

09:2007 ARBEJDSRAPPORT

Gunvor Christensen
Torben Heien Nielsen

LEJERE DER BLIVER SAT UD AF DERES BOLIG

EN FORELØBIG STATUS

FORSKNINGSAFDELINGEN FOR SOCIALPOLITIK OG VELFÆRDSYDELSER

***Lejere der bliver sat
ud af deres bolig
En foreløbig status***

***Gunvor Christensen
Torben Heien Nielsen***

***Socialpolitik og velfærdsydelser
Arbejdsrapport 09:2007***

Socialforskningsinstituttets arbejdsrapporter indeholder foreløbige resultater af undersøgelser og forarbejder til artikler eller rapporter. Arbejdsrapporter udgives i et begrænset oplag som grundlag for en faglig diskussion, der indgår som led i forskningsprocessen. Læseren bør derfor være opmærksom på, at resultater og fortolkninger i den færdige rapport eller artikel vil kunne afvige fra arbejdsrapporten. Arbejdsrapporter er ikke omfattet af de procedurer for kvalitetssikring og redigering, som gælder for instituttets forskningsrapporter.

LEJERE DER BLIVER SAT UD AF DERES BOLIG

EN FORELØBIG STATUS

09:2007 ARBEJDSPAPIR

Gunvor Christensen
Torben Heien Nielsen

SFI – DET NATIONALE FORSKNINGSCENTER FOR VELFÆRD

LEJERE DER BLIVER SAT UD AF DERES BOLIG
09:2007 Arbejdsrapport

Afdelingsleder: Ole Gregersen
Afdelingen for Socialpolitik og velfærdsydelser

Undersøgelsens følgegruppe:
Ejnar Andersen, Socialministeriet
Rafai Atia, Kommunernes Landforening
Bent Madsen, Boligselskabernes Landsorganisation
Bjarne Nigaard, Boligkontoret Danmark
Lise Nielsen, Socialministeriet
Pia Nielsen, KAB
Klaus Ruggaard, Domstolsstyrelsen

© 2007 SFI – Det Nationale Forskningscenter for Velfærd

SFI – Det Nationale Forskningscenter for Velfærd
Herluf Trolles Gade 11
1052 København K
Tlf. 33 48 08 00
sfi@sfi.dk
www.sfi.dk

SFI's publikationer kan frit citeres med tydelig
angivelse af kilden. Skrifter, der omtaler, anmelder, henviser til eller
gengiver Socialforskningsinstituttets publikationer, bedes sendt til instituttet.

INDHOLD

1	INDLEDNING OG SAMMENFATNING	5
	Formål	6
	Sammenfatning	8
	Læsevejledning	12
2	TEORI	15
	Teoretisk forståelse af udsættelse	15
3	INTERNATIONAL FORSKNING OM UDSÆTTELSER	23
4	SOCIALPOLITIK OG LEJELOVGIVNINGEN	27
	Boligstøtte	27
	Huslejen er ikke en uforudset udgift	28
	Baggrund for en udsættelse	28
	Kommunernes involvering i udsættelsessager	29
	Øvrige tiltag	30
5	METODE	33
	Registrering af udsatte lejere	33

	Data	37
6	HVOR MANGE OG HVEM BLIVER SAT UD?	41
	Hvor mange udsættelser i 2002-06?	44
	Lejere med flere udsættelser	47
	Familie	49
	Alder blandt udsatte lejere	53
	Etnicitet	55
	Uddannelse og socioøkonomisk placering	59
	Udsatte lejerers indkomster	62
	Udsættelse af lejeboliger	80
	Hvor bor udsatte lejere et og fire år efter udsættelsen?	84
	LITTERATUR	87

INDLEDNING OG SAMMEN- FATNING

Udsættelser af lejere er et vigtigt socialpolitisk område. Forekomsten af udsættelser kan være en indikation af, at en gruppe borgere befinder sig i en socialt svag situation, der bliver fastholdt eller forstærket af, at de mister deres bolig. I både den danske og den internationale hjemløshedsforskning er det dokumenteret, at der blandt hjemløse er en stor andel, der på et tidspunkt i deres liv har oplevet at blive sat ud af deres bolig. Det er ikke ensbetydende med, at en udsættelse dermed medfører hjemløshed, idet der formodentlig er en række forudgående omstændigheder, der gør, at en borger på et tidspunkt mister boligen. Men sammenhængen mellem udsættelser og hjemløshed indikerer, at det at miste sin bolig kan være en vej ind i hjemløshed og dermed en begivenhed, der kan virke accelererende i forhold til at blive en del af gruppen af socialt svage borgere.

I en dansk sammenhæng foreligger der kun en begrænset viden om, hvilke årsagsmekanismer der ligger til grund for, at en lejer bliver sat ud af sin bolig, og der foreligger ligeledes kun en begrænset viden om den samfundsmæssige og individuelle betydning af en udsættelse.

Der kan være forskellige grunde til, at en udlejer anmoder om at få sat en lejer ud. Typisk er grunden, at lejeren ikke har betalt sin husleje

til tiden, mens en anden grund kan være, at lejereren har overtrådt husordenen.

En udsættelse må antages at have mærkbare konsekvenser for hele familien. Vi ved fra boligforskningen, at en families hjem har afgørende betydning for familiens hverdag, tryghed og trivsel. At stå uden en bolig indebærer en ustabil boligsituation for en kortere eller længere periode, og den ustabile boligsituation kan have konsekvenser for, hvordan det går på andre områder som fx familiens sammenhængskraft og netværk, de voksnes tilknytning til arbejdsmarkedet og børnenes skolegang.

En udsættelse må også antages at have samfundsmæssige konsekvenser. At stå uden en bolig kan være katalyserende for en social deroute og/eller medvirke til, at lejerne efterfølgende får endnu sværere ved at håndtere hverdagen og skabe trygge og omsorgsfulde rammer for familien og sikre, at børnene ikke lider overlast. Hvis familien ikke kan klare disse opgaver alene, er det en velfærdsmæssig opgave at drage den fornødne omsorg for de voksne og børnene.

Endelig har forekomsten af udsættelser økonomiske konsekvenser for kommunerne, boligorganisationerne og private udlejere i form af fx lejetab ved manglende huslejebetaling.

Der er således væsentlige grunde til at undersøge forekomsten og karakteren af udsættelser, og der er derfor behov for at undersøge omstændighederne bag udsættelserne. Det vil sige de udsatte lejeres livsforløb og boligkarriere i en periode forud for udsættelsen med henblik på at identificere bagvedliggende årsager til den nuværende forekomst af lejerudsættelser.

FORMÅL

Undersøgelsen af udsættelser skal levere en systematisk og grundig viden om årsager, der fører til, at nogle lejere bliver sat ud af deres bolig. Desuden skal undersøgelsen bidrage med viden om, hvilke følger udsatte lejere oplever i tiden efter udsættelsen i forhold til bolig, forsørgelse og familieforhold. Undersøgelsen skal ligeledes tilvejebringe en øget viden om dels boligorganisationernes rolle og indsats, dels kommunernes praksis i sociale sager, hvor en lejer er i risiko for en udsættelse og i sager, hvor en udsættelse finder sted.

Viden om årsager og følgerikninger samt boligorganisationernes og kommunernes håndtering af udsættelsessager kan danne udgangspunkt for at udvikle nye tiltag til at forebygge udsættelser af lejere samt bidrage til en fortsat forbedring af kommunernes indsats over for personer og familier i risiko for at blive sat ud af boligen.

Således undersøges følgende forhold:

- Karakteristika for gruppen af udsatte lejere i perioden 2002-2006
- Ændringer i gruppens sammensætning i perioden
- Sammenhængen mellem gruppens indkomst og husleje. Vurderinger af gruppens rådighedsbeløb samt ændringer i gruppens rådighedsbeløb over tid
- Beskrivelse af flyttemønstre, socioøkonomiske og demografiske forhold op til udsættelsestidspunktet og efter udsættelsen
- Sammenhængen mellem selvrapporerede årsager til udsættelser, boligform samt socioøkonomiske og demografiske forhold
- Kommuners involvering og håndtering af udsættelsessager
- Boligorganisationernes medvirken og indsats i udsættelsessager
- Ideer og anbefalinger til udviklingen af redskaber og indsatser, der kan bidrage til at forebygge udsættelsessager

Undersøgelsen baserer sig på en kvantitativ registeranalyse af udsatte lejerers livsforløb og boligkarriere forud for og efter en udsættelse. Registeranalysen giver mulighed for at identificere forhold, der kan forklare baggrunden for en udsættelse af en lejer, og hvordan det går den udsatte lejer efter udsættelsen.

Derudover baserer undersøgelsen sig på en survey, hvor et tilfældigt udvalg af de lejere, der er sat ud af deres bolig i 2006 bliver spurgt om deres oplevelser med at blive sat ud af deres bolig samt deres vurderinger af, hvilke omstændigheder der har været udslagsgivende for deres udsættelse.

Endelig indgår en kvalitativ interviewundersøgelse med fire kommuner og to almene boligorganisationer med henblik på at tilvejebringe viden om, hvordan kommuner og boligorganisationer håndterer borgere, der bliver sat ud af deres bolig. Casestudierne i de fire kommuner skal belyse, hvordan kommunerne bruger de eksisterende forebyggende tiltag, og hvilke muligheder og udfordringer de kommunale myndigheder oplever i forbindelse med at forebygge en udsættelse. Ligeledes

skal casestudierne bidrage med viden om, hvordan kommunerne er involveret i sager, efter udsættelsen er effektueret.

Interviewundersøgelsen med de to boligorganisationer har til formål at tilvejebringe en indsigt i boligorganisationernes medvirken og indsats i udsættelsessager og dermed belyse boligorganisationernes praksis med hensyn til at forebygge og undgå en udsættelse samt praksis, når udsættelsen iværksættes.

Dette arbejdsrapport er en foreløbig karakteristik af gruppen af udsatte lejere på det tidspunkt, hvor de blev sat ud af deres bolig. Notatet har således til formål at give en oversigtlig viden om, hvad der kendetegner de borgere, der har oplevet at blive sat ud af deres bolig. Der er således en række relevante forhold, der ikke er belyst i dette notat. Det drejer sig eksempelvis om oplysninger om husleje samt personbårne faktorer som fx misbrug, gæld, sygdom og dødsfald i familien.

Analyserne i dette arbejdsrapport baserer sig på tværsnitanalyser. Det betyder, at de personer eller familier, vi beskriver, kun indgår i tabellerne og analyserne i det år, hvor de blev udsat, og at grupperingerne (uanset om det drejer sig om personlige karakteristika eller fx indkomster) hvert år er sammensat af forskellige personer. Fx kigger vi på gruppen af enlige og gruppen af par, men de enlige eller par, der blev sat ud i 2002, er ikke nødvendigvis de samme som de enlige eller par, der blev sat ud i 2006. Det betyder blandt andet, at der ikke af oversigterne kan udledes konklusioner om udviklingen i de udsattes indkomster.

Undersøgelsens samlede resultater offentliggøres i en rapport i foråret 2008.

SAMMENFATNING

Fra 2002 og til 2006 er et stigende antal husstande blevet udsat af deres bolig. I 2002 blev 0,06 pct. af alle husstande udsat, og i 2006 er andelen steget til 0,1 pct. Stigningen er særligt sket i de fem største bysamfund; det vil sige København, Århus, Odense, Aalborg og Esbjerg. Der skal dog tages forbehold for, at noget af stigningen kan skyldes, at ikke alle 2002-udsættelserne er registreret på grund af, at 2002 er første år, hvor udsættelser bliver registreret elektronisk.

En række forhold indikerer, at gruppen af udsatte lejere generelt udgør en social svag gruppe i samfundet, og den sociale og etniske segregering, der kendetegner boligmarkedet, slår særligt tydeligt igennem i forhold til gruppen af udsatte lejere.

Der er en overrepræsentation af kontanthjælpsmodtagere og arbejdsløse, unge mennesker, enlige mænd, enlige mødre, borgere uden uddannelse, samt borgere med etnisk minoritetsbaggrund blandt de udsatte lejere. De udsatte lejere er endvidere kendetegnet ved at have en lavere bruttoindkomst og disponibel indkomst end øvrige lejere, og de, der blev udsat i 2005, havde generelt en lavere indkomst end de, der blev udsat i 2002.

Unge, enlige mænd og børnefamilier

Der er en gennemgående tendens til, at udsættelser i særlig grad rammer lejere, der befinder sig i en livsfase, hvor de lige kan være flyttet hjemmefra, være gået i gang med uddannelse/fået et første job, eller har små børn, hvor de enten er i et parforhold eller er enlige forældre. Blandt udsatte lejere er der en overrepræsentation af lejere i alderen 18-24 år og 25-39 år, samt af enlige mænd og enlige mødre.

Mere end hver fjerde udsatte lejer er i alderen 18-24 år og fire ud af ti er i alderen 25-39 år. Andelen af enlige mænd er steget fra ca. 20 pct. i 2002 til 30 pct. i 2006. Samtidig er der sket en mindre stigning i gruppen af enlige mødre, der bliver sat ud af deres bolig. I 2002 udgjorde de enlige mødre 14,7 pct. af de udsatte lejere, og i 2006 er denne andel steget til 17 pct.

43 pct. af samtlige udsættelser berører familier med børn, og det er en andel, der har ligget stabilt i perioden 2002-06. Men eftersom der er flere husstande, der bliver sat ud i 2006 end i 2002, er det absolutte antal af udsatte børnefamilier vokset.

Andelen af enlige mødre samt par med børn er væsentligt større i risikogruppen, der er varslet en udsættelse, men som ikke er blevet sat ud, end i udsættelsesgruppen. Omvendt er andelen af enlige mænd langt mindre i risikogruppen end i udsættelsesgruppen, der er blevet sat ud af deres bolig. Det kan tyde på, at der sker nogle (kommunale) tiltag i forhold til børnefamilierne, således at en større andel undgår at blive sat ud af boligen på trods af, at de er varslet en udsættelse. Omvendt i forhold til de enlige mænd. Her tyder det på, at hvis en enlig mand har fået varsel om, at han vil blive sat ud af sin bolig, er det langt mere sandsynligt, at han også ender med en udsættelse. Det hænger formodentlig til dels sammen med de lovgivningsmæssige rammer, der vurderer en familie med børn til at være mere værdigt trængende til hjælp i forbindelse med huslejerestancer end enlige mænd vurderes.

Det gælder for både de yngre lejere, enlige mænd og enlige mødre, at gruppens indkomster det år, der blev udsat, ligger lavere end for øvrige sammenlignelige lejere. Samtidigt ses det, at gennemsnitsindkomsten for dem, der blev sat ud i 2005 er lavere end for dem, der blev sat ud i 2002. Særligt har de enlige mødre, der blev udsat i 2005, en markant lavere indkomst end de, der blev udsat i 2002. I gennemsnit havde enlige mødre udsat i 2002 en bruttoindkomst på 171.000 kr., hvor enlige mødre udsat i 2005 havde ca. 157.000 kr. For øvrige lejere var enlige mødres bruttoindkomst i 2002 ca. 224.000 kr. og 227.000 kr. i 2005.

Generelt har par med børn en lavere gennemsnitlig bruttoindkomst end øvrige lejere, men deres indkomstniveau har ligget stabilt fra 2002 til 2006.

Ofte ingen uddannelse

Omtrent 70 pct. af de udsatte lejere har ingen uddannelse; de er stoppet efter grundskolen og har evt. fulgt forskellige forberedende kurser. På landsplan er andelen med grundskolen som den højest fuldførte uddannelse 35 pct. Overrepræsentationen af udsatte lejere uden uddannelse kan hænge sammen med, at der også er en overrepræsentation af unge, der bliver sat ud af deres bolig, og at det er unge, der endnu ikke er kommet i gang med en uddannelse.

Manglende uddannelsesmæssige kvalifikationer har indflydelse på den type af arbejde, det er muligt at få. Ofte vil et arbejde, hvor der ikke er krav til uddannelse, være lavtlønnet og af midlertidig karakter. For de udsatte lejere, der har et arbejde, har størstedelen et arbejde, der ikke forudsætter færdigheder højere end på grundniveau.

Den store overrepræsentation af udsatte lejere uden uddannelse peger på, at manglende uddannelse kan bidrage til gruppens generelle sårbarhed og dermed også bidrage til risikoen for på et tidspunkt i ens liv at blive sat ud af sin bolig.

Næsten halvdelen af udsatte lejere er lønmodtagere

I perioden 2002-06 er andelen af lønmodtagere blandt udsatte lejere steget fra 31 pct. til 38 pct. Der er således flere lønmodtagere, der bliver sat ud af deres lejebolig, i 2006 end i 2002. Men også for de udsatte lønmodtagere ligger indkomstniveauet lavere end for øvrige lejere, der er lønmodtagere. Samtidig har de lønmodtagere, der blev udsat de pågældende år haft faldende indkomst fra 2002 til 2005. Den lønmodtager, der

blev udsat i 2002, havde i gennemsnit en bruttoindkomst på 222.000 kr., og i 2005 er den gennemsnitlige bruttoindkomst faldet til 215.000 kr. I samme periode var bruttoindkomsten for øvrige lejere, der var lønmodtagere, 266.000 kr. i 2002 og i 270.000 kr. i 2005.

Mange udsatte lejere er kontanthjælpsmodtagere

Næsten 30 pct. af samtlige udsatte lejere er kontanthjælpsmodtagere, og til sammenligning er ca. 5 pct. af øvrige lejere kontanthjælpsmodtagere.¹ De udsatte kontanthjælpsmodtageres bruttoindkomst i udsættelsesåret har i gennemsnit været faldende i perioden 2002-05. For dem, der blev udsat i 2002, er den gennemsnitlige bruttoindkomst 125.000 kr., og for de, der blev udsat, i 2005, er indkomsten faldet til 120.000 kr. Blandt øvrige lejere, der er kontanthjælpsmodtagere, har den gennemsnitlige bruttoindkomst ligget på ca. 138.000 kr. i hele perioden. Samme mønster ses, hvis man ser på udsatte kontanthjælpsmodtageres gennemsnitlige disponible indkomst. Hvor den i 2002 udgjorde ca. 98.000 kr. var den i 2005 ca. 93.000 kr.

Indvandrere og efterkommere

Boligmarkedet er både socialt og etnisk segregeret, og de foreløbige resultater for udsatte lejere peger på, at den etniske segregering også sætter sig igennem i forhold til udsættelser.

22 pct. af udsatte lejere i 2006 har en etnisk minoritetsbaggrund, hvoraf 17 pct. kommer fra mindre udviklede lande. Til sammenligning er der på landsplan 9 pct. med anden etnisk baggrund end dansk. Når andelen opgøres i forhold til statsborgerskab, er 15 pct. af de udsatte lejere udenlandske statsborgere, mens der på landsplan er 5 pct.

Udsatte lejere med en etnisk minoritetsbaggrund bliver i særlig grad sat ud af en bolig i de større bysamfund, hvilket blandt andet hænger sammen med, at der bor flere med etnisk minoritetsbaggrund i byerne end i provinsen.

Udsatte indvandrere og efterkommere har en gennemsnitlig bruttoindkomst i udsættelsesåret, der ligger under udsatte lejere af dansk oprindelse. I 2002 var den gennemsnitlige bruttoindkomst for udsatte indvandrere 138.000 kr. og for efterkommere 155.000, mens den for

1. For at en person betegnes kontanthjælpsmodtager skal det gælde, at vedkommendes største indkomstpost i løbet af året er kontanthjælp.

danske udsatte lejere var 164.000 kr. I 2005 var den gennemsnitlige bruttoindkomst faldet til 131.000 kr. for indvandrere udsat i dette år, 98.000 kr. for efterkommere og 156.000 kr. for danske udsatte lejere.

