan løse problemet, undersøges muligheden for at tilbyde et tidsbegrænset lejemål suppleret af yderligere hjælpeforanstaltninger. Når den tidsbegrænsede lejeperiode ophører tages der stilling til, om lejemålet skal gøres tidsubegrænset. Der lægges bl.a. vægt på, om lejen er blevet betalt til tiden. Har der imidlertid været problemer med lejebetalingen, undersøges muligheden for at tilbyde en af kommunens egne boliger.

Der ydes også hjælp til midlertidig bolig efter servicelovens § 66 (husvildeboliger).

Kommunen gør opmærksom på, at Fogedretten i Århus i 2004 kun gennemførte 7,3 % af det samlede antal umiddelbare fogedforretninger, hvilket ligger langt under gennemsnittet på ca. 22 % for hele landet. Tallene for Århus kan også sammenlignes med tallene for de andre storbyer København, Odense, Esbjerg og Ålborg, som samlet set havde en gennemførelsesprocent på ca. 26 %. Kommunen peger selv på, at dette kan skyldes, at de almene boligorganisationer i kommunen generelt er velvillige i forhold til at acceptere betaling af huslejerestancerne sent i forløbet og at lave afdragsordninger med lejerne, så gennemførelse af udsættelsen undgås, eller at kommunen faktisk er ganske god til at tage hånd om lejeres økonomiske problemer, før sagen ender med en berammet udsættelse.

Endelig oplyser kommunen, at man i den nærmeste fremtid vil undersøge de juridiske muligheder for i samarbejde med boligforeningerne at indføre en praksis, hvor der gives besked til Social- og Beskæftigelsesforvaltningen, når huslejesager anmeldes til advokat og fogedretten, og ikke først når en udsættelse er berammet. Dette vil give forvaltningen mere oversigt over restance-

sagerne og bedre muligheder for at hjælpe borgere, der ikke betaler husleje før den skyldige lejebetaling tilskrives udgifter til advokatsalær og eventuelt retsafgifter. Herved styrkes forvaltningens muligheder for i sidste ende at nedbringe antallet af udsættelsessager.

Køge:

Kommunen afholder årlige samarbejds møder med boligorganisationerne. Det er bl.a. aftalt, at kommunen modtager underretning om huslejerestancer. Forud for forberedende fogedforretninger vedr. udsættelse af lejemål modtager kommunen ligeledes underretning fra boligselskabernes advokater og fra fogedretten. Oplysninger videresendes til de dele af forvaltningen, som den pågældende allerede måtte have forbindelse til.

Kommunen indgår i rådgivningsdialog med den udsættelsestruede person/familie, hvor baggrunden for den manglende huslejebetaling søges belyst. Muligheden for at afværge udsættelsesforretningen undersøges via fx afdragsordning med boligselskabet, lånoptagelse i pengeinstitut, rådgivning omkring sammenlægning eller omlægning af lån, etablering af budget-/betalingskonti i pengeinstitut, månedsvis udbetaling af børnebidragsydelse, frivillig administrationsordning af overførselsindkomst i socialforvaltningen (direkte udbetaling af husleje til udlejer), og i særlige tilfælde aktivlovens § 81 om hjælp til betaling af enkeltudgifter.

I tilknytning til sidstnævnte bemærkes det, at Den Sociale Ankestyrelse siden 2002 har truffet en række afgørelser, som har nødvendiggjort en mere restriktiv bedømmelse af ansøgninger om økonomisk hjælp til betaling af huslejerestancer. Hvis aktivlovens § 81 ikke kan anvendes, bliver familieafdelingen bedt om at tage stilling til, om servicelovens regler om særlig konstant støtte til børn og unge kan anvendes.

Undtagelsesvis træffer kommunen beslutning om tvungen administration af familiens overførselsindkomst efter reglerne herom i aktivloven (dette sker som udgangspunkt alene for at sikre familiens bolig).

Hvis udsættelsesforretningen ikke kan afværges, indgår kommunen i dialog med lejeren med henblik på at sikre husly. Hvis lejeren ikke selv kan sørge herfor, kan der tilbydes midlertidig bolig efter servicelovens § 66 (husvildeboliger), fx Bed and Breakfast, hotel, vandrehjem, sommerhus eller ferielejlighed). Familier med børn og visse grupper af enlige vil ofte indenfor forholdsvis kort tid (1 til 2 måneder) blive anvist til en passende almen bolig, som er permanent.

Det bemærkes, at udsættelsesforretninger ikke altid kan afværges, selv om kommunen er parat til at yde den fornødne økonomiske hjælp. Det kan for eksempel være tilfældet, at lejeren også har tilsidesat god skik og orden.

Randers:

I sager om huslejerestancer kan der ydes økonomisk hjælp til enkeltudgifter efter aktivlovens § 81. I tilknytning til familier med børn ydes der støtte efter servicelovens § 40. Endvidere benyttes muligheden for at yde beboerindskudslån efter boligstøtteloven i tilknytning til almene boliger.

I 2004 modtog 23 lejere enten hjælp til betaling af restance eller beboerindskudslån.”

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Kruse Lange