Efter en udsættelse

Der er forhold, der peger i retning af, at boligsituationen efter en udsættelse er ustabil. Blandt de udsatte lejere er der 15 pct. af lejerne, der blev sat ud af deres bolig i 2002, der ikke har nogen oplyst bopælsadresse i 2003. I 2006 – fire år efter deres udsættelse – er der 8 pct., der ikke har oplyst nogen ny adresse.

De manglende adresseoplysninger kan hænge sammen med, at disse udsatte lejere er flyttet ind hos venner og familie, flyttet til udlandet, er kommet på en institution eller i et botilbud, er kommet i fængsel eller er blevet hjemløse. Med mindre disse udsatte lejere har fået et offentligt tilbud i form af fx et botilbud, er der en risiko for, at de kan udgøre en usynlig gruppe, der ikke er i berøring med de offentlige og/eller private og frivillige sociale tilbud. Der er behov for en nærmere undersøgelse af, hvilke udsatte lejere der ikke har oplyst nogen bopælsadresse, bl.a. fordi vi ved fra SFI's hjemløsetælling (Benjaminsen & Christensen 2007), at 16 pct. af de hjemløse opgav, at en væsentlig grund til, at de er hjemløse, er, at de er blevet sat ud af deres bolig.

Et gennemgående træk for de udsatte lejere, der i 2002 blev sat ud fra ikke-almene boliger, er, at de fire år senere, er flyttet ind i en almen bolig. Det peger i retning af, at den almene boligsektor løser en boligsocial opgave ved at give denne gruppe af lejere en mere stabil boligsituation.

LÆSEVEJLEDNING

Notatet har som tidligere nævnt til formål at give en foreløbig beskrivelse af de lejere, der er blevet sat ud af deres bolig i perioden 2002-06, og at danne baggrund for den samlede rapport, der beskriver de bagvedliggende årsager til den aktuelle forekomst af udsættelser, samt hvilke følger virkninger udsættelserne har samfundsmæssigt og på det individuelle niveau.

Kapitel 2 beskriver undersøgelsens teoretiske forståelsesramme og fremhæver, at udsættelser må forstås som et fænomen, der forårsages af strukturelle, institutionelle og individuelle forhold.

I kapitel 3 gennemgår vi den væsentligste internationale forskningslitteratur om udsættelser.

Kapitel 4 er en beskrivelse af de centrale elementer i lejelovgivningen og serviceloven, der har betydning for praksis i forbindelse med udsættelser.

I kapitel 5 beskriver vi notatets metodiske grundlag samt tilvejebringelsen af data. Vi gennemgår, hvilke centrale datavariabler vi inddrager i den kvantitative karakteristik af udsatte lejere.

Kapitel 6 består af de kvantitative analyser, hvor vi indledningsvis i kapitlet fremhæver de centrale resultater. Vi gennemgår udviklingen i antallet af udsættelser, hvor mange der har erfaringer med at blive sat ud mere end én gang, udsatte lejerers familiemæssige forhold, etnicitet, uddannelse og indkomstforhold, samt hvor på boligmarkedet udsættelserne finder sted, og hvordan lejernes boligsituation er et og fire år efter, at de blevet sat ud af deres bolig.

TEORI

I dette kapitel præsenterer vi den teoretiske ramme, der ligger til grund for undersøgelsens forståelse af fænomenet udsættelser, og hvordan samfundsmæssige, institutionelle og individuelle forhold har indflydelse på, at nogle borgere oplever at blive sat ud af deres bolig. I forlængelse heraf præsenteres undersøgelsens analytiske fokus.

TEORETISK FORSTÅELSE AF UDSÆTTELSE

At blive sat ud af sin bolig er et fænomen, der må undersøges som et udtryk for samfundets sociale eksklusions- og segregeringsmekanismer. At forklare udsættelse som et aspekt af social eksklusion bygger på en forståelse af, at der både er strukturelle og institutionelle forhold i samfundet, der medvirker til, at borgere bliver sat ud af deres bolig, i sammenhæng med personbårne faktorer. Der er således tale om et samspil mellem makrosociale forhold og forhold på individniveau, som medfører, at nogle borgere kommer i risiko for en udsættelse og oplever at blive sat ud af deres bolig.

I nedenstående tabel 1 fremgår fire niveauer, hvor der på hvert niveau er forskellige sårbarhedsfaktorer og dimensioner, der medfører, at

nogle borgere på et tidspunkt i deres liv oplever at blive sat ud af deres bolig.

Tabel 1

Oversigt over sårbarhedsfaktorer og risiko for udsættelse.*

Niveau	Aspekter	Sårbarhedsfaktorer
Strukturelt	Økonomisk segregering	Arbejdsløshed, lav /usikker indkomst, lavt rådighedsbeløb, høj boligudgift
	Social og etnisk segregering	Diskrimination, manglende anerkendelse
	Boligmarkedet	Mangel på boliger/ledige boliger i problemramte boligområder, ustabil boligsituation, kortvarige lejekontrakter
Institutionelt	Velfærdsydelse	Mangelfulde og/eller utilstrækkelige ydelser, mangel på forebyggelse og opsøgende arbejde
	Frivillige og private tilbud	For få tilbud
	Omfordelingsordninger	Lave ydelser, starthjælp, kontanthjælp, fattigdom
Interpersonelt	Koordinering af velfærd og øvrige indsatser og ydelser	Mangel på konsensus og koordinering hos offentlige, private og frivillige aktører
	Familieforhold	Enlige
	Parforhold	Dødsfald, skilsmisse, vold i forhold
Individuelt	Netværk	Fravær af nære relationer, tilknytning til u hensigtsmæssige miljøer
	Sociale kompetencer og færdigheder	Vanskeligheder med at begå sig i sociale sammenhænge og bo i egen bolig
	Forbrug	Gæld
	Psykosociale forhold	Psykisk sygdom, omsorgssvigt
	Fysisk funktionsevne	Handicap, plejebehov
	Tilvænnning/afhængighed	Rusmidler, alkohol, spille/ ludomani
	Kriminalitet	Fængselsophold
	Køn/ alder	Kvinder, unge, gamle
	Uddannelse	Ingen uddannelse
	Etnisk baggrund	Flygtning/indvandrer
Statsborgerskab	Adgang til ydelser	

*Oversigten er en bearbejdet udgave af Edgar & Meert, 2005.

På det strukturelle niveau finder vi den økonomiske, sociale og etniske segregering. Den økonomiske segregering påvirker borgernes mulighed

for tilknytning til arbejdsmarkedet, hvor borgere er særligt sårbare, når de har vanskeligt ved at finde et fast fuldtidsjob og går fra det ene kortvarige job til det andet, når de er arbejdsløse og modtager kontanthjælp. Det bevirker lave indkomster og deraf lave rådighedsbeløb og begrænsninger på forbrugsmuligheder. Den sociale og etniske segregering kan komme til udtryk ved, at der er borgere, der er socialt udsatte som følge af diskrimination og manglende anerkendelse af deres ret til at besidde et fuldt medlemskab af samfundet med samme rettigheder og muligheder som almenvellet.

Boligmarkedet er også med til at sætte rammerne for borgernes muligheder og begrænsninger i hverdagslivet. Gennem de seneste årtier er boligmarkedet blevet mere segregeret, hvor de velstillede, typisk danskere, bor i ejerboliger, mens de ikke-velstillede danskere, flygtninge og indvandrere, bor i lejeboliger (Andersen, 1995; Munk, 1998). Der er således en tydelig etnisk og social koncentration i den almene boligsektor, hvor 20 pct. af beboerne i 2002 havde en etnisk minoritetsbaggrund. Det vil sige, at der bor tre gange så mange indvandrere i de almene boligområder i forhold til andelen af indvandrere i hele landet. Det fænomen gør sig særligt gældende i København, på Frederiksberg og i de større provinsbyer. Koncentration af etniske minoriteter i få bebyggelser findes i de kommuner, der har få almene boliger; om end de mest segregerede boligafdelinger findes i kommuner med mange indvandrere og en stor almen sektor. Ligeledes finder vi, at der i kommuner med få almene boliger oftere er en koncentration af arbejdsløse, og at væksten af arbejdsløse er sket i boligafdelinger med mange etniske beboere. 60 pct. af de 25 pct. almene boligafdelinger, der har flest etniske beboere, har også flest arbejdsløse. Det er særligt et fænomen i provinsen (Andersen, 2005).

Kommuner med høj befolkningsvækst og stort pres på boligmarkedet har generelt en mere blandet beboersammensætning i de almene boligområder. Omvendt i de kommuner med lav prisudvikling, er der flere i beskæftigelse, der har råd til at købe en bolig og derfor bliver det de arbejdsløse, der er tilbage i de almene boligområder sammen med de etniske beboere (ibid.). Endvidere kan høje huslejeomkostninger indskrænke forbrugsmulighederne og stille lavindkomstgrupper i en økonomisk begrænset situation.

På det institutionelle niveau foregår den velfærdsmæssige indsats sammen med private og frivillige tilbud. Omfanget af velfærdsydelse og omfordelingsordninger samt afgrænsningen af, hvilke borgere der er

berettiget til at modtage ydelser som fx bostøtte, kontaktperson, behandlingstilbud, kontanthjælp, starthjælp samt udbuddet af almene og kommunale boliger, har betydning for, hvordan socialt udsatte grupper er i stand til at klare hverdagen. Det, som også har betydning for borgerne, er udbuddet af private og frivillige tilbud, og hvordan koordineringen af disse tilbud er i forhold til de offentlige tilbud. Manglende koordination og manglende eller utilstrækkelige tilbud kan medvirke til, at der er grupper, der ikke modtager den hjælp og støtte, som de har behov for, for at få hverdagen til at fungere og økonomien til at række i forhold til husleje, varme og el samt øvrige udgifter.

Formålet med velfærdsydelser, omfordelingsordninger samt private og frivillige tilbud er at modvirke og modificere de negative konsekvenser, som samfundets strukturelle forhold kan forårsage, og som kan bringe mennesker i sårbare situationer og fastholde dem i disse situationer. Der kan dog også være en uintenderet virkning af disse institutionelle indsatser og tiltag.

Vi ved, at danskerne i gennemsnit bruger 23 pct. af deres disponible indkomst på boligudgifter (Kristensen, 2006: 3), og vi ved, at indkomst og boligforhold hænger sammen. Beboere med lave indkomster bor dårligere end beboere med høje indkomster. Det drejer sig typisk om unge, særligt studerende, og midaldrende, særligt dem på overførselsindkomst samt lønmodtagere med lave indkomster. Gruppen med permanente lave indkomster, som typisk er marginaliserede og kan have en hverdag med mange problemer, er i særdeleshed i risiko for at blive fastlåst i boliger, der tilhører den dårligste del af boligmassen. Det vil sige enlige mødre og fædre, personer med anden etnisk baggrund end dansk, folke- og førtidspensionister, der er eller har været ufaglærte og/eller langvarigt arbejdsløse (Kristensen & Larsen, 2006: 18-25).

De strukturelle og institutionelle forhold indgår i et samspil med individuelle faktorer, der kan bidrage til en borgers sårbarhed og dermed til risikoen for at blive sat ud af sin bolig. Det er interpersonelle faktorer som familieforhold, parforhold og netværk, og hvor ændringer som følge af skilsmisse, dødsfald, vold i familien og fravær af nære, betydningsfulde relationer kan forstærke ens sårbarhed eller medvirke til, at man får svært ved at opretholde sin tilknytning til arbejdsmarkedet eller møde op til de aktiveringstilbud, man skal, for at få sin kontanthjælp. Derudover er der en række personlige forhold, der ligeledes kan forstærke den livssituation, man befinder sig. Man kan have en psykisk sygdom eller funktionsind-

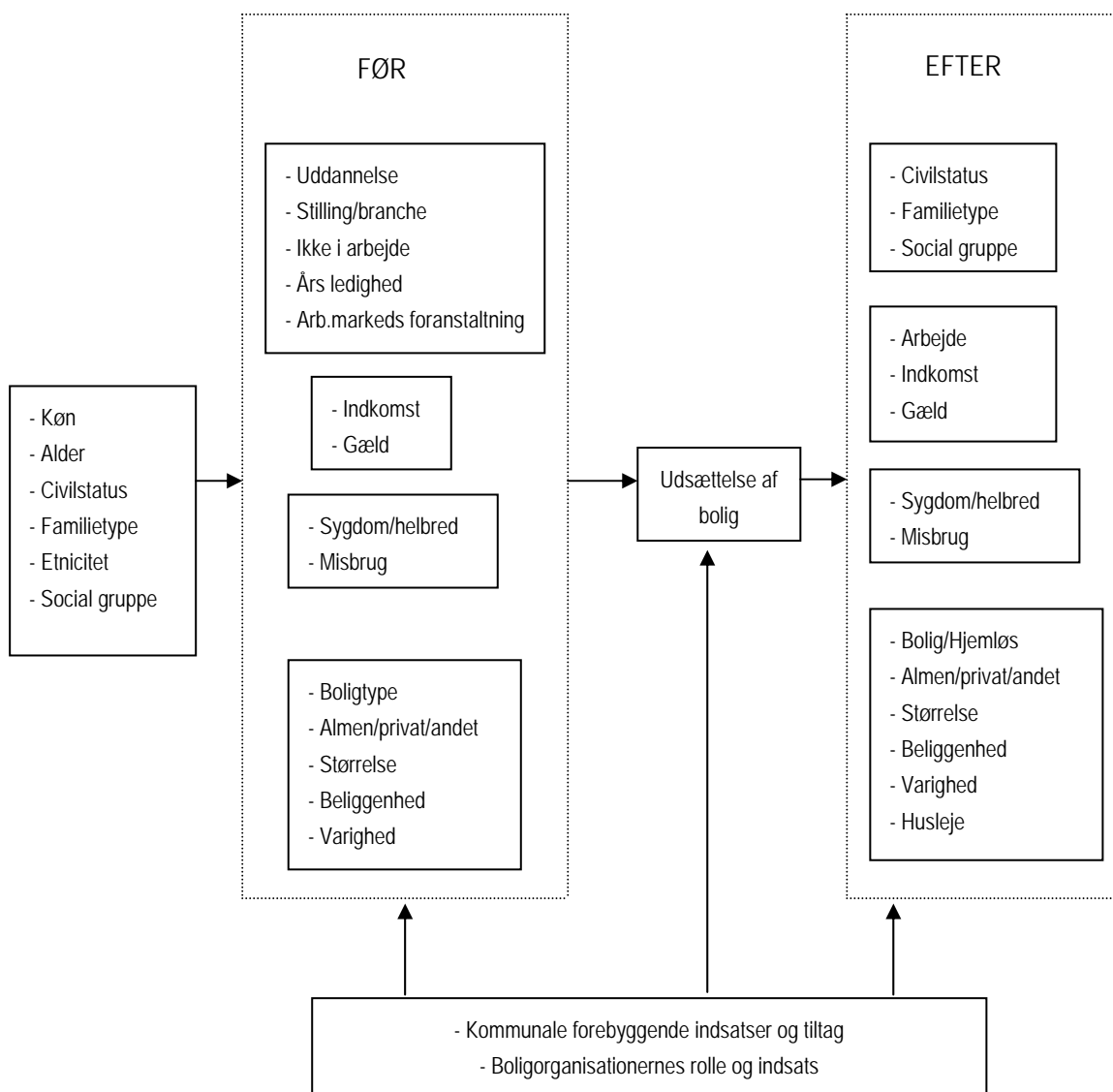
skrænkning, der påvirker ens mulighed for at besidde et job, eller være afhængig af rusmidler, alkohol eller af at gamble og spille. Forhold, der ligeledes kan øge risikoen for, at man kommer i en situation, hvor man ikke længere er i stand til at opretholde sin bolig. Endelig er der særlige grupper som unge og ældre, kvinder frem for mænd, flygtninge og indvandrere, samt kriminelle, der i forvejen er sårbare borgere, som kan komme i en endnu mere sårbar situation, hvis de fx mister deres arbejde, oplever en skilsmisse eller dødsfald. For eksempel viser en undersøgelse af flytninger i forbindelse med opløsning af parforhold, at begge parter i 30 pct. af skilsmisserne flytter fra deres fælles bolig. Der forekommer at være større sandsynlighed for, at den ene part bliver boende efter en skilsmisse i de almene boliger end i andre boligtyper. Tilsvarende stiger sandsynligheden for, at den ene part bliver boende, hvis parret før skilsmissen bor i hovedstandsområdet frem for i den øvrige del af landet. Endelig øges sandsynligheden for at blive boende i den fælles bolig, hvis der er hjemmeboende børn over syv år. Undersøgelsen viser samtidigt, at der er klare kønsmæssige forskelle på, hvem der bliver i den fælles bolig. Når den ene part flytter, så er der lidt flere kvinder end mænd, der flytter. I 54 pct. af flytningerne er det en kvinde, men når det specifikt gælder de dårligere stillede familier i almene boliger, er det i højere grad kvinderne, der bliver boende. Hvis parret har børn, stiger sandsynligheden for, at det er kvinden, der bliver boende i den fælles bolig (Gram-Hansen & Laurentzius, 2007).

En undersøgelse af ludomani peger ligeledes på, at sårbare situationer skabes og forstærkes af personbårne faktorer. Undersøgelsen viser, at i forbindelse med indskrivningen af ludomaner på behandlingscentre angiver 14 pct., at de har en ustabil boligsituation karakteriseret ved, at de fx bor i en beskyttet boform, hos familie, venner, er boligløs eller er i fængsel. 2 pct. angiver, at de er boligløse på indskrivningstidspunktet. Dette til sammenligning med alkoholklinter, hvor 15 pct. ved indskrivning angiver, at de er boligløse (Nielsen & Røjskjær, 2005: 53).

Med udgangspunkt i den teoretiske ramme har vi i nedenstående figur opstillet en forståelse af, hvilke forhold der går forud for en udsættelse, og hvilke forhold en udsættelse kan indvirke på.

Figur 1

Oversigt over mulige årsager til og følger af en udsættelse.



Denne analytiske forståelse af årsager og virkninger udgør omdrejningspunktet i analyserne af det kvantitative datamateriale. Som figuren viser,

kan der være betydningsfulde forhold som fx at miste sit arbejde, udvikle en sygdom, miste en ægtefælle eller at blive skilt, der er indtruffet lang tid før, en udsættelsen finder sted, og der kan være aktuelle begivenheder, der medfører en udsættelse. Det giver en analytisk udfordring i arbejdet med at finde de bagvedliggende årsager til forekomsten af udsættelser, hvor teori og empiri må analyseres i sammenhæng for at forstå og beskrive årsager til og symptomer på, at en borger bliver sat ud af sin bolig.

INTERNATIONAL FORSKNING OM UDSÆTTELSER

Der foreligger ikke megen forskning hverken i en dansk eller international sammenhæng om udsættelser. Det hænger formodentlig sammen med den tætte forbindelse, der er mellem udsættelser og domstolene, og at en udsættelse kræver domstolenes involvering for, at en lejer kan blive sat ud af boligen. Således har udsættelser i højere grad været et fænomen, der er behandlet inden for den juridiske verden end inden for den samfundsvidenskabelige verden.

Den forskning, der er bedrevet om udsættelser, udspringer hovedsageligt af hjemløshedsforskningen, hvor udsættelser er behandlet som et fænomen, der leder til hjemløshed. Det giver en bestemt optik, der oplyser visse aspekter af udsættelser, men som langt fra kan give et fuldstændigt billede af, hvad der forårsager forekomsten af udsættelser, hvilke konsekvenser udsættelser har for samfundet og de berørte individer, og hvordan udsættelser kan forebygges.

I Sverige er forekomsten af udsættelser undersøgt i perioden 1988-1993. I denne periode er udsættelsesfrekvensen steget med 80 pct. (Stenberg, 1995). Stenberg har undersøgt sammenhængen mellem udsættelser, hjemløshed og udviklingen på boligmarkedet. Han fremhæver, at

hjemløse er ekskluderet fra det ordinære boligmarked, og at de er i stor risiko for at blive ekskluderet fra støttede boformer også. Det kan være med til at forklare, hvorfor der i Sverige i midten af 1990'erne både var tomme boliger tillige med hjemløse. Til at perspektivere dette resultat har Sahlin identificeret to strategier på boligmarkedet i forhold til at begrænse forekomsten af hjemløse på det ordinære boligmarked. Den ene strategi består i at holde de problematiske lejere afgrænset – det vil sige kontrollere dem ved at placere dem bestemte steder – mens den anden strategi går på at disciplinere de problematiske lejere ved at hjælpe dem med at administrere deres økonomi og lære dem at bo. Denne strategi foregår primært blandt socialarbejdere, der er i kontakt med disse lejere, mens den første strategi anvendes af udlejere (Sahlin, 1995).

Sahlin finder, at advarsler om udsættelser rutinemæssigt anvendes som en trussel og dermed opfordring til, at lejere betaler deres husleje. To konsekvenser af denne strategi er tilsyneladende, at enten skynder lejerne at betale deres husleje, eller de flytter ”frivilligt”, fordi de antager, at advarslen er ensbetydende med en udsættelse (Sahlin, 1995).

Beboere, der bliver sat ud af deres bolig på dagen, står i en signifikant dårligere økonomisk og social situation end de, der er flyttet forinden. Man kan antage, at de, der udsættes på dagen, ikke har adgang til de sociale og økonomiske ressourcer som beboere, der flytter forinden.

Stenberg påpeger, at den svenske boligpolitik kan have medført uintenderede negative konsekvenser. Ved at facilitere store sociale boligområder og dermed facilitere marginaliserede borgeres adgang til en bolig, har disse politiske indsatser løst et sæt af problemer, nemlig boligløshed, mens andre problemer er blevet værre – navnlig huslejemisligholdelse og udsættelser. Noget tyder på, at de underliggende individuelle problemer er forblevet uløst (Stenberg, 1995).

Fra hjemløshedsforskningen ved vi endvidere, at det kendetegner gruppen af langvarigt hjemløse, at de i vidt omfang har mangelfulde kompetencer og evner, der svækker deres muligheder for at tjene en indkomst og reducerer familiens, netværkets og vennernes accept af dem (Rossi, 1989 i Stenberg, 1995). Forekomsten af personlige og sociale inkompetencer i kombination med at tilhøre en lavstatus- og lavindkomstgruppe er det, der adskiller kortvarigt og langvarigt hjemløse. Det rejser spørgsmålet om, hvordan de personlige og sociale omstændigheder spiller ind på beboere, der bliver sat ud af deres bolig. For så vidt som personlige og sociale faktorer spiller ind, så må det undersøges, om op-

retholdelsen af en indkomst og boligsociale indsatser er tilstrækkeligt til at adressere alle aspekter af de underliggende individuelle problemer, der kendetegner folk med boligproblemer.

En undersøgelse blandt ældre hjemløse i England viser, at forud for en udsættelse fra sin bolig, har der været langvarige vanskeligheder med at imødekomme økonomiske forpligtelser og/eller med at vedligeholde boligen. Samtidig viser det sig, at psykiske problemer og/eller usædvanligt ringe kompetencer i at bo og holde et hjem har været forhold, der har medvirket til, at en udsættelse er sket (Crane et al., 2006).

SOCIALPOLITIK OG LEJELOVGIVNINGEN

Lejeboliger kan være almene boliger, der lejes af en boligorganisation, eller boliger, der lejes gennem private selskaber eller kommunen. En del af boligerne omfattes af den private lejelovgivning og udlejede ejer- og andelsboliger. Denne form for udlejning adskiller sig fra den udlejning, der sker professionelt og i erhvervsmæssigt øjemed.

BOLIGSTØTTE

Som lejer har man mulighed for at søge kommunen om tilskud til betaling af den løbende boligudgift. Det tilskud kaldes for boligydelse, hvis det gives til folkepensionister eller førtidspensionister, der har fået tilkendt førtidspension før den 1. januar 2003. Til alle øvrige kaldes tilskuddet for boligsikring.

Størrelsen af boligstøtten til folkepensionister og førtidspensionisters fastsættes ud fra, hvor stor boligudgiften er, boligens størrelse, husstandens indkomst og husstandens størrelse. Boligstøtten kan gives til alle boligtyper inklusiv ejerboliger og andelsboliger, og ved fastsættelse af ydelser til ejerbolig tages der højde for de udgifter, der er forbundet med

boligen, såsom renter og afdrag på lån, ejendomsskatter, ejendomsværdiskatter, vej- og kloakbidrag samt standardudgifter til vedligeholdelse.

Boligstøtten til dem, der ikke er folke- og førtidspensionister, gives kun til lejere, og som hovedregel kræves det, at boligen har eget køkken. Størrelsen af boligstøtten fastsættes ud fra husstandens indkomst og formue, antal børn, boligudgiftens størrelse samt boligens størrelse.

HUSLEJEN ER IKKE EN UFORUDSET UDGIFT

Det er en borgers eget ansvar at finde en egnet bolig at bo i, og som vedkommende er i stand til at opretholde økonomisk, så der stadig er råderum til husholdningsbudgettet og faste udgifter. Huslejen er en forudset udgift hver måned, og det er den enkeltes ansvar at sikre, at huslejen bliver betalt til tiden. Således er det ikke det offentliges ansvar i udgangspunktet at sørge for en bolig til en borger eller være den instans, der betaler huslejen, hvis borgeren ikke er i stand til det.

Såfremt en borger ønsker boligstøtte, er det hans eget ansvar at ansøge hos kommunen og at fremvise dokumentation i form af lejekontrakt, lønsedler og formueopgørelser med henblik på at få fastsat boligstøttens størrelse.

Ud over at lejere har mulighed for boligstøtte, har lejere også mulighed for at modtage de samme generelle velfærdsydelse som resten af befolkningen, for så vidt som de opfylder bestemte kriterier. Det vil sige, at de under særlige omstændigheder har ret til kontanthjælp, start-hjælp, orlovsydelse, førtidspension, varmhjælp, medicintilskud, bostøtte, familierådgivning osv.

BAGGRUND FOR EN UDSÆTTELSE

Udsættelse af en lejer fra et lejemål ved ophævelse kan ske på baggrund af forskellige typer misligholdelse². Misligholdelse kan fx bestå i, at lejeren har tilsidesat god skik og orden; det vil sige har haft en adfærd, der er til gene for øvrige beboere eller andre, der lovligt færdes i ejendommen, udlejer og/eller dennes ansatte, eller ejendommen. Ophævelsen kan også

2. § 93 i Bekendtgørelse af lov af leje.

skyldes betalingsmisligholdelse. Situationen opstår, hvis lejereren ikke har betalt sin huslejerestance senest tre dage efter at have modtaget skriftligt påkrav.

Hvis en lejer misligholder sine forpligtelser og ikke overholder god skik og orden, vil udlejereren normalt indlede en udsættelsessag ved boligretten med henblik på at få lejemålet ophævet. Såfremt der falder dom til fordel for udlejer, kan sagen indbringes for fogedretten, der iværksætter en effektiv udsættelse af lejereren.

Hvis lejemålet ophæves på grund af manglende huslejebetaling, indledes sagen normalt ved fogedretten. Udlejereren kan indgive anmodning om udsættelse af lejereren, og fogedretten vil herefter indkalde lejereren til møde på fogedkontoret med henblik på at fastsætte en dato for en udsættelse. Efter mødet, uanset om lejereren deltager, modtager lejereren med brev en dato for, hvornår udsættelsen effektueres.

Når et lejemål ophæves som følge af manglende huslejebetaling, kan lejereren forsøge at undgå udsættelsen ved at lave en afdragsordning med udlejer. Udlejereren er dog ikke forpligtet til at imødekomme en anmodning om en afdragsordning.

KOMMUNERNES INVOLVERING I UDSÆTTELSESSAGER

Fogedretterne orienterer den kommune, hvori borgeren bor, når en udlejer har begæret en udsættelse af borgeren. Indtil 1. juli 2007 har kommunerne kun været forpligtet til at tage kontakt til borgere med børn, når familien er i risiko for at blive sat ud af boligen. Men fra 1. juli 2007 er der sket en opstramning af kommunernes forpligtelse til at vurdere hjælpen til personer, som udsættes af deres lejemål. Når kommunen modtager en underretning fra fogedretten om, at en borger er berammet til at blive sat ud af sin bolig, skal kommunen træffe en afgørelse om, hvorvidt borgeren er berettiget til rådgivning eller anden hjælp efter den sociale lovgivning. Det gælder i forhold til husstande med børn eller husstande med medlemmer under 18 år, eller hvis kommunen er i besiddelse af oplysninger om borgeren, som sandsynliggør, at borgeren har behov for hjælp. Borgeren har mulighed for at klage over afgørelsen. Kommunen skal træffe denne afgørelse senest 14 dage efter at have modtaget underretning om, at en lejer er berammet til at blive sat ud af sin bolig.

Kommunen er pålagt at foretage en helhedsvurdering af borgeren, herunder om borgeren har en sag i flere forvaltninger eller enheder i kommunen, der berettiger til hjælp. Såfremt udsættelsen gælder en børnefamilie, skal kommunen endvidere vurdere, om udsættelsen kan være et symptom på, at der er problemer i familien, som kræver øvrige tiltag og foranstaltninger.

Såfremt kommunen afgør, at borgeren har ret til hjælp, kan et tiltag være at træffe beslutning om administration af borgerens sociale pension eller kontanthjælp, betale huslejerestancen som en engangsydelse eller lave en afdragsordning med borgeren, hvor kommunen betaler huslejerestancen mod tilbagebetaling. Endelig kan det også være at rådgive borgeren om anden form for administrativ hjælp til at få betalt de faste udgifter fx i form af en aftale med et pengeinstitut eller hjælpe med at finde en anden bolig.

Er det borgeren, der har øvrige problemer end den manglende huslejebetaling, har kommunen i serviceloven mulighed for at iværksætte tiltag som bostøtte, behandling af misbrug, familierådgivning osv.

ØVRIGE TILTAG

Fra 1. februar 2007 er lov om forsøg med eftergivelse af gæld til det offentlige for socialt udsatte grupper trådt i kraft. Det er et forsøg, der også kan have en betydning i forhold til lejere, der er i risiko for en udsættelse eller er blevet sat ud af boligen. Loven gør det muligt, at borgere kan få eftergivet deres gæld til stat og kommuner, hvis de har modtaget kontanthjælp, introduktionsydelse eller starthjælp uafbrudt i fire år eller mere og herefter kommer i arbejde, under revalidering eller er startet på en uddannelse. Eftergivelsen af gæld sker gradvist over fem år under forudsætning af, at borgeren forbliver i arbejde, uddannelse eller revalidering. Eftergivelsen sættes i stå fra det øjeblik, borgeren igen skulle modtage kontanthjælp og ikke inden for det første år kommer i arbejde el.lign. igen. Eftergivelse falder ligeledes bort, hvis borgeren stifter ny gæld til det offentlige.

Intentionen med denne lov er at give langvarige kontanthjælpsmodtagere et incitament til at komme i arbejde. Tidligere har denne gruppe af borgere risikeret, at den økonomiske gevinst ved at komme i arbejde forsvinder som følge af afdrag på gammel gæld. Ordningen om-

fatter al gæld til det offentlige (stat og kommuner). Det kan fx være skattegæld, børnebidrag, moms-gæld, licensrestancer mv.

Derudover er der et initiativ, der ligeledes kan have en betydning for lejere i risiko for en udsættelse, i regeringens "Fælles ansvar II". Initiativet består i at etablere satellit-kontorer i de 26 mest socialt belastede boligområder. Hensigten er at gøre adgangen til det sociale system nemmere for socialt udsatte borgere, så de i højere grad ved, hvor de kan søge den hjælp og støtte, som de har behov for. Ideen er således at gøre afstanden mellem socialforvaltningerne og borgerne kortere og at kunne komme tidligere ind i forløb, hvor borgere kommer i vanskeligheder med fx huslejebetaling.

METODE

I dette kapitel beskriver vi praksis i fogedretterne med at registrere lejere, der bliver sat ud af deres bolig, og vi beskriver datagrundlaget for de analyser, notatet bygger på.

REGISTRERING AF UDSATTE LEJERE

Fra 2002 er fogedretterne begyndt at registrere lejere, der er i risiko for en udsættelse eller er blevet sat ud af deres bolig. Hovedformålet med denne registrering er at tilvejebringe styringsmæssig information – administrative data – der kan belyse sagsmængder og belastning. Dette sagsbehandlingssystem samler oplysninger, der anvendes som led i den samlede økonomistyring af domstolsområdet. Et andet formål med domstolenes registrering er at belyse sagsbehandlingstider og det samlede antal sager inden for de enkelte sagsområder. Registrering af udsættelsessager, der kun udgør ét af flere sagsområder, der registreres, er således ikke udviklet med henblik på forskning.

Domstolenes sagsbehandlingssystemer er indrettet således, at de skal understøtte en effektiv behandling af den enkelte sag. I forbindelse med sagsbehandlingen gøres brug af nogle såkaldte sagsskridt – også omtalt som koder og underkoder. Når et sagsskridt eller en underkode

vælges, registreres dette i systemet, der gør brug af koden til fx at booke tid i fogedrettens kalender til et møde eller til at indkalde til møde. Der kan trækkes statistik på disse underkoder, men hovedformålet med dem er at understøtte sagsbehandlingen. Generering af statistikdata sker primært på baggrund af et afgørelsesbillede, hvor sagsbehandleren i forbindelse med afslutningen af en sag har mulighed for at foretage en kvalitetssikring af, om de statistikoplysninger, som systemet på baggrund af de valgte koder under sagsforløbet, foreslår indberetning af.

En udsættelsessag indledes, når udlejer ønsker fogedrettens bistand til at udsætte en lejer. Baggrunden for dette vil typisk være en betalingsmisligholdelse i forhold til lejekontrakten, men kan også skyldes en dom eller et inden- eller udenretligt forlig om fraflytning. I forbindelse hermed registrerer fogedretten sagen i journalsystemet og indkalder lejer til et møde på fogedkontoret. I forbindelse med dette møde tages der stilling til, om der er det fornødne juridiske grundlag for at imødekomme udlejers begæring.

Hvis lejer kommer til mødet, vil der – såfremt der er grundlag for at imødekomme begæringen – kunne fastsættes en frist for, hvornår lejer skal flytte. Hvis det ikke sker, vil udlejer derefter kunne sende sagen til fogedretten på ny, hvorefter fogedretten berammer en såkaldt udkørende fogedforretning, hvor der sker effektiv udsættelse af lejeren.

Hvis lejer ikke kommer til mødet, vil det – såfremt det fornødne juridiske grundlag er til stede – normalt blive tilkendegivet, at lejer kan udsættes, hvorefter udlejer sender sagen til fogedretten igen med anmodning om, at der fastsættes et tidspunkt for en udkørende fogedforretning. Herefter vil der ske en effektiv udsættelse af lejer.

Både i situationen, hvor lejer møder op til møde i fogedretten, og i situationen, hvor det ikke er tilfældet, har udlejer på ethvert tidspunkt mulighed for at tilbagekalde sagen. Det kan eksempelvis ske som følge af, at lejer har betalt den udestående huslejerestance, eller såfremt lejer ”frivilligt” er fraflyttet. I de tilfælde, hvor der er berammet en udkørende fogedforretning, kan udlejer også helt frem til tidspunktet for denne tilbagekalde sagen.

Det vil være situationer, hvor én og samme person tegner mere end én gennemført sag. Både som følge af, at nogle personer udsættes af flere forskellige lejligheder hvert år, men også som følge af, at retsafgiftslovens regler i kombination med systematikken i sagsbehandlingssystemet bevirker, at én sag om samme udsættelse i nogle tilfælde må oprettes

som to sager. Da der ikke foretages registrering af cpr-nummer i udsættelsessager, er det umiddelbart svært at belyse dette forhold nærmere.

Ved afslutningen af en udsættelsessag, enten i fogedretten eller efter udkørsel til lejers adresse, skal sagsbehandleren tage stilling til, hvordan sagen afsluttes i statistikmæssig henseende. Her kan der vælges mellem følgende afgørelseskategorier:

- Gennemført
- Tilbagekaldt
- Afvist
- Henvist
- Sluttet i øvrigt.

Alt afhængig af, hvilke underkoder der er valgt som led i sagsbehandlingen, vil systemet selv foreslå en afgørelseskode – eksempelvis kode 21 – gennemført. Denne kode foreslås, når følgende sagsskridt/underkode er den sidste i sagen:

171.01 Dekret udsat lejer mødt

Kendelse om, at lejer, der er til stede på mødet i fogedretten, er udsat af lejligheden. Lejer skal straks fraflytte, og udlejer kan få afgørelsen gennemført med hjælp fra fogeden, hvis det ikke sker.

171.02 Lejer ej mødt udsat med dato

Lejer møder ikke. Der afsiges ikke kendelse, men sagen udsættes til en bestemt dato på lejers adresse. Her vil kendelse om udsættelse blive afsagt, og udsættelse vil samtidig ske med fogedens bistand.

171.03 Dekret udsat med dato lejer til stede

Kendelse om, at lejer er udsat af det lejede. Fastsættelse af dato for, hvornår udsættelse skal ske med fogedens bistand. Lejer er til stede på mødet i fogedretten.

171.04 Effektiv udkørende

Fysisk udsættelse af lejer med fogedens bistand (efter 171.01 eller 171.03).

171.05 Dekret og effektiv udkørende

Kendelse på stedet (det lejede) om, at lejer, der er til stede, er udsat af lejligheden og gennemførelse af det med det samme (nogle gange direkte andre gange efter 171.02).

171.06 Dekret og effektiv udkørende, lejeren ej til stede

Kendelse på stedet (det lejede) om, at lejer, der ikke er til stede, er udsat af lejligheden og gennemførelse af det med det samme (nogle gange direkte, andre gange efter 171.02).

171.07 Dekret udsat med dato – lejer ej til stede

Kendelse om, at lejer er udsat af det lejede. Fastsættelse af dato for, hvornår udsættelse skal ske med fogedens bistand. Lejer er ikke til stede på mødet i fogedretten.

171.99 Andet

Det er en underkode, der anvendes, når øvrige underkoder ikke er dækkende.

Som det fremgår, vil der være underkoder, der bevirker, at sagsbehandlingssystemet lægger op til, at sagen statistisk skal rubriceres som gennemført, men hvor der ikke nødvendigvis er sket – eller vil ske – en effektiv udsættelse af lejer. I nogle tilfælde vil fogedretten således tilkendegive, at grundlaget for at få udsat lejer er til stede, men ikke foretage udsættelse med det samme, da det første møde i sagen ofte afholdes i fogedretten. Efter denne tilkendegivelse fra fogedretten sker der indimellem det, at lejer indfrier sin huslejerestance, og at udlejer beslutter, at vedkommende kan blive boende. Det sker også, at lejer fraflytter af sig selv – og der derved ikke er behov for yderligere bistand fra fogedrettens side.

Under gennemgang af dataudtrækket fra Domstolsstyrelsen til brug for undersøgelsen, har det vist sig, at der er sager, der i afgørelsesbilledet er registreret som gennemført, men hvor underkoden ikke er en 171.xx-kode, men i stedet eksempelvis kode 81 – afvist, 181 – afvist, 182 – tilbagekaldt eller 185 – sluttet. Domstolsstyrelsen har i den forbindelse oplyst, at alle data fra 2006 og tidligere stammer fra en retskredsstruktur

med 82 byretter, og at det ikke kan udelukkes, at der ind imellem sker fejlregistreringer.

Det kan derfor konkluderes, at det af Domstolsstyrelsen opgjorte antal gennemførte udsættelsessager ikke viser, hvor mange personer der fysisk er blevet udsat af deres bolig. I en del af de gennemførte sager vil det være tilfældet, men ikke dem alle. Betegnelsen gennemført dækker derfor ikke over, at lejer fysisk er udsat med fogedens bistand, men over, at udlejer har fået gennemført sin anmodning til fogedretten om at afsige kendelse om udsættelse eller at fastsætte en dato, hvor fogeden vil komme til adressen og træffe afgørelse om udsættelse. Med andre ord så betyder 'gennemført' normalt, at fogedretten har vurderet, at det juridiske grundlag for at udsætte en lejer er til stede, men ikke nødvendigvis, at lejer er blevet – eller bliver – udsat med fogedrettens bistand.

Dette forhold bevirker, at vi er nødt til at foretage en sondring analyseteknisk. Sondringen er mellem:

- den del af de i Domstolsstyrelsens statistik gennemførte sager, hvor der rent faktisk er sket udsættelse – dvs. sager registreret som gennemført, og hvor underkoden er 171.04-171.06 (herefter gruppen af udsatte lejere)
- den resterende del af de gennemførte sager fra statistikken – dvs. sager, hvor underkoden er en anden end 171.04-171.06, og hvor det ikke står klart, om der er sket en udsættelse af boligen, lejer er fraflyttet frivilligt, eller lejer har betalt sin restance og derved har kunnet blive boende (herefter risikogruppen).

Denne sondring anvendes i analyserne i kapitel 6.

DATA

Beskrivelsen af gruppen af udsatte lejere er baseret på et udtræk af data fra Domstolsstyrelsen over, hvilke personer der i perioden 2002-06 er blevet sat ud af boligen af en foged. Domstolsstyrelsen har for hver udsættelse registreret alle lejere, der fremgår af lejekontrakten, med navn, adresse og udsættelsestidspunkt. Disse oplysninger har Danmarks Statistik brugt til at identificere de udsatte lejere med henblik på at udtrække registeroplysninger. Ud fra adressen har Danmarks Statistik fundet en

vejkode. Ud fra vejkode er der trukket samtlige personer ud, der boede på denne vejkode en måned før, disse personer ifølge Domstolsstyrelsen er blevet sat ud af deres bolig. Det er lykkedes Danmarks Statistik at identificere 56 pct. af udsatte lejere. Den resterende andel, 44 pct., er ikke blevet identificeret, fordi adresseoplysningerne har været mangelfulde eller fejlagtige, nogle lejere boede i udlandet, da lejemålet blev ophævet, eller nogle lejere var i fængsel, da de mistede bolig. Det er tilfældigt, om lejerne ikke er identificeret, og derfor udgør de identificerede, 56 pct., et repræsentativt udvalg af udsatte lejere.

For de identificerede udsatte lejere er der udtrukket registerdata, der indeholder oplysninger om de udsatte lejerers demografiske kendetegn, deres tilknytning til uddannelsessystemet og arbejdsmarkedet, deres indkomstgrundlag, deres helbredsmæssige situation samt boligforhold. Datasættet dækker perioden 1994-2007. I dette kapitel beskriver vi kun lejerens forhold på udsættelsestidspunktet. Vi har ligeledes udtrukket 1 pct. af samtlige lejere fra hvert af årene i perioden 2002-06 med henblik på at kunne sammenligne udsatte lejere med et repræsentativt udvalg af lejere. Der forefindes endnu ikke indkomstoplysninger for indkomståret 2006. Derfor rapporterer vi kun indkomstforhold for perioden 2002-05.

I kapitel 6 gennemgår vi resultaterne af vores analyser. Det skal bemærkes, at der er en statistisk usikkerhed knyttet til opgørelserne, så når vi angiver en procentdel eller en gennemsnitsindkomst, er det en angivelse med en usikkerhedsmargin.

Opgørelse af indkomst

Indkomstopgørelsen tager udgangspunkt i Danmarks Statistiks registre. Der fokuseres på overordnede indkomstforhold, hvorfor der i kapitel 6 rapporteres egne beregnede gennemsnit for Danmarks Statistiks opgørelser af bruttoindkomster og disponible indkomster.

Danmarks Statistik har defineret bruttoindkomsten som summen af personindkomster (løn, pensioner, overførselsindkomster, honorarer mv.), kapitalindkomster (renteindtægter), erhvervsindkomst (overskud af selvstændig virksomhed), udlandsindkomster (løn, pension, kapitalindkomst og erhvervsindkomst i udlandet) samt skattefrie pensionstilæg. Da opgørelsen af bruttoindkomst i udgangspunktet ikke indeholder boligstøtte, og da denne støtte kan forventes at have betydning for lejerens forbrugsmuligheder, er der i opgørelse af bruttoindkomst tilføjet

værdien af en beregnet korrigeret boligstøtte. Bruttoindkomsten angiver endvidere summen af den enkeltes indkomster før skat.

Det andet indkomstmål, vi anvender i kapitel 6, er den disponible indkomst. Danmarks Statistik har defineret den således, at den udgør de samlede indkomster fratrukket renteudgifter og skatter. Endvidere er følgende offentlige skattefrie overførsler indeholdt: børnetilskud, boligstøtte/ydelse og tillæg til førtidspensionister. Endvidere indeholder den disponible indkomst også skattefrie uddelinger fra fonde og foreninger. Den disponible indkomst angiver således summen af den enkeltes indkomster efter skat. For at kontrollere for ekstreme observationer har vi udeladt personer med negative indkomster samt personer med bruttoindkomster og disponible indkomster over 1.000.000 kr.

I dette notat følges udsatte i årene 2002-2006. Det tilstræbes at give et øjebliksbillede af de udsattes indkomstforhold op til udsættelsestidspunktet. Det er dog vigtigt at gøre opmærksom på, at indkomsten er en strømvariabel, der angiver indkomst per år, og da udsættelsen sker på et tidspunkt inden for dette år, er årsindkomsten sammensat af indkomst optjent både før og efter udsættelsen i det opgjorte år. Endvidere skal det fremhæves, at indkomstanalyserne er tværsnitsanalyser for de enkelte år. Det er derfor ikke de samme personer, der danner grundlag for analyserne i de forskellige år.

For at gøre tallene sammenlignelige over tid er indkomstmålene deflateret med forbrugerprisindekset, som det er opgjort hos Danmarks Statistik. Således er alle indkomster målt i reale 2005-priser.

Der kontrolleres i indkomstberegningerne for børn ved ikke at inddrage personer, der er noteret som barn i registrene. Børns indkomst er kun inddraget i beregningerne, således at barnets indkomst indgår i summen af hele familiens indkomst.

HVOR MANGE OG HVEM BLIVER SAT UD?

I dette kapitel beskriver vi de lejere, der bliver sat ud af deres bolig, og de, der er blevet varslet en udsættelse, men hvor det ikke er resulteret i en udsættelse. Vi fokuserer på især lejernes familiemæssige baggrund, uddannelse, tilknytning til arbejdsmarkedet, indkomstforhold samt boligform og geografiske placering. Vi sammenligner de to grupper med en stikprøve blandt alle lejere for at se, om og hvordan de udsatte lejere ligner og er forskellige fra lejere generelt set.

De spørgsmål, vi beskæftiger os med i kapitlet, er:

- Hvor mange er sat ud af deres bolig i perioden 2002-06?
- Er der nogen familietyper, der oftere bliver sat ud af deres bolig end andre?
- I hvilket omfang er det familier med børn, der sættes ud af boligen?
- Er der etniske forskelle på, hvem der bliver sat ud af boligen?
- Hvilket indkomstgrundlag har gruppen af udsatte lejere til sammenligning med dem i risiko for en udsættelse og med lejere generelt?

- Hvordan er den socioøkonomiske sammensætning af udsatte lejere sammenlignet med dem i risiko for en udsættelse og med lejere generelt?
- Hvilket uddannelsesmæssigt niveau har gruppen af udsatte lejere i forhold til befolkningen?
- Hvordan er udsatte lejerers tilknytning til arbejdsmarkedet?
- Hvordan er udsatte lejerers boligforhold?
- Er der sket forandringer i gruppen af udsatte lejere i perioden 2002-06?

Kapitlet har følgende struktur: Først gennemgår vi, hvor mange lejere der er blevet sat ud af deres bolig i perioden 2002-06, og hvordan udviklingen har været i antallet af udsættelser. I den forbindelse præsenterer vi også omfanget af lejere, der har prøvet at blive sat ud af deres bolig mere end én gang. Dernæst beskriver vi de udsatte lejerers familiemæssige baggrund og etniske tilhørsforhold. Herefter følger en beskrivelse af de udsatte lejerers indkomstforhold opgjort i forhold til deres bruttoindkomst og deres disponible indkomst. Vi beskriver ligeledes sammensætningen af de udsatte lejere i forhold til, om de har modtaget overførelsesindkomster på udsættelsestidspunktet. Endelig beskriver vi, hvordan de udsatte lejerers boligmæssige forhold var på udsættelsestidspunktet, samt i hvilken boligtype de bor året efter deres udsættelse og tre-fire år efter deres udsættelse.

Bemærk, at vi i gennemgangen skelner mellem tre grupper. Første gruppe er gruppen af udsatte lejere. Denne gruppe har med sikkerhed oplevet en udsættelse, hvor fogeden har sat lejeren ud af sin bolig. Anden gruppe tilhører gruppen af lejere i risiko for udsættelse. For denne gruppe gælder, at udlejeren har modtaget en accept fra domstolene om, at lejeren kan sættes ud. Selve udsættelsen er imidlertid udeblevet, hvilket fx kan skyldes, at lejeren er flyttet frivilligt eller har fået sit udestående med udlejeren bragt i orden. Tredje gruppe er en referencegruppe af lejere generelt og udgøres – medmindre andet er noteret – af en 1 pct.'s stikprøve pr. år af personer, der hos Danmarks Statistik er noteret som lejere.

I kapitlet har vi følgende resultater:

- 0,1 pct. af samtlige husstande er i 2006 blevet sat ud af deres bolig.

- 12,2 pct. af samtlige udsatte husstande er i perioden 2002-06 blevet sat ud af en bolig mere end én gang.
- 43 pct. af udsatte husstande består af børnefamilier både i 2002 og i 2006.
- Andelen af enlige mænd, der udsættes, er steget fra ca. 20 pct. i 2002 til ca. 30 pct. i 2006. Enlige mænd er den husstandstype, der oftest bliver sat ud af boligen.
- Der er en tendens til, at en udsættelse særligt rammer de unge lejere, der befinder sig i en livsfase, hvor de lige kan være flyttet hjemmefra, er gået i gang med uddannelse, er ny på arbejdsmarkedet eller er i færd med at etablere sig med en familie.
- Andelen af lejere med etnisk minoritetsbaggrund er steget fra 18 pct. i 2002 til 22 pct. i 2006. Landsgennemsnittet for borgere med anden etnisk oprindelse er 9 pct.
- 15 pct. af de udsatte lejere har et ikke-dansk statsborgerskab. Landsgennemsnittet af ikke-danske statsborgere er 5 pct.
- Næsten 70 pct. af de udsatte lejere har ingen uddannelse, 22 pct. har en erhvervsfaglig uddannelse.
- I perioden 2002-05 ligger udsatte lejerers disponible indkomst omkring 95-110.000 kr. om året målt i 2005-priser. I perioden 2002-05 ligger et tilfældigt udvalg af lejerers disponible indkomst omkring 135-140.000 kr. om året målt i 2005-priser.
- De relative indkomstforskelle mellem udsatte lejere og et gennemsnit af alle lejere er generelt mindre, når vi ser på disponible indkomster, end når vi ser på bruttoindkomster.
- I perioden 2002-05 har lejere, der samtidig er lønmodtagere, generelt haft en fremgang i deres disponible indkomst; det har udsatte lejere, der er lønmodtagere, ikke.
- Udsatte lejere, der er kontanthjælpsmodtagere, har i gennemsnit lavere indkomster end kontanthjælpsmodtagere, der ikke er blevet sat ud.
- For udsatte ligger indkomsterne i gennemsnit lavere for indvandrere og efterkommere end for danskere.
- I perioden 2003-06 berører ca. 70 pct. af udsættelserne almene boliger, 10 pct. private udlejningsboliger, og ca. 15 pct. berører lejemaal i ejer- og andelsboliger.

- For 15 pct. af de udsatte i 2002 foreligger der ikke oplysninger om bopæl i 2003, og for 8 pct. af de udsatte i 2002 foreligger der ikke oplysninger om bopæl i 2006.
- En stor andel af lejere, der er sat ud i 2002 fra en ikke-almen bolig, bor i 2006 i en almen bolig. Den almene boligsektor spiller dermed en boligsocial rolle i forbindelse med udsættelser.

HVOR MANGE UDSÆTTELSESR I 2002-06?

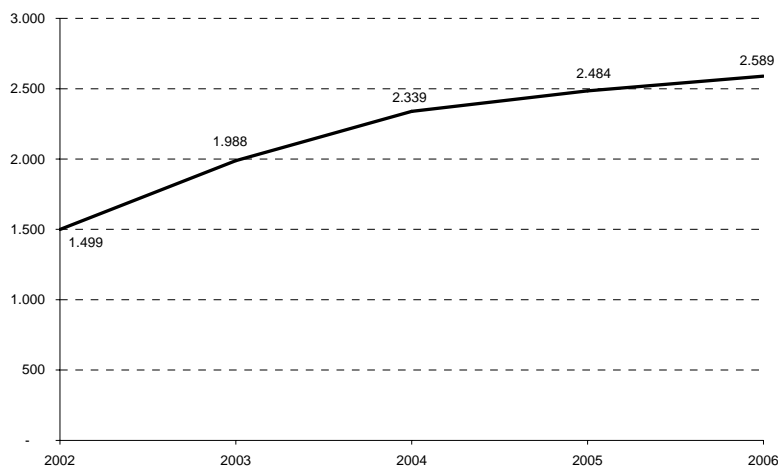
I perioden 2002-06 er der sket en stigning i antallet af lejere, der er blevet sat ud af deres bolig. I alt er 11.237 lejere blevet sat ud af deres bolig i denne periode, og det svarer til 10.899 husstande.³

I figur 2 er udviklingen i antallet af udsættelser vist. Det fremgår af tabellen, at antallet af udsættelser er steget i perioden 2002-06. I 2002 er der foretaget 1.499 udsættelser, og i 2006 er antallet steget til 2.589. Det vil sige, at det samlede antal af udsættelser i 2002 er steget med 73 pct. i perioden. Især er der sket en stor stigning fra 2002 til 2003. Det kan ikke udelukkes, at noget af den stigning skyldes, at registreringen af sager blev påbegyndt i 2002, og at ethvert nyt registreringssystem tager tid at implementere, og at det har medvirket til, at ikke alle 2002-udsættelserne er blevet registreret. Det vil i givet fald betyde, at stigningen i forekomsten af udsættelser kan have været mindre fra 2002 til 2003, fordi niveauet i 2002 burde have været højere.

3. Ifølge opgørelser fra Domstolsstyrelsen er det samlede antal udsættelser i perioden 2002-06 19.348. I dataudtræk fra Domstolsstyrelsen forekommer der inkonsistens i fogedretternes registreringer, som er beskrevet i kapitel 5. Når denne inkonsistens bortrenses, finder vi, at der er 11.327 lejere, der med sikkerhed er blevet udsat..

Figur 2

Antal husstandsudsættelser i 2002-2006.



Kilde: Domstolsstyrelsen

I tabel 2 har vi beskrevet udviklingen i antallet af udsættelser i forhold til en geografisk spredning i perioden 2002-06. Særligt er der sket en stigning i byerne, hvor der i København er tale om mere end en fordobling i antallet af udsættelser, mens der er sket en fordobling i antallet af udsættelser i de fire næststørste byer, som er Århus, Odense, Aalborg og Esbjerg. Den største stigning i København er sket fra 2003 til 2004.

Københavns omegnskommuner har også oplevet en stigning i antallet af udsættelser. Den har dog været knap så markant og mindre end stigningen på landsplan, og i 2006 er antallet af udsættelser mindre end i de to foregående år. I provinsen er stigningen i antallet af udsættelser hovedsageligt sket fra 2002 til 2003, mens stigningen i resten af perioden har været mindre.

Tabel 2

Udvikling i antallet af husstande, der er blevet udsat i 2002-06, fordelt på geografisk placering. 2002=100.

	2002	2003	2004	2005	2006
København	100	126	202	232	250
Omegnskommuner	100	133	154	150	140
Fire næststørste byer	100	127	157	182	200
Provinsen	100	137	144	149	156
Hele landet	100	133	156	166	173

Kilde: Domstolsstyrelsen, samt egne beregninger.

I tabel 3 viser vi udviklingen i andelen af udsatte husstande i forhold til samtlige husstande. I 2002 blev 0,06 pct. af samtlige husstande udsat, og denne andel er i perioden 2002-06 steget, således at 0,1 pct. af alle husstande i 2006 blev sat ud af deres bolig.

Tabel 3

Udvikling i andelen af husstande, der er blevet sat ud, i forhold til samtlige husstande. Procent.

	2002	2003	2004	2005	2006
Andel af alle husstande	0,06	0,08	0,09	0,10	0,10

Kilde: Domstolsstyrelsen, Danmarks Statistik samt egne beregninger

Af disse 10.899 husstande, som fogedretterne har registreret som husstande, der er blevet sat ud af deres bolig, har vi via Danmarks Statistik identificeret ca. 85 pct.⁴ Det svarer til 9.289 husstande og 11.390 personer. I resten af kapitlet vil analyserne berøre de 9.289 husstande og de 11.390 personer.

4. De resterende 15 pct. er ikke blevet identificeret på grund af, at der ikke har været tilstrækkelige præcise oplysninger om disse husstande til, at Danmarks Statistik har kunnet finde dem.

LEJERE MED FLERE UDSÆTTELSER

Der er lejere, der oplever at blive sat ud af deres bolig mere end én gang. I perioden 2002-06 har 12,2 pct. af samtlige udsatte lejere prøvet at blive sat ud af en bolig flere gange. 10,9 pct. er sat ud to gange, mens 1,1 pct. og 0,2 pct. er sat ud af deres bolig henholdsvis tre og fire gange.⁵

I tabel 4 viser vi, at der er regionale forskelle på, hvor mange lejere der har prøvet at blive sat ud af deres bolig mere end én gang. I provinsen er 15 pct. af de udsatte lejere blevet sat ud to gange, mens denne andel i København og omegnskommunerne er mellem 5 og 6 pct., og i de større byer er andelen ca. 8 pct. Op imod 2 pct. af udsatte lejere i provinsen er blevet sat ud af deres bolig tre gange inden for fem år, mens der stort set ikke er nogen i byerne og omegnskommunerne, der er sat ud af en bolig tre gange.

Tabel 4

Antal udsættelser per lejer i 2002-06. Procent.

	København	Omegnskommuner	De fire næststørste byer	Provinsen	Total
1 gang	94,3	95,2	91,4	82,7	87,8
2 gange	5,7	4,8	7,9	15,0	10,9
3 gange	0,0	0,1	0,6	1,9	1,1
4 gange	0,0	0,0	0,2	0,4	0,2
Total	100,0 (1.632)	100,0 (1.889)	100,0 (1.776)	100,0 (6.093)	100,0 (11.390)

$X^2=344,847$; $p=0,0$ pct.

Kilde: Danmarks Statistik, samt egne beregninger

I tabel 5 er de udsatte lejere fordelt på antallet af gange, de er sat ud i forhold til, hvilken boligtype de er blevet sat ud af. Der er en svag tendens til, at udsættelser af lejere, der har lejet en ejerbolig eller andelsbolig, oftest er førstegangsudsættelser, mens fleregangsudsættelserne sker både i de almene boliger, privat udlejningsboliger samt kommunale boliger mv.

5. Det kan forekomme, at andelen af personer udsat mere end én gang reelt er højere, hvis personer er blevet sat ud før 2002, dvs. før udsættelsessagerne begyndte at blive registreret.

Tabel 5

Antal gange lejere er blevet sat ud af deres bolig, fordelt i forhold til udlejningsform i 2002-06. Procent.

	Almene boliger	Privat udlejning	Offentlig myndighed	Privatper- son, inte- ressentsel- skab	Andels- bolig	Andet	Total
1 gang	93,7	92,6	92,3	95,5	97,7	93,2	94,1
2 gange	5,7	7,0	7,5	4,4	2,3	6,6	5,6
3 gange	0,4	0,4	0,2	0,1	0,0	0,2	0,3
4 gange	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Total	(4.550)	(1.069)	(518)	(2.362)	(304)	(402)	(9.215)

$X^2=36,112$; $p=0,2$ pct.

Kilde: Danmarks Statistik, samt egne beregninger

Vi finder også, at der er en tydelig tendens til, at enlige mænd og enlige kvinder samt flere voksne, der bor sammen i fx et bofællesskab, oftere prøver at blive sat ud af en bolig mere end én gang inden for en femårs periode. Det fremgår af tabel 6. For enlige fædre og mødre er det ca. hver tiende, der er blevet sat ud mere end én gang, mens det er op imod hver femte, der bor sammen med andre voksne, der har prøvet at blive sat ud af boligen mere end én gang.

Tabel 6

Antal gange lejere er blevet sat ud af deres bolig, fordelt i forhold til familietype i 2002-06. Procent.

	Enlig mand	Enlig kvinde	Enlig mand med børn	Enlig kvinde med børn	Par uden børn	Par med børn	Andre voksne uden børn	Andre voksne uden børn	Total
1 gang	94,7	94,8	88,4	88,6	95,0	92,3	81,8	70,7	87,8
2 gange	4,9	4,1	10,3	10,1	4,8	7,4	18,2	6,0	10,9
3 gange	0,4	0,9	1,2	1,1	0,2	0,3	0,2	3,1	1,1
4 gange	0,0	0,2	0,0	0,3	0,0	0,0	0,1	0,8	0,2
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Total	(185)	(632)	(242)	(1.408)	(1.076)	(1.731)	(1.838)	(2.611)	(11.390)

$X^2=933,614$; $p=0,0$ pct.

Kilde: Danmarks Statistik, samt egne beregninger

FAMILIE

Indtil 1. juli 2007 har der i serviceloven været et særligt fokus på, at kommunerne skulle rette henvendelse til børnefamilier, der var i huslejerestance, og som derfor stod til at blive sat ud af deres bolig. Nu er kommunens pligt at tilbyde råd og vejledning over for borgere, der er i huslejerestance, og som står over for en udsættelse, blevet skærpet. Det gælder, hvis kommunen er i besiddelse af oplysninger om borgeren, som sandsynliggør, at borgeren har behov for hjælp. Det vil sige, at der, før denne lov trådte i kraft, fra kommunernes side har været fokus på at gøre en indsats over for børnefamilierne med udgangspunkt i at drage omsorg for de børn, der er impliceret i udsættelsessagerne. Det er derfor interessant at belyse, hvordan familiesammensætningen er blandt udsatte lejere, og hvor stor en andel børnefamilier samt enlige med og uden børn udgør af samtlige husstande, der udsættes.

I tabel 7 beskriver vi ændringerne i husstandssammensætningen af udsatte lejere og lejere generelt i perioden 2002-06. Det fremgår af tabellen, at andelen af udsatte par med børn er faldet i perioden, mens andelen af enlige udsatte mødre er blevet på samme niveau, men med en lille opadgående tendens. Andelen af udsatte par med børn er faldet fra ca. 20 pct. i 2002 til ca. 13 pct. i 2006, mens andelen af enlige udsatte mødre i 2002 er 15 pct., og i 2006 er den 17 pct. Til sammenligning er andelen af enlige mødre blandt et tilfældigt udsnit af lejere ca. 5 pct. Der er således tale om en markant overrepræsentation af enlige mødre blandt udsatte lejere.

Når vi ser på andelen af flere udsatte voksne, der bor sammen i fx et bofællesskab, og hvor nogle af disse har børn, er andelen steget fra ca. 7 pct. til ca. 11 pct. Trods stigningen udgør denne gruppe en mindre andel af samtlige husstande. Samlet set er 43 pct. af udsættelserne i 2002 børnefamilier, og denne andel er den samme i 2006.

Den mest markante ændring i sammensætningen af husstandstyper er, at andelen af enlige mænd er steget fra ca. 20 pct. i 2002 til ca. 30 pct. i 2006. Enlige mænd er entydigt den husstandstype, der oftest bliver sat ud af boligen i 2006. Til sammenligning udgør andelen af enlige mænd blandt øvrige lejere ca. 16-17 pct.

Tabel 7

Familietype og udsættelse. Procent.

			2002	2003	2004	2005	2006
Enlig mand uden børn	Udsat		19,3	26,1	26,3	27,3	29,1
	Tilfældigt udvalg af lejere		15,8	16,7	16,6	17,2	17,2
Enlig kvinde uden børn	Udsat		6,4	5,9	5,4	7,3	6,9
	Tilfældigt udvalg af lejere		23,7	23,0	23,7	23,8	23,7
Enlig mand med børn	Udsat		2,0	2,9	2,6	3,6	3,4
	Tilfældigt udvalg af lejere		0,5	0,5	0,5	0,5	0,6
Enlig kvinde med børn	Udsat		14,7	16,9	16,7	16,0	17,0
	Tilfældigt udvalg af lejere		4,7	4,9	5,0	5,4	5,5
Par uden børn	Udsat		9,1	10,6	8,7	8,3	7,1
	Tilfældigt udvalg af lejere		28,1	28,3	27,6	27,5	27,9
Par med børn	Udsat		19,4	17,7	16,6	14,0	12,5
	Tilfældigt udvalg af lejere		15,0	14,4	14,5	14,3	14,0
Andre voksne uden børn	Udsat		21,9	11,6	14,6	13,1	13,2
	Tilfældigt udvalg af lejere		9,1	9,5	9,5	8,6	8,6
Andre voksne med børn	Udsat		7,2	9,1	10,1	10,5	10,5
	Tilfældigt udvalg af lejere		3,2	2,7	2,7	2,7	2,4
Total	Udsat		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
			(1.582)	(1.719)	(2.087)	(1.899)	(2.002)
	Tilfældigt udvalg af lejere		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
			(16.645)	(16.543)	(16.370)	(15.950)	(15.621)

Kilde: Danmarks Statistik, samt egne beregninger

Fra andre undersøgelser (fx Andersen, 2005; Andersen & Hansen, 2001; Andersen, 1999) ved vi, at karakteren af det lokale boligmarked varierer regionalt i sammenhæng med det lokale arbejdsmarked, og at det har betydning for, hvordan en husstand klarer sig. Det er derfor vigtigt i analyserne af udsatte lejere at afdække mulige regionale forskelle.

Til en start kigger vi i tabel 8 på, om der er forskelle i, hvilke husstande der bliver sat ud af deres bolig i København, omegnskommunerne, de fire næststørste byer: Århus, Odense, Aalborg og Esbjerg samt i provinsen. Det fremgår af tabellen, at der er regionale forskelle. Provinsen skiller sig ud ved, at en relativt stor andel af udsættelserne berører børnefamilier. Cirka 56 pct. af udsættelserne er børnefamilier, men andelen i omegnskommunerne er 39 pct., og i de større byer udgør børnefamilierne ca. 30 pct. Det er særligt enlige mødre og voksne med børn i et bofællesskab, der gør, at den samlede andel af børnefamilier er højere i provinsen end i resten af landet. Op imod hver femte udsættelse i provinsen er en enlig mor eller en husstand med flere voksne og børn.

Mens hver tredje udsatte er en enlig mand i de store byer og omegnskommunerne, berører kun hver fjerde udsættelse i provinsen en enlig mand. København og Århus, Odense, Aalborg og Esbjerg er ligeledes kendetegnet ved, at hver femte husstand, der udsættes, består af flere voksne, der bor sammen uden børn i fx et bofællesskab. Det er en relativt stor andel sammenlignet med omegnskommunerne og provinsen, hvor den gruppe af husstande omtrent udgør hver tiende udsættelse.

Tabel 8

Udsatte familier fordelt på bopæl i 2006. Procent.

		København	Omgenskommuner	De fire næststørste byer	Provinsen
Enlig mand	Udsat lejere	30,4	36,3	32,6	24,5
	Lejere i risiko	14,4	18,4	12,5	17,3
Enlig kvinde	Udsat lejere	6,9	8,9	8,1	5,7
	Lejere i risiko	9,1	4,6	4,4	4,6
Enlig mand med børn	Udsat lejere	1,9	2,6	4,3	3,9
	Lejere i risiko	0,8	4,1	1,1	2,7
Enlig kvinde med børn	Udsat lejere	16,3	15,3	12,7	19,7
	Lejere i risiko	30,9	22,4	35,5	19,8
Par uden børn	Udsat lejere	9,9	6,1	9,2	5,6
	Lejere i risiko	9,9	7,7	8,1	9,0
Par med børn	Udsat lejere	8,0	15,3	12,1	13,4
	Lejere i risiko	15,6	31,6	20,1	26,1
Andre voksne uden børn	Udsat lejere	21,8	10,1	20,2	8,3
	Lejere i risiko	12,8	8,2	11,7	5,3
Andre voksne med børn	Udsat lejere	4,7	5,5	0,8	18,7
	Lejere i risiko	6,6	3,1	6,6	15,2
Total	Udsat lejere	100,0 (362)	100,0 (347)	100,0 (371)	100,0 (922)
	Lejere i risiko	100,0 (243)	100,0 (196)	100,0 (273)	100,0 (830)

Anm.: Ved "lejere i risiko" forstås personer, der er blevet varslet en udsættelse, men hvor selve udsættelsen ikke er fundet sted.

Kilde: Danmarks Statistik, samt egne beregninger

Sammenligner vi tendensen, i hvilke husstandstyper der udsættes, med dem, der er i risiko for en udsættelse, ser vi, at andelen af enlige kvinder med børn samt par med børn generelt for hele landet er væsentligt større i risikogruppen end i udsættelsesgruppen. Omvendt gælder det for enlige mænd, at andelen er langt mindre i risikogruppen end blandt udsættelserne. Det kan tyde på, at der sker nogle tiltag i forhold til børnefamilierne, således at en større andel undgår at blive sat ud af boligen på trods af, at de er i risiko for en udsættelse. Omvendt i forhold til de enlige mænd

tyder det på, at hvis en enlig først er kommet i risiko for at blive sat ud af sin bolig, er det langt mere sandsynligt, at denne enlige mand også ender med en udsættelse. Det hænger formodentlig til dels sammen med de lovgivningsmæssige rammer, der vurderer en familie med børn til at være mere værdigt trængende til hjælp i forbindelse med huslejerestancer, end enlige mænd vurderes.

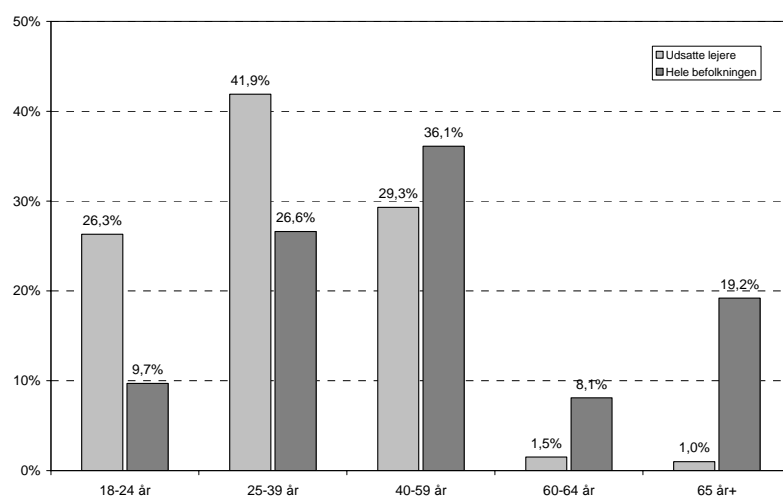
ALDER BLANDT UDSATTE LEJERE

Blandt udsatte lejere er de 18-24-årige og de 25-39-årige overrepræsenteret. Det fremgår af figur 3, at henholdsvis 26 pct. blandt udsatte lejere er 18-24 år og 42 pct. er 25-39 år sammenlignet med, at der i befolkningen er ca. 10 pct. i alderen 18-24 år og 27 pct. i alderen 25-39 år. Vi kan også se af tabellen, at udsatte lejere over 40 år er underrepræsenteret sammenlignet med aldersfordelingen i hele befolkningen.

Der er således indikationer på, at udsættelser særligt rammer lejere på et tidspunkt i deres liv, hvor de lige kan være flyttet hjemmefra, er gået i gang med en uddannelse eller er nye på arbejdsmarkedet og måske i færd med at etablere sig med en familie.

Figur 3

Aldersgrupper og udsættelser i 2006. Procent.



Kilde: Danmarks statistik, samt egne beregninger

Når vi sammenholder aldersfordelingen blandt udsatte lejere med, om de er sat ud af deres bolig i byerne eller i provinsen, kan vi se en tendens til, at aldersprofilen er yngre i de fire næststørste byer og provinsen sammenlignet med København og omegnskommunerne. Det vil sige, at der relativt set er flere over 40 år, der bliver sat ud i København og omegnskommunerne sammenlignet med resten af landet. Omtrent fire ud af ti udsatte er over 40 år i København og omegnskommunerne, mens den tilsvarende andel i resten af landet omtrent er hver fjerde.

I tabel 9 har vi for 2006 opgjort de udsatte lejere i forhold til alder og husstandstype. Det fremgår af tabellen, at de enlige mænd, der sættes ud, typisk er i alderen 25-39 år og 40-59 år., mens de enlige kvinder, der sættes ud, oftest er enten de unge, 18-24 år, eller de midaldrende, 40-59 år. Flest enlige fædre og enlige mødre samt par med børn er i alderen 25-39 år. Henholdsvis 61 pct. og 50 pct. Hver fjerde enlige mor er dog mellem 18 og 24 år, mens hvert femte par med børn er i alderen 18-24 år.

Tabel 9

Alder opgjort pr. udsat husstandstype i 2006. Procent.

	18-24 år	25-39 år	40-59 år	60+ år	Total
Enlig mand	22,5	39,5	34,8	3,3	100,0 (583)
Enlig kvinde	34,5	26,6	35,3	3,6	100,0 (139)
Enlig mand med børn	9,7	61,3	29,0	0,0	100,0 (31)
Enlig kvinde med børn	24,8	49,6	25,5	0,0	100,0 (141)
Par uden børn	34,5	41,5	20,4	3,5	100,0 (142)
Par med børn	20,1	57,5	22,4	0,0	100,0 (134)
Andre voksne uden børn	33,5	40,3	24,0	22,7	100,0 (263)
Andre voksne med børn	16,7	47,6	31,0	4,8	100,0 (42)

$\chi^2 = 80,291$; $p = 0,0$ pct.

Kilde: Danmarks Statistik, samt egne beregninger.

I perioden 2002-06 har gennemsnitsalderen for børn, der sættes ud af boligen sammen med deres forældre, ligget mellem 7,8 år og 8,7 år. Det

fremgår af tabel 10, at den største andel af børn, der udsættes, er i alderen 10-17 år, idet 42 pct. er i alderen 10-17 år, mens 29 pct. er 0-4 år og tilsvarende 29 pct. er mellem 5 og 9 år. Aldersfordelingen blandt børn af udsatte forældre svarer til aldersfordelingen blandt børn i befolkningen generelt.

Tabel 10

Aldersfordelingen blandt børn, der sættes ud sammen med deres forældre i 2006. Procent.

	Børn af udsatte forældre	Børn i befolkningen i alt
0-4 år	28,6	26,9
5-9 år	29,1	28,1
10-17 år	42,3	45,1
Total	100,0 (392)	100,0 (1.210.566)

Kilde: Danmarks Statistik, samt egne beregninger

ETNICITET

Anden boligforskning (fx Andersen, 1995; Munk, 1998) har vist, at boligmarkedet tydeligt er segregeret både socialt og etnisk. Igennem de seneste 15-20 år er der sket en øget segregering på boligmarkedet. Den sociale segregation kommer til udtryk ved, at ejerboliger og andelsboliger bebos af familier med højere indkomster, mens de dårligere stillede bor i almene bebyggelser og private udlejningsboliger. Den etniske segregation viser sig ved, at etniske minoriteter hovedsageligt bor i almene boliger og private udlejningsboliger og kun i et mindre omfang ejer en bolig (Andersen, 2005). Når vi undersøger udsatte lejere, er det derfor vigtigt at afdække sammenhængen mellem udsættelser og etnisk tilhørsforhold.

I tabel 11 har vi fordelt udsatte lejere i forhold til deres etniske oprindelse. Det fremgår af tabellen, at andelen af udsatte lejere med anden etnisk oprindelse end dansk er steget fra 2002 til 2006. I 2002 var andelen ca. 18 pct., og i 2006 er andelen steget til 22 pct. Stigningen skyldes, at der i perioden er sket en stigning i antallet af udsatte lejere, der kommer fra mindre udviklede lande. I 2002 kom 12 pct. af de udsatte lejere fra mindre udviklede lande og i 2006 er andelen ca. 17 pct.

Landsgennemsnittet for borgere med anden etnisk oprindelse er ca. 9 pct. i 2006. Det vil sige, at der er en overrepræsentation af borgere med etnisk minoritetsbaggrund blandt udsatte lejere.

Tabel 11

Oprindelse og udsættelse. Procent.

	2002	2003	2004	2005	2006
Danmark	82,3	78,1	80,2	79,9	78,2
Skandinavien, Norden, Europa, Nordamerika og Oceanien	5,9	4,6	4,1	4,7	5,1
Øvrig verden	11,8	17,3	15,7	15,4	16,6
Total	100,0 (1.567)	100,0 (1.699)	100,0 (2.068)	100,0 (1.886)	100,0 (1.981)

Kilde: Danmarks Statistik, samt egne beregninger

Når vi opgør gruppen af udsatte lejere i forhold til deres statsborgerskab, ser vi i tabel 12, at der ikke tilsvarende er sket en ændring i perioden 2002-06. Blandt de udsatte lejere har 85 pct. et dansk statsborgerskab, og 15 pct. har et andet statsborgerskab, heraf har 12 pct. et statsborgerskab i et mindre udviklet land. Til sammenligning er der på landsplan 5 pct., der har et ikke-dansk statsborgerskab.

Tabel 12

Statsborgerskab og udsættelse. Procent.

	2002	2003	2004	2005	2006
Danmark	85,4	83,4	84,0	83,9	84,7
Skandinavien, Norden, Europa, Nordamerika og Oceanien	5,0	4,2	4,0	4,7	3,8
Øvrig verden	9,6	12,3	11,9	11,4	11,5
Total	100,0 (1.582)	100,0 (1.719)	100,0 (2.087)	100,0 (1.899)	100,0 (2.002)

Kilde: Danmarks Statistik, samt egne beregninger

I tabel 13 har vi sammenholdt husstandstype og etnisk oprindelse blandt udsatte lejere i 2006. Det fremgår af tabellen, at der er nogle typer af husstande, der oftere bliver sat ud blandt lejere med dansk oprindelse end med etnisk minoritetsbaggrund og omvendt.

I 2006 er omtrent 42 pct. med dansk oprindelse og 44 pct. af mindre udviklede lande børnefamilier, der udsættes, mens denne andel udgør 50 pct. af de udsatte lejere, der kommer fra industrialiserede lande. Udsatte lejere med dansk oprindelse skiller sig ud ved, at 31 pct. er enlige mænd, mens denne andel blandt lejere med ikke-dansk oprindelse er ca. 23 pct.

Flere voksne uden børn, der bor sammen i fx bofællesskab, udgør en relativt stor andel i gruppen af udsatte lejere fra mindre udviklede lande. Denne gruppe udgør ca. 23 pct. til sammenligning med udsatte lejere fra Danmark og andre industrialiserede lande, hvor gruppen udgør henholdsvis 12 pct. og 8 pct.

Tabel 13

Oprindelse og husstandstype i 2006. Procent.

	Danmark	Skandinavien, Norden, Europa, Nordamerika og Oceanien	Øvrige udland
Enlig mand	31,3	23,5	23,2
Enlig kvinde	7,9	4,9	3,3
Enlig mand med børn	4,1	2,9	0,6
Enlig kvinde med børn	19,0	6,9	11,9
Par uden børn	6,8	12,7	7,6
Par med børn	10,6	22,5	19,1
Andre voksne uden børn	11,6	7,8	23,4
Andre voksne med børn	8,6	18,6	11,9
Total	100,0 (1.550)	100,0 (108)	100,0 (329)

Kilde: Danmarks Statistik, samt egne beregninger

Når vi kigger på, hvordan sammensætningen af udsatte lejere er i forhold til etnisk oprindelse i byerne og i provinsen, er der tydelige forskelle. Det fremgår af tabel 14. I 2006 i København er 30,5 pct. af de udsatte lejere fra mindre udviklede lande, mens 63 pct. er af dansk oprindelse. I de fire næststørste byer og omegnskommunerne til København er det 19-21 pct., der kommer fra mindre udviklede lande, mens den tilsvarende andel i provinsen er ca. 9 pct. I perioden 2002-06 er andelen af udsatte lejere,

der kommer fra mindre udviklede lande steget både i København, omegnskommuner og i de fire næststørste byer, mens den er forblevet på samme niveau i provinsen. At det forholder sig således, hænger sammen med, at borgere fra mindre udviklede lande koncentrerer sig i byområderne.

Tabel 14

Oprindelse og geografisk placering i 2006. Procent.

	Danmark	Skandinavien, Norden, Europa, Nordamerika og Oceanien	Øvrige udland	Total
København	63,4	6,1	30,5	100,0 (361)
Omegnskommuner	76,9	4,3	18,8	100,0 (346)
De fire næstestørste byer	76,0	3,5	20,5	100,0 (371)
Provensen	89,6	5,8	8,6	100,0 903
Total	78,2	5,1	16,6	100,0 (1.981)

$X^2 = 101,020$; $p = 0,0$ pct.

Kilde: Danmarks Statistik, samt egne beregninger

Når vi kigger på, hvor de udsatte med forskellige etniske oprindelser er placeret på boligmarkedet, ser vi, at der er en større spredning på, hvilke boligformer udsatte lejere, der har en dansk baggrund, er blevet sat ud fra. Cirka syv ud af ti er blevet sat ud af en almen bolig, mens en ud af ti er sat ud af private lejeboliger, og ligeledes er en ud af ti blevet sat ud af en bolig, der ejes af en privatperson. Resten fordeler sig på kommunale mv. boliger, leje af andelsboliger og anden form for leje. Lejere fra Skandinavien m.m. ligner i høj grad lejere med dansk statsborgerskab, mens lejere fra det øvrige udland hovedsageligt bliver sat ud af almene boliger.

Udsatte lejere med etnisk minoritetsbaggrund har i gennemsnit boet i Danmark i ca. 13-14 år. Når vi ser på, hvor længe udsatte lejere har boet i landet i forhold til, hvilken lejebolig de er blevet udsat fra, viser det sig, at jo kortere tid man har boet i Danmark, jo oftere er det en almen bolig, man er sat ud fra. Mens de, der er kommet til Danmark i 1970'erne, spreder sig mere ud over de forskellige lejeformer, særligt leje af ejerbolig mv. Det har sammenhæng med, at langt hovedparten af bor-

gere med anden etnisk minoritetsbaggrund flytter ind i almene boliger, og kun et fåtal flytter til andre boligtyper, og det sker oftest, når de har boet i landet i længere tid (Andersen, 2005 og 2006).

UDDANNELSE OG SOCIOØKONOMISK PLACERING

Vi har undersøgt gruppen af udsatte lejeres uddannelsesmæssige baggrund og deres socioøkonomiske placering i udsættelsesåret. Formålet er at vurdere de udsatte lejeres uddannelsesniveau og socioøkonomiske placering i forhold til befolkningen og lejere generelt.

I tabel 15 har vi opgjort udsatte lejere og hele befolkningen i forhold til den højest fuldførte uddannelse. Det fremgår af tabellen, at udsatte lejere uden uddannelse er stærkt overrepræsenteret i forhold til befolkningen. Næsten 70 pct. af de udsatte lejere i 2006 har ingen uddannelse ud over grundskolen. I befolkningen udgør andelen uden uddannelse ca. 35 pct. Af de udsatte lejere har 22 pct. en erhvervsfaglig uddannelse, mens næsten 36 pct. i befolkningen har en erhvervsfaglig uddannelse. Udsatte lejere med øvrige uddannelsesniveauer er stærkt underrepræsenteret.

Tabel 15

Udsatte lejeres uddannelsesniveau i 2006. Procent.

	Udsatte lejere	Befolkningen i alt
Ingen uddannelse	68,6	34,5
Gymnasial uddannelse	5,1	6,3
Erhvervsfaglig uddannelse	21,8	35,8
Kort videregående uddannelser	1,6	4,7
Mellemlang videregående uddannelse	1,9	12,6
Lang videregående uddannelse	0,9	6,1
	100,0	100,0
I alt	(1.489)	(3.563.585)

Kilde: Danmarks Statistik, samt egne beregninger

Kigger vi på de udsatte lejeres socioøkonomiske placering, fremgår det af tabel 16, at særligt kontanthjælpsmodtagere og arbejdsløse er overrepræsenterede blandt udsatte lejere, mens lønmodtagere er underrepræsenterede.

Andelen af kontanthjælpsmodtagere svinger i perioden 2002-05 fra 27 pct. til 31 pct., mens andelen blandt øvrige lejere er mellem 5 pct. og 6 pct. Andelen af udsatte lejere, der er arbejdsløse, er 6,3 pct. i 2002 og stiger til 8,5 pct. i resten af perioden, og for lejere generelt ligger andelen på mellem 3,2 pct. og 4,2 pct. Endelig når vi kigger på gruppen af udsatte lejere, der er lønmodtagere, udgør de 31,3 pct. i 2002 og stiger til 38,4 pct. i 2006, mens andelen af lønmodtagere blandt øvrige lejere ligger omkring 45 pct. i hele perioden.

Andelen af udsatte lejere, der er selvstændige, modtager sygedagpenge eller er uddannelsessøgende, ligger på niveau med øvrige lejere i hele perioden, mens andelen af førtidspensionister, på nær i 2002, efterlønnere og folkepensionister er underrepræsenteret blandt de udsatte lejere.

Endelig er det værd at bemærke gruppen ”andre”, der er overrepræsenteret blandt udsatte lejere. ”Andre” er en gruppe, der ikke foreligger tilstrækkelige oplysninger om, således at de kan indpasses i én af de øvrige socialgrupper. Det vil sige, at oplysninger om tilknytning til arbejdsmarkedet og modtagelse af ydelser ikke foreligger. Det vil sige, at kilden til deres indkomstgrundlag er uvist. Det er den formodentlig, fordi det er en gruppe, der er af en eller anden grund er usynlig for det offentlige system. Det kan fx være socialt svage personer, der er ringe integreret i samfundet, og som lever lidt på må og få.

Andelen af ”andre” udgør omtrent 10 pct. af udsatte lejere i perioden 2002-06, mens andelen blandt lejere generelt udgør ca. 2,5 pct.

Tabel 16

Udsatte lejere opgjort i forhold til deres socioøkonomiske placering. Procent.

		2002	2003	2004	2005	N
Lønmodtagere	Tilfældigt udvalg af lejere	45,4	45,6	45,3	46,3	7.201
	Udsatte lejere	31,3	29,2	31,2	38,4	669
Kontanthjælpsmodtager	Tilfældigt udvalg af lejere	5,7	5,9	5,9	5,2	814
	Udsatte lejere	27,0	29,2	31,2	28,9	504
Sygedagpenge mv.	Tilfældigt udvalg af lejere	2,0	1,7	1,7	1,4	218
	Udsatte lejere	2,7	2,1	2,1	2,4	41
Andre	Tilfældigt udvalg af lejere	2,8	2,4	2,6	2,4	369
	Udsatte lejere	10,5	10,1	11,9	10,8	189
Arbejdsløse	Tilfældigt udvalg af lejere	3,2	4,2	3,9	3,6	565
	Udsatte lejere	6,3	8,5	8,5	8,3	144
Uddannelsessøgende	Tilfældigt udvalg af lejere	4,7	4,4	5,0	5,0	774
	Udsatte lejere	2,8	3,3	4,2	5,0	87
Førtidspension	Tilfældigt udvalg af lejere	9,2	9,2	8,8	8,4	1.314
	Udsatte lejere	14,7	6,6	6,4	4,9	85
Efterløn	Tilfældigt udvalg af lejere	3,2	3,0	2,9	2,5	391
	Udsatte lejere	0,4	0,6	0,7	0,3	5
Folkepension	Tilfældigt udvalg af lejere	21,7	21,5	21,9	23,3	3.626
	Udsatte lejere	1,7	0,9	1,0	1,2	21
Selvstændig	Tilfældigt udvalg af lejere	2,1	2,1	2,1	1,9	293
	Udsatte lejere	2,6	2,2	2,9	2,2	38
Total	Tilfældigt udvalg af lejere	100,0	100,0	100,0	100,0	15.565
	Udsatte lejere	100,0	100,0	100,0	100,0	1.743

Anm.: N angiver antallet af observationer.

Anm.: Ved "lejere i risiko" forstås personer, der er blevet varslet en udsættelse, men hvor selve udsættelsen ikke er fundet sted.

Kilde: Danmarks Statistik, samt egne beregninger

Vi ved fra anden boligforskning, at boligmarkedet er socialt segregeret, og med overrepræsentationen af kontanthjælpsmodtagere og arbejdsløse blandt de udsatte lejere tyder det på, at den sociale segregering sætter særligt igennem i forhold til de udsatte lejere.

UDSATTE LEJERES INDKOMSTER

Vi har undersøgt gruppen af udsatte lejeres indkomstforhold i udsættelsesåret, hvor de er blevet sat ud af deres bolig. Formålet er blandt andet at beskrive niveauet og udviklingen i de udsatte lejeres indkomstgrundlag opgjort som bruttoindkomst og disponibel indkomst i forhold til lejere generelt.

Først opgør vi udsatte lejeres indkomstniveau i forhold til deres alder og husstandstyper, hvor vi sonderer mellem enlige og par og i forhold til, om de har børn eller ej. Dernæst beskriver vi indkomstforhold for forskellige socioøkonomiske grupper og endelig i forhold til de udsatte lejeres etniske baggrund.

Indkomst og alder

Vi har i det ovenstående set, at unge i alderen 18-24 år og 25-39 er overrepræsenteret blandt lejere, der bliver sat ud af deres bolig. Vi ved, at indkomsten generelt stiger med alderen indtil pensionstidspunktet, hvorefter indkomsten falder igen. Derfor er det vigtigt at kigge på indkomstforholdene i forskellige aldersgrupper for at se, om overrepræsentationen af unge lejere, der bliver sat ud, hænger sammen med, at de er unge og dermed har lave indkomster i forhold til andre, eller om der er tale om en gruppe af unge, der også har lavere indkomster end jævnaldrende lejere.

I tabel 17 og tabel 18 har vi derfor opgjort henholdsvis bruttoindkomsten og den disponible indkomst på forskellige alderstrin i udsættelsesåret. Det fremgår af disse to tabeller, at såvel bruttoindkomsten som den disponible indkomst i gennemsnit for udsatte lejere ligger under den indkomst, som lejere i risiko for en udsættelse har, og som lejere generelt har. Det fremgår ligeledes, at for samtlige lejere stiger indkomsten med alderen frem til 60-64-års alderen – den typiske pensionsalder – hvorefter indkomsterne generelt falder. Så indkomstudviklingen i forhold til alder er ens for både udsatte lejere og øvrige lejere, om end niveauet er væsentligt lavere for udsatte lejere.

Ser vi på den yngste gruppe – de 18-24-årige – er bruttoindkomsten 18 pct. lavere for lejere udsat i 2002 end for lejere generelt. I samme år er den disponible indkomst 12,7 pct. mindre for udsatte lejere end for lejere generelt. I 2005 er disse relative forskelle vokset til 30,9 pct. i bruttoindkomsten og 26,6 pct. i den disponible indkomst. Denne stigning i de relative forskelle hænger sammen med, at de tilfældigt udvalgte lejere i

aldersgruppen har haft en relativt stabil indkomst over de fire år (dog med en indkomstnedgang i 2004, efterfulgt af en fremgang året efter), mens de udsatte lejerers indkomster i udsættelsesåret er faldet fra år til år i perioden.

For de 25-39-årige har lejere generelt en disponibel indkomst, der stiger fra 149.426 kr. i 2002 til 156.158 kr. i 2005, mens de udsatte lejerers disponible indkomst i udsættelsesåret falder fra 119.529 kr. i 2002 til 116.448 kr. i 2005. Over de fire år ligger de udsatte lejerers disponible indkomst altså ca. 35.000 kr. lavere end lejere generelt med særlig stor forskel i 2004.

Dette mønster kan vi også se i forhold til de 40-59-årige og de 60-64-årige. Lejere generelt oplever en indkomstfremgang, mens udsatte lejerers indkomst ikke stiger i årene, og særligt har de lave indkomster i 2004. Den eneste gruppe, der skiller sig særligt ud, er aldersgruppen 65 år og ældre. Her ser det ud til, at udsættelserne rammer lejere med højere gennemsnitlige indkomster uanset om man ser på bruttoindkomst eller disponibel indkomst, mens lejerers indkomst generelt ligger nogenlunde stabilt på en bruttoindkomst mellem 150-157.000 kr. og en disponibel indkomst mellem 110-117.000 kr. I år 2005 viser det sig, at de udsattes indkomst i gennemsnit kommer op over den indkomst, lejerne generelt har. Det er tal med en vis usikkerhed, fordi der blandt udsatte lejerne er få i alderen 65 år og derover.

Tabel 17

Gennemsnitsbruttoindkomst i 2002-2005 i udsættelsesåret opgjort i 2005-priser.

		2002	2003	2004	2005	N
18-24 år	Tilfældigt udvalg af lejere	141.781	141.387	136.779	142.111	9.079
	Lejere i risiko	122.703	118.492	110.185	118.187	873
	Udsatte lejere	116.137	109.627	100.456	98.166	1.526
25-39 år	Tilfældigt udvalg af lejere	233.080	232.901	232.290	235.981	20.018
	Lejere i risiko	179.674	185.627	179.950	181.317	2.160
	Udsatte lejere	168.831	166.835	157.552	164.971	2.874
40-59 år	Tilfældigt udvalg af lejere	239.116	235.780	242.517	248.289	16.682
	Lejere i risiko	195.837	210.210	199.758	192.851	1.306
	Udsatte lejere	181.395	176.842	169.736	176.200	1.864
60-64 år	Tilfældigt udvalg af lejere	184.426	195.390	200.411	205.982	3.375
	Lejere i risiko	162.954	156.059	173.660	174.172	64
	Udsatte lejere	170.891	150.596	136.709	133.609	97
65 år+	Tilfældigt udvalg af lejere	151.417	152.417	154.863	156.920	14.947
	Lejere i risiko	121.548	156.485	122.992	161.555	58
	Udsatte lejere	115.013	140.051	146.174	180.271	92
Total	Tilfældigt udvalg af lejere	200.235	200.462	201.594	205.353	64.101
	Lejere i risiko	173.723	177.313	171.496	171.509	4.461
	Udsatte lejere	159.787	156.089	147.230	150.651	6.453

Anm: N angiver antallet af observationerne i alle indkomstårene.

Anm.: Ved "lejere i risiko" forstås personer, der er blevet varslet en udsættelse, men hvor selve udsættelsen ikke er fundet sted.

Kilde: Danmarks Statistik, samt egne beregninger

Tabel 18

Gennemsnitlig disponibel indkomst i 2002-2005 i udsættelsesåret opgjort i 2005-priser.

		2002	2003	2004	2005	N
18-24 år	Tilfældigt udvalg af lejere	95.847	96.087	95.193	98.277	9.079
	Lejere i risiko	87.823	86.762	80.124	87.427	873
	Udsatte lejere	83.640	79.289	73.843	72.123	1.526
25-39 år	Tilfældigt udvalg af lejere	149.426	149.597	153.941	156.158	20.018
	Lejere i risiko	128.770	133.078	131.076	130.284	2.160
	Udsatte lejere	119.529	117.053	112.737	116.448	2.874
40-59 år	Tilfældigt udvalg af lejere	154.323	154.051	161.300	165.099	16.682
	Lejere i risiko	134.816	139.498	137.040	133.860	1.306
	Udsatte lejere	123.674	121.491	117.353	120.328	1.864
60-64 år	Tilfældigt udvalg af lejere	129.397	135.266	139.540	144.896	3.375
	Lejere i risiko	115.922	111.362	122.357	121.799	64
	Udsatte lejere	121.315	108.693	97.047	104.100	97
65år+	Tilfældigt udvalg af lejere	111.163	111.961	114.396	116.417	14.947
	Lejere i risiko	91.939	114.076	92.516	110.981	58
	Udsatte lejere	87.894	104.246	112.438	123.269	92
Total	Tilfældigt udvalg af lejere	133.206	133.895	137.482	140.176	64.101
	Lejere i risiko	122.854	124.458	122.373	122.267	4.461
	Udsatte lejere	112.135	109.434	104.743	106.008	6.453

Anm: N angiver antallet af observationerne i alle indkomstårene.

Anm.: Ved "lejere i risiko" forstås personer, der er blevet varslet en udsættelse, men hvor selve udsættelsen ikke er fundet sted.

Kilde: Danmarks Statistik, samt egne beregninger

Indkomst for forskellige husstande

Vi har valgt at opgøre indkomsten for enlige og par. For enlige beregnes gennemsnitsindkomsten på individniveau, mens gennemsnitsindkomsten for par beregnes på familieniveau, hvor indkomstgrundlaget er summen af alle familiemedlemmers indkomst.

I tabel 19 har vi undersøgt gennemsnitsbruttoindkomsten i udsættelsesåret for enlige mænd og kvinder med og uden børn. Vi har ligeledes opgjort gennemsnitsbruttoindkomsten for lejere i risiko for en udsættelse og for lejere generelt. Det fremgår af tabellen, at gennemsnitlige bruttoindkomster for udsatte lejere ligger væsentligt lavere end gennemsnitsindkomsterne for både lejere, der er varslet en udsættelse, men

ikke er blevet udsat, og for lejere generelt. Desuden fremgår det af tabellen, at enlige med børn generelt har højere bruttoindkomster end enlige uden børn. Endvidere fremgår det, at der er kønsmæssige forskelle, idet enlige mænds bruttoindkomst generelt er højere end enlige kvinders, og enlige fædre også har en højere bruttoindkomst end enlige mødre. De grupper af udsatte lejere, der har lavest bruttoindkomster er således enlige mødre og enlige kvinder uden børn.

De relative forskelle mellem udsatte lejere og lejere generelt ser ud til at stige fra 2002 til 2005. I 2002 er gennemsnitsbruttoindkomsten for enlige udsatte lejere generelt 19,5 pct. lavere end for enlige lejere generelt. Enlige lejere, der har fået en varsling om udsættelse, har i gennemsnit en bruttoindkomst, der er 10,5 pct. lavere end bruttoindkomsten for lejere generelt. Denne relative forskel er vokset i 2005, hvor de enlige lejere generelt har en indkomst, der er 25,9 pct. højere end udsatte lejeres, mens bruttoindkomsten for lejere i risikogruppen er 14,6 pct. højere end de udsattes. Denne ændring hænger sammen med, at gennemsnitsindkomsten for de udsatte er faldet fra 160.563 kr. i 2002 til 152.037 kr. i 2005 målt i 2005 priser. Det svarer til et fald i bruttoindkomsten på 5,3 pct. over de fire år. Til sammenligning har risikogruppen haft et fald i bruttoindkomsten på 1,7 pct., mens lejere generelt har haft en realvækst i deres bruttoindkomst på 2,9 pct.

Bruttoindkomsten for udsatte enlige mænd udsat i 2002 og 2005 er faldet med 6,5 pct. fra 2002 til 2005. Udsatte enlige kvinder med børn har haft det største fald, idet bruttoindkomsten i udsættelsesåret er faldet fra 171.502 kr. til 156.744 kr., svarende til et fald på 8,6 pct. fra 2002 til 2005.

Tabel 19

Gennemsnitsbruttoindkomst for enlige i 2002-2005 i udsættelsesåret opgjort i 2005-priser.

		2002	2003	2004	2005	N
Enlige mænd	Tilfældigt udvalg af lejere	212.725	215.317	211.730	215.577	10.720
	Lejere i risiko	171.738	168.850	179.485	172.101	1.006
	Udsatte lejere	163.217	150.146	141.164	152.684	2.016
Enlige kvinder	Tilfældigt udvalg af lejere	184.328	186.004	189.380	191.450	15.344
	Lejere i risiko	171.782	171.272	144.921	149.011	348
	Udsatte lejere	134.304	129.905	135.214	135.273	520
Enlige mænd med børn	Tilfældigt udvalg af lejere	265.717	247.339	269.730	269.748	315
	Lejere i risiko	217.413	247.462	225.019	223.620	83
	Udsatte lejere	203.012	212.083	168.103	190.416	131
Enlige kvinder med børn	Tilfældigt udvalg af lejere	223.824	220.672	219.632	226.845	3.281
	Lejere i risiko	191.033	182.424	184.762	188.560	546
	Udsatte lejere	171.502	177.389	161.481	156.744	540
Total	Tilfældigt udvalg af lejere	199.357	201.275	201.620	205.216	29.660
	Lejere i risiko	178.340	176.473	176.201	175.235	1.983
	Udsatte lejere	160.563	153.971	144.904	152.037	3.207

Anm.: N angiver antallet af observationerne i alle indkomstårene.

Anm.: Ved "lejere i risiko" forstås personer, der er blevet varslet en udsættelse, men hvor selve udsættelsen ikke er fundet sted.

Kilde: Danmarks Statistik, samt egne beregninger

Vi har i tabel 20 undersøgt variationen i enlige udsatte lejerers disponible indkomst og sammenlignet med risikogruppen og lejere generelt. Det fremgår af tabellen, at udsatte lejerers disponible indkomst i lighed med bruttoindkomsten er lavere sammenlignet med øvrige lejere. Lejere generelt har oplevet en fremgang i deres disponible indkomst, mens de udsatte lejere i udsættelsesåret har en tilbagegang i perioden 2002-05.

Enlige udsatte mænds disponible indkomst var i 2002 i gennemsnit 30.776 kr. lavere end for lejere generelt, og i 2005 er forskellen vokset til 40.936 kr. Den disponible indkomst for enlige mødre udsat i 2002 er 145.242 kr., og i 2005 er den 138.161 kr. Forskellen på disponibel indkomst for udsatte enlige mødre og enlige mødre blandt lejerne generelt er i 2002 25.630 kr., og forskellen er vokset til 38.933 kr. i 2005.

Tabel 20

Gennemsnitlig disponibel indkomst for enlige i 2002-2005 i udsættelsesåret, opgjort i 2005-priser.

		2002	2003	2004	2005	N
Enlige mænd	Tilfældigt udvalg af lejere	137.240	138.834	140.136	142.651	10.720
	Lejere i risiko	110.833	110.221	117.516	112.773	1.006
	Udsatte lejere	106.464	100.026	96.978	101.715	2.016
Enlige kvinder	Tilfældigt udvalg af lejere	127.791	128.785	132.549	134.597	15.344
	Lejere i risiko	118.396	118.819	101.072	105.532	348
	Udsatte lejere	96.149	92.097	94.329	95.945	520
Enlige mænd med børn	Tilfældigt udvalg af lejere	174.557	171.557	183.398	184.335	315
	Lejere i risiko	159.851	171.233	165.491	158.638	83
	Udsatte lejere	141.708	147.974	128.250	140.821	131
Enlige kvinder med børn	Tilfældigt udvalg af lejere	170.872	169.058	172.742	177.094	3.281
	Lejere i risiko	161.629	158.638	159.854	159.065	546
	Udsatte lejere	145.242	150.557	138.438	138.161	540
Alle enlige	Tilfældigt udvalg af lejere	136.159	137.356	140.267	143.031	3.281
	Lejere i risiko	127.236	127.359	128.059	127.116	1.983
	Udsatte lejere	112.753	109.028	105.000	108.337	3.207

Anm.: N angiver antallet af observationerne i alle indkomstårene.

Anm.: Ved "lejere i risiko" forstås personer, der er blevet varslet en udsættelse, men hvor selve udsættelsen ikke er fundet sted.

Kilde: Danmarks Statistik, samt egne beregninger

De relative indkomster forekommer således en anelse lavere, når vi ser på disponible indkomster i stedet for bruttoindkomster. Den relative forskel mellem lejere generelt og udsatte lejere er således 17,2 pct. i 2002 og 24,0 pct. i 2005. Dette må formodes blandt andet at hænge sammen med, at offentlige ydelser som for eksempel boligstøtte og børnepenge er skattefrie.

Vi har også undersøgt variationen i husstandsindkomster for udsatte lejere, der udgør et par med og uden børn. Par kan i den her sammenhæng være ægtepar, registrerede par, samboende eller samlevende par. Når vi beskriver husstandsindkomsten for par, er gennemsnitsberegningerne foretaget på baggrund af en hel families samlede indkomst. Vi sammenligner de udsatte par med lejere, der befinder sig i risikogruppen. Det er ikke muligt at sammenligne med et tilfældigt udvalg af lejere, idet der i den udtrukne stikprøve ikke er opgjort indkomstforhold for den udtrukne persons familiemedlemmer.

I tabel 21 har vi undersøgt variationen i den gennemsnitlige bruttoindkomst for par med og uden børn i det år, de er blevet udsat, og sammenlignet med lejere i risikogruppen. Det fremgår af tabellen, at den gennemsnitlige bruttoindkomst generelt er på et lavere niveau for udsatte par, uanset om de har børn eller ej sammenlignet med risikolejerne. For par uden børn udsat i 2002 er bruttoindkomsten 224.784 kr., mens den for risikolejerne er 250.011 kr. I 2003 er indkomsten højere for både de udsatte par uden børn og for dem i risiko for at blive sat ud, mens indkomsten for par uden børn udsat i 2004 og 2005 falder til et niveau, der er lavere end i 2002. Det store fald i indkomsten sker fra 2003 til 2004. Risikolejerne har en stigning i bruttoindkomsten på ca. 10.000 kr. om året frem til 2004 for så at falde til under 2002-niveau i 2005. I 2005 er bruttoindkomsten for udsatte par uden børn 198.428 kr., og for øvrige par uden børn er bruttoindkomsten 242.480 kr.

Kigger vi på udsatte par med børn, fremgår det af tabellen, at de har en højere gennemsnitlig bruttoindkomst end udsatte par uden børn. Men i lighed med udsatte par uden børn er der en betydelig nedgang i indkomsten for udsatte i 2004 i forhold til udsatte i 2003. Udsatte i 2005 har højere indkomst end udsatte i 2004, men indkomsten i 2005 er lavere end i 2002. For par med børn, der befinder sig i risikogruppen, falder bruttoindkomsten frem til 2004 for at stige igen i 2005. Også for de, der i risikogruppen i 2005 er bruttoindkomsten lavere end i 2002. I 2002 er den gennemsnitlige bruttoindkomst for udsatte par med børn således 269.971 kr. og for lejere i risiko 329.002 kr., mens den i 2005 er 264.043 kr. for udsatte par med børn og for par i risiko er 313.010 kr.

Tabel 21

Gennemsnitlig bruttoindkomst for par i udsættelsesåret i årene 2002-2005, opgjort i 2005-priser.

		2002	2003	2004	2005	N (par)
Par uden børn	Tilfældigt udvalg af lejere	-	-	-	-	-
	Lejere i risiko	250.011	260.670	271.184	242.480	305
	Udsatte lejere	224.784	232.742	196.166	198.428	526
Par med børn	Tilfældigt udvalg af lejere	-	-	-	-	-
	Lejere i risiko	329.002	309.026	285.889	313.010	598
	Udsatte lejere	269.971	271.108	252.854	264.043	508
Alle par	Tilfældigt udvalg af lejere	-	-	-	-	-
	Lejere i risiko	299.881	291.743	281.927	288.117	903
	Udsatte lejere	248.567	249.642	223.734	232.237	1.034

Anm.: N angiver antallet af par i alle indkomstårene. På grund af, at der er tale om et tilfældigt udvalg af lejere, er det ikke muligt at identificere partner til den enkelte udtrukne lejer. Derfor kan indkomsterne for denne gruppe ikke beregnes.

Anm.: Ved "lejere i risiko" forstås personer, der er blevet varslet en udsættelse, men hvor selve udsættelsen ikke er fundet sted.

Kilde: Danmarks Statistik, samt egne beregninger

Udviklingen i bruttoindkomst for par med og uden børn genfinder vi i udviklingen af den disponible indkomst. Den markante indkomstnedgang for udsatte i 2004 i forhold til udsatte i 2003 sætter sig også igennem i den disponible indkomst og særligt i forhold til de udsatte par både med og uden børn. Udsatte par uden børn har i gennemsnit en disponibel indkomst i 2002 på 148.376 kr. og i 2004 er den 131.973 kr. og forbliver omtrent på det niveau i 2005. Til sammenligning er den disponible indkomst for risikolejerne i 2003 167.935 kr.. Indkomsten er højere i 2004, hvorefter indkomstnedgangen sætter sig igennem med en disponibel indkomst for risikolejerne i 2005 på 160.076 kr.

Hvis vi sammenligner par med børn udsat i hhv. 2003 og 2004 ses også en nedgang i disponibel indkomst fra 2003 til 2004, idet indkomsten falder fra 199.217 kr. til 185.044 kr. Par med børn udsat i 2005 har en højere disponibel indkomst på 193.165 kr. Til sammenligning har parrene i risikogruppen et fald fra 223.135 kr. i 2003 til 211.978 kr. i 2004, hvorefter den gennemsnitlige disponible indkomst stiger i 2005 til 228.910 kr., der dog er lavere end i 2002.

Tabel 22

Gennemsnitlig disponibel indkomst for par i udsættelsesåret i årene 2002-2005, opgjort i 2005-priser.

		2002	2003	2004	2005	N (par)
Par uden børn	Tilfældigt udvalg af lejere	-	-	-	-	-
	Lejere i risiko	168.222	167.935	176.551	160.076	305
	Udsatte lejere	148.376	157.885	131.973	135.039	526
Par med børn	Tilfældigt udvalg af lejere	-	-	-	-	-
	Lejere i risiko	240.884	223.135	211.978	228.910	598
	Udsatte lejere	195.739	199.217	185.044	193.165	508
Alle par	Tilfældigt udvalg af lejere	-	-	-	-	-
	Lejere i risiko	214.096	203.406	202.434	204.616	903
	Udsatte lejere	173.304	176.091	157.781	164.989	1.034

Anm.: N angiver antallet af par i alle indkomstårene. På grund af, at der er tale om et tilfældigt udvalg af lejere, er det ikke muligt at identificere partner til den enkelte udtrukne lejer. Derfor kan indkomsterne for denne gruppe ikke beregnes.

Anm.: Ved "lejere i risiko" forstås personer, der er blevet varslet en udsættelse, men hvor selve udsættelsen ikke er fundet sted.

Kilde: Danmarks Statistik, samt egne beregninger

Indkomst for forskellige socioøkonomiske grupper

Som tidligere beskrevet ser det ud til, at den sociale segregering på boligmarkedet sætter sig særligt tydeligt igennem i gruppen af udsatte lejere. Vi har derfor undersøgt variationen i indkomstgrundlaget for forskellige socioøkonomiske grupper. Dermed kan vi få et overblik over, hvordan de gennemsnitlige bruttoindkomster og disponible indkomster varierer i gruppen af udsatte lejere i forhold til øvrige lejere.⁶

I tabel 23 har vi undersøgt de gennemsnitlige bruttoindkomster for forskellige socioøkonomiske grupper i udsættelsesåret. Det overordnede billede er, at udsatte har en væsentligt lavere indkomst end både lejere i risikogruppen og øvrige lejere, og at udsatte lejere har haft en nedgang i deres bruttoindkomst i udsættelsesåret.

Der er væsentlige forskelle i indkomstniveauerne for udsatte lejere i forhold til lejere generelt, når vi ser på de to største socioøkonomi-

6. Vi har i analyserne anvendt Danmarks Statistiks socioøkonomiske klassificering. Der er dog tre grupper, som ikke er medtaget i analyserne. Det drejer sig om: "børn", "topledere" og "medhjælpende ægtefæller". At topledere og medhjælpende ægtefæller er udeladt skyldes, at de ikke er repræsenteret i gruppen af udsatte lejere. Det skal bemærkes, at sygedagpenge mv. dækker over personer på sygedagpenge, orlovsydelse og uddannelsesgodtgørelse.

ske grupper blandt udsatte lejere – lønmodtagerne og kontanthjælpsmodtagerne. Det fremgår af tabellen, at den gennemsnitlige bruttoindkomst for udsatte lejere, der er lønmodtagere, er 221.873 kr. i 2002 og i 2005 er den 214.768 kr. For øvrige lejere er den gennemsnitlige bruttoindkomst gået fra 265.566 kr. i 2002 til 269.826 kr. i 2005. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for udsatte lejere, der er på kontanthjælp, er 125.127 kr. i 2002 og i 2005 er den 120.360 kr., mens bruttoindkomsten for øvrige lejere på kontanthjælp er 139.946 kr. i 2002 og i 2005 er den 137.613 kr.

Endelig når vi ser på udsatte lejere, der er arbejdsløse eller uddannelsessøgende, fremgår det af tabellen, at disse i særlig grad har oplevet en indkomstnedgang fra 2002 til 2005. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for arbejdsløse udsat i 2002, er 156.645 kr., og for arbejdsløse udsat i 2005, er indkomsten 131.062 kr. Til sammenligning er indkomsten blandt øvrige lejere, der er arbejdsløse, gået fra 165.579 kr. til 170.203 kr. For de uddannelsessøgende udsat i 2002 er den gennemsnitlige bruttoindkomst 65.639 kr. og for udsatte i 2005 er den 54.747 kr., mens den gennemsnitlige bruttoindkomst for øvrige lejere, der er uddannelsessøgende i hele perioden, har ligget på ca. 70.000 kr.

Tabel 23

Gennemsnitlig bruttoindkomst i udsættelsesåret i årene 2002-2005 fordelt på socio-økonomisk gruppe opgjort i 2005-priser.

		2002	2003	2004	2005	N
Lønmodtagere	Tilfældigt udvalg af lejere	265.566	264.806	266.925	269.826	29.249
	Lejere i risiko	233.517	242.384	228.519	226.525	1.917
	Udsatte lejere	221.873	220.762	216.076	214.768	2.228
Kontant-hjælpsmodtager	Tilfældigt udvalg af lejere	139.946	137.530	135.396	137.613	3.651
	Lejere i risiko	133.994	135.548	132.875	131.746	1.098
	Udsatte lejere	125.127	123.094	120.527	120.360	1.895
Sygedagpenge mv.	Tilfældigt udvalg af lejere	152.521	159.297	157.835	157.730	1.107
	Lejere i risiko	156.124	156.704	161.890	145.407	139
	Udsatte lejere	154.128	148.501	153.156	147.576	149
Andre	Tilfældigt udvalg af lejere	94.728	82.240	86.515	81.832	1.625
	Lejere i risiko	64.999	62.616	55.913	54.468	375
	Udsatte lejere	60.589	49.475	47.225	40.571	707
Arbejdsløs	Tilfældigt udvalg af lejere	165.579	167.805	170.960	170.203	2.399
	Lejere i risiko	155.210	150.754	151.023	146.718	375
	Udsatte lejere	156.645	145.307	147.193	131.062	515
Uddannelsessøgende	Tilfældigt udvalg af lejere	71.452	69.787	68.770	71.373	3.047
	Lejere i risiko	53.834	55.882	61.871	66.721	157
	Udsatte lejere	65.639	55.399	56.825	54.727	253
Førtidspension	Tilfældigt udvalg af lejere	163.247	162.376	168.592	171.562	5.719
	Lejere i risiko	139.389	142.424	154.225	149.843	232
	Udsatte lejere	167.105	149.705	151.174	151.032	509
Efterløn	Tilfældigt udvalg af lejere	159.903	168.125	165.164	170.711	1.854
	Lejere i risiko	159.720	186.655	167.211	177.214	26
	Udsatte lejere	143.425	146.687	174.580	138.988	33
Folkepension	Tilfældigt udvalg af lejere	148.061	149.165	152.036	154.905	14.144
	Lejere i risiko	113.545	160.089	125.836	172.939	47
	Udsatte lejere	110.874	142.579	138.626	176.300	78
Selvstændig	Tilfældigt udvalg af lejere	243.214	225.831	230.288	243.809	1.305
	Lejere i risiko	213.182	227.598	225.150	209.850	130
	Udsatte lejere	248.678	197.803	182.081	221.233	161
Total	Tilfældigt udvalg af lejere	200.247	200.462	201.594	205.353	64.100
	Lejere i risiko	172.900	176.633	170.647	170.529	4.496
	Udsatte lejere	159.028	155.199	146.084	149.936	6.528

Anm.: N angiver antallet af observationerne i alle indkomstårene.

Anm.: Ved "lejere i risiko" forstås personer, der er blevet varslet en udsættelse, men hvor selve udsættelsen ikke er fundet sted.

Kilde: Danmarks Statistik, samt egne beregninger

Sammenligner vi dernæst de gennemsnitlige disponible indkomster for udsatte lejere og lejere generelt, kan indkomstnedgangen for de udsatte lejere i udsættelsesåret genfindes. Det fremgår af tabel 24, at hvor bruttoindkomsten i gennemsnit er 16,5 pct. højere for ikke-udsatte lønmodtagere end for lønmodtagere udsat i 2002, så er den relative forskel i den disponible indkomst 13,4 pct. Denne relative forskel på bruttoindkomsten er i 2005 vokset til 20,4 pct., og forskellen i den disponible indkomst er vokset til 18,6 pct.

I tabel 24 ser vi, at udsatte lejere på kontanthjælp har haft en nedgang i den disponible indkomst fra 97.867 kr. for de, der blev udsat i 2002 til 93.492 kr. for udsatte i 2005, mens øvrige lejere på kontanthjælp ikke har oplevet nogen nedgang i disponibel indkomst. Det betyder, at indkomstforskellen på udsatte lejere på kontanthjælp og øvrige lejere på kontanthjælp er gået fra 15.964 kr. i 2002 til 20.235 kr. i 2005. Når vi kigger på uddannelsessøgende, er indkomstforskellen mellem udsatte lejere og øvrige lejere vokset fra 3.051 kr. i 2002 til 12.881 kr. i 2005, mens den mest markante indkomstforskelle er i forhold til de arbejdsløse, hvor forskellen på de udsatte lejerers indkomst og øvrige lejerers indkomst i 2002 er 5.361 kr., og i 2005 er den 28.752 kr.

Ligeledes fremgår det af tabellen, at udsatte lønmodtagere uanset udsættelsesåret har haft stort set samme gennemsnitlige disponible indkomst, mens gruppen af lejere generelt har haft stigende indkomst.

Endelig fremgår det af tabellen, at gruppen af "andre" har særlig lav gennemsnitsindkomst. "Andre" er som tidligere nævnt en form for restgruppe, der ikke foreligger oplysninger om, oftest fordi de ikke er i kontakt med det offentlige system. Det kan være borgere, der fx er blevet hjemløse eller bor tilfældige steder hos venner og familie og ikke har nogen særlig stor indkomst. I 2002 havde udsatte lejere, der tilhørte denne gruppering, en gennemsnitsindkomst på 51.372 kr., og i 2005 er den 36.107 kr.. Indkomsten ligger markant lavere end for et tilfældigt udvalg af lejere, der også tilhører denne restgruppe.

Tabel 24

Gennemsnitlig disponibel indkomst i udsættelsesåret i årene 2002-2005 fordelt på socioøkonomisk gruppe, opgjort i 2005-priser.

		2002	2003	2004	2005	N
Løn- modtagere	Tilfældigt udvalg af lejere	161.994	162.606	169.086	171.397	29.249
	Lejere i risiko	150.213	155.281	150.372	150.004	1.917
	Udsatte lejere	140.211	140.644	139.462	139.580	2.228
Kontant- hjælps- modtager	Tilfældigt udvalg af lejere	113.831	111.802	111.340	113.727	3.651
	Lejere i risiko	108.937	111.986	107.773	106.805	1.098
	Udsatte lejere	97.867	97.101	93.169	93.492	1.895
Sygedag- penge mv.	Tilfældigt udvalg af lejere	116.473	122.058	122.502	120.215	1.107
	Lejere i risiko	121.310	122.239	128.603	109.331	139
	Udsatte lejere	115.343	113.896	112.957	109.026	149
Andre	Tilfældigt udvalg af lejere	75.178	68.259	69.766	63.740	1.625
	Lejere i risiko	56.865	56.029	46.543	48.347	375
	Udsatte lejere	51.372	42.695	41.256	36.107	707
Arbejdsløs	Tilfældigt udvalg af lejere	120.364	121.183	125.283	126.375	2.399
	Lejere i risiko	115.332	111.639	116.901	111.790	375
	Udsatte lejere	115.093	104.909	109.126	97.623	515
Uddannel- sessøgende	Tilfældigt udvalg af lejere	58.060	56.613	56.862	58.615	3.047
	Lejere i risiko	46.980	48.846	53.315	59.665	157
	Udsatte lejere	55.009	46.880	49.724	45.734	253
Førtids- pension	Tilfældigt udvalg af lejere	128.359	127.923	132.659	134.939	5.719
	Lejere i risiko	114.334	115.163	120.957	120.706	232
	Udsatte lejere	126.645	116.192	116.821	119.614	509
Efterløn	Tilfældigt udvalg af lejere	113.891	118.628	118.108	122.615	1.854
	Lejere i risiko	111.553	124.257	119.717	125.188	26
	Udsatte lejere	102.518	107.585	116.905	109.904	33
Folke- pension	Tilfældigt udvalg af lejere	109.335	110.317	112.905	115.534	14.144
	Lejere i risiko	88.440	115.264	95.145	116.423	47
	Udsatte lejere	84.904	105.451	111.147	125.086	78
Selvstændig	Tilfældigt udvalg af lejere	142.310	133.275	140.442	151.382	1.305
	Lejere i risiko	151.628	129.634	140.700	129.536	130
	Udsatte lejere	135.235	125.787	119.929	132.467	161
Total	Tilfældigt udvalg af lejere	133.214	133.895	137.482	140.176	64.100
	Lejere i risiko	122.294	123.979	121.806	121.624	4.496
	Udsatte lejere	111.638	108.881	103.962	105.557	6.528

Anm.: N angiver antallet af observationerne i alle indkomstårene.

Anm.: Ved "lejere i risiko" forstås personer, der er blevet varslet en udsættelse, men hvor selve udsættelsen ikke er fundet sted.

Kilde: Danmarks Statistik, samt egne beregninger

Indkomst blandt danskere, indvandrere og efterkommere

Vi har tidligere i kapitlet set, hvordan lejere med etnisk minoritetsbaggrund er overrepræsenteret blandt udsatte lejere. Den etniske segregering, der er på boligmarkedet, forekommer således at sætte sig særligt tydeligt igennem i forhold til udsatte lejere. Derfor har vi undersøgt indkomstforholdene blandt udsatte lejere, hvor vi tager højde for, om de er danskere, indvandrere eller efterkommere.

I tabel 25 har vi undersøgt udviklingen i den gennemsnitlige bruttoindkomst for udsatte lejere og øvrige lejere i forhold til etnisk baggrund. Det fremgår af tabellen, at den gennemsnitlige bruttoindkomst for indvandrere og efterkommere ligger betydeligt lavere end for danskere, og at det også gør sig gældende for gruppen af udsatte lejere. Det vil sige, at indkomstniveauet generelt er lavere for udsatte lejere end øvrige, og at etnicitet ser ud til at forstærke de indkomstmæssige forskelle, idet udsatte lejere, der er indvandrere og efterkommere, har endnu lavere gennemsnitlig bruttoindkomst end danske udsatte lejere.

I 2005 ligger indkomsten i udsættelsesåret for både udsatte lejere, der er danskere, indvandrere og efterkommere, lavere end i 2002. Der er tale om et markant indkomstfald fra 2003-04, og det er størst for efterkommere, mindre for indvandrere og mindst for danskere. Den gennemsnitlige indkomstnedgang for udsatte i 2003 i forhold til udsatte i 2004 er for efterkommere 34.731 kr., for indvandrere 11.444 kr. og for danskere 8.392 kr. Mens bruttoindkomsten stiger for indvandrere og danskere fra udsat i 2005 i forhold til udsatte i 2004, så fortsætter nedgangen for efterkommere også i 2005. Således har udsatte efterkommere⁷ haft en nedgang i indkomsten i udsættelsesåret fra 2002 til 2005 på 56.887 kr., indvandrere på 7.276 kr. og danskere på 7.954 kr., mens bruttoindkomsten for øvrige lejere, der er indvandrere og efterkommere, er forblevet på samme niveau i hele perioden, og for danskere er der sket en stigning på 6.378 kr.

7. Der er dog relativt få observationer vedr. efterkommere og derfor knytter der sig en vis usikkerhed til gennemsnitsindkomsterne for denne gruppe.

Tabel 25

Gennemsnitlig bruttoindkomst i 2002-2005 i udsættelsesåret, opgjort i 2005-priser.

		2002	2003	2004	2005	N
Danskere	Tilfældigt udvalg af lejere	205.489	206.490	207.684	211.867	56.730
	Lejere i risiko	177.666	183.296	175.887	175.578	3.623
	Udsatte lejere	163.733	161.133	152.741	155.779	5.312
Indvandrere	Tilfældigt udvalg af lejere	171.796	168.131	169.873	171.353	7.255
	Lejere i risiko	159.078	151.420	157.729	155.958	795
	Udsatte lejere	138.439	132.899	121.455	131.163	1.047
Efterkomme- re	Tilfældigt udvalg af lejere	180.286	149.408	168.687	181.184	542
	Lejere i risiko	175.502	139.724	164.684	126.516	59
	Udsatte lejere	154.722	160.376	125.645	97.835	105
Total	Tilfældigt udvalg af lejere	201.567	201.774	203.061	206.955	64.527
	Lejere i risiko	174.614	177.216	171.981	171.656	4.477
	Udsatte lejere	159.756	156.017	147.515	150.763	6.464

Anm.: N angiver antallet af observationerne i alle indkomstårene.

Anm.: Ved "lejere i risiko" forstås personer, der er blevet varslet en udsættelse, men hvor selve udsættelsen ikke er fundet sted.

Kilde: Danmarks Statistik, samt egne beregninger

I tabel 26 har vi undersøgt variationen i den gennemsnitlige disponible indkomst for danskere, indvandrere og efterkommere i forhold til, om de er udsatte lejere eller øvrige lejere. Det fremgår af tabellen, at nedgangen i den gennemsnitlige bruttoindkomst slår igennem i den gennemsnitlige disponible indkomst, og at det særligt har betydning for de udsatte lejere, der er efterkommere. De har oplevet et fald i den disponible indkomst fra 111.588 kr. i 2002 til 71.939 kr. i 2005, mens udsatte danskere har oplevet et fald på 5.912 kr. Udsatte indvandrere har haft en nedgang i den disponible indkomst i udsættelsesåret fra 2003-04, men i 2005 er den stort set på niveau med 2002.

Tabel 26

Gennemsnitlig disponibel indkomst i 2002-2005 i udsættelsesåret, opgjort i 2005-priser.

		2002	2003	2004	2005	N
Danskere	Tilfældigt udvalg af lejere	135.212	136.466	140.159	143.079	56.730
	Lejere i risiko	124.322	126.945	124.814	124.106	3.623
	Udsatte lejere	114.540	111.684	107.415	108.628	5.312
Indvandrere	Tilfældigt udvalg af lejere	122.956	120.503	124.136	125.964	7.255
	Lejere i risiko	116.955	114.315	115.185	115.816	795
	Udsatte lejere	98.907	99.326	92.516	96.802	1.047
Efterkomme- re	Tilfældigt udvalg af lejere	121.534	105.450	116.183	123.909	542
	Lejere i risiko	118.029	100.316	114.998	91.721	59
	Udsatte lejere	111.588	108.749	90.986	71.939	105
Total	Tilfældigt udvalg af lejere	133.747	134.451	138.134	140.947	64.527
	Lejere i risiko	123.066	124.397	122.670	122.327	4.477
	Udsatte lejere	112.121	109.402	104.869	106.068	6.464

Anm.: N angiver antallet af observationerne i alle indkomstårene.

Anm.: Ved "lejere i risiko" forstås personer, der er blevet varslet en udsættelse, men hvor selve udsættelsen ikke er fundet sted.

Kilde: Danmarks Statistik, samt egne beregninger.

Generel prisudvikling i samfundet

Analyserne af indkomstforhold blandt udsatte lejere i forhold til øvrige lejere viser, at udsatte lejere har en lavere gennemsnitlig bruttoindkomst og disponibel indkomst end øvrige lejere. Generelt ligger udsatte lejerers disponible indkomst i udsættelsesåret mellem 95.000 og 110.000 kr. målt i 2005-priser, mens øvrige lejerers disponible indkomster ligger mellem 135.000 og 140.000 kr. Såfremt disse grupper af lejere står over for ensartede huslejeniveauer, vil gruppen med høje indkomster alt andet lige have større forbrugsmuligheder end lejere med lavere indkomster. Nominelle huslejestigninger vil endvidere alt andet lige have større relative negative effekter på forbrugsmulighederne for lejere med lavere indkomster end lejere med højere indkomster.

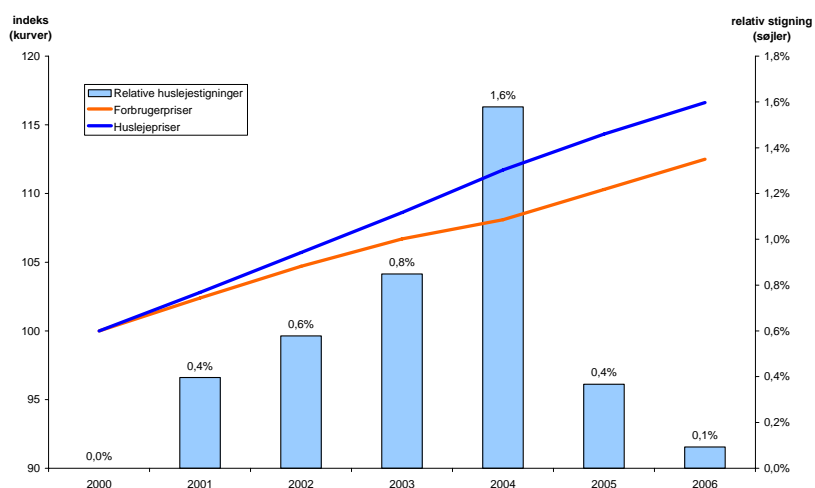
I forbindelse med den endelige afrapportering af denne undersøgelse om udsættelser, vil der være analyser af sammenhængen mellem indkomst og husleje, og dermed har vi mulighed for at skabe et detaljeret billede af de enkelte lejerers forbrugsmuligheder. I dette arbejdsrapport kan vi i stedet prøve at trække nogle grove linjer op i forhold til udviklingen

af lejernes forbrugsmuligheder i den observerede periode ved at sammenholde den generelle prisudvikling i samfundet (forbrugerprisindekset) med de generelle huslejestigninger.

I indkomstanalyserne har vi deflateret indkomstniveauerne med forbrugerprisindekset. En af parametrene i forbrugerprisindekset er huslejen. Dermed er der i en vis udstrækning kontrolleret groft for udviklingen i huslejen. Men for at give et lidt mere detaljeret billede af lejernes forbrugsmuligheder har vi i figur 4 gengivet huslejestigningerne i forhold til forbrugerprisindekset i den observerede periode. Forbrugerpriserne og huslejerne er indekseret til 100 i år 2000.

Figur 4

Forbrugerprisindeks og huslejeindeks (2000=100) samt huslejestigninger versus forbrugerprisstigninger i årene 2000-2006.



Kilde: Danmarks Statistik, Databanken samt egne beregninger.

Den øverst liggende kurve angiver udviklingen i huslejen, mens den nederst liggende kurve angiver udviklingen i forbrugerprisindekset (venstre akse). Søjlerne angiver den relative "år til år" procentpointsændring i huslejerne i forhold til forbrugerpriserne generelt (højre akse). Det fremgår således af figuren, at huslejen i alle år er vokset hurtigere end de generelle forbrugerpriser, siden søjlerne overalt er større end nul. Særligt er

huslejen steget kraftigt fra 2003 til 2004, hvor stigningen i huslejen har været 1,7 procentpoint højere end de generelle forbrugerpriser.

Under antagelse af, at forbrugerprisindekset vægter huslejestigninger for lavt for de udsatte personer, indikerer figuren, at forbrugsmulighederne i den observerede periode er blevet yderligere indskrænket i forhold til det billede indkomstafsnittet giver på grund af en relativt kraftigere vækst i huslejerne i forhold til forbrugerpriserne generelt. Dette skal sammenholdes med den nedgang i indkomst i udsættelsesåret, som de udsatte lejere generelt har haft i perioden 2002-05.

UDSÆTTELSE AF LEJEBOLIGER

Tilgængelige lejeboliger findes på henholdsvis det almene og private lejeboligmarked. På samlede boligmarked udgør almene boliger 20 pct., private udlejningsboliger 5 pct. og kommunale mv. boliger 2 pct. 3 pct. er anden udlejning. Det private lejeboligmarked består også af udleje af ejerboliger og andelsboliger.

Som nævnt tidligere er det karakteristisk for udlejning af andels- og ejerboliger, at det typisk ikke sker af professionelle og i erhvervsmæssigt øjemed. For denne gruppe af udlejere kan der ikke påregnes den samme rutine med hensyn til administration af lejeboligforhold som ved professionelle. Lejere af ejerlejligheder og andelsboliger er omfattet af lejelovgivningen ligesom andre lejere.

Vi har derfor valgt at undersøge forskelle på hyppigheden i, at lejere bliver sat ud fra forskellige lejeboliger. I tabel 27 viser vi, hvordan udviklingen i udsættelser af forskellige lejemål har været i perioden 2002-06. Det fremgår af tabellen, at syv ud af ti udsættelser sker fra almene boliger i hele perioden med undtagelse af i 2002. I 2002 er det kun seks ud af ti udsættelser, der sker fra almene boliger, mens 13 pct. af udsættelserne er i kommunale boliger mv. I 2003 og resten af perioden falder andelen af udsættelser fra kommunale boliger til ca. 3 pct. Dette fald modsvares af stigningen af udsættelser i de almene boliger. Baggrunden for den høje andel af udsættelser fra kommunale boliger i 2002 og faldet det efterfølgende år for derefter at ligge stabilt, kan vi ikke komme med nogen umiddelbar forklaring på. Cirka hver tiende udsættelse har været fra private udlejningsboliger; en andel, der ikke har ændret sig i perioden 2002-06.

Endelig kan vi se i tabellen, at andelen af udsættelser fra ejer- og andelsboliger har ligget stabilt i perioden 2002-06. Cirka 13-15 pct. af udsættelserne sker fra ejer- og andelsboliger, hvilket forekommer at være en relativt stor andel.

Tabel 27

Antal udsættelse opgjort pr. år og lejeform. Procent.

	Almene boliger	Privat udlejning	Offentlig myndighed	Privatper- son, inte- ressentsel- skab	Andels- bolig	Andet	Total
2002	59,7	10,1	13,1	12,3	2,5	2,5	100,0 (1.582)
2003	70,9	11,2	3,0	10,4	2,4	2,2	100,0 (1.719)
2004	70,3	9,6	3,5	10,7	2,8	3,1	100,0 (2.087)
2005	67,2	12,7	2,9	9,2	3,5	4,4	100,0 (1.889)
2006	70,6	9,9	2,6	9,5	3,5	3,9	100,0 (2.002)

Kilde: Danmarks Statistik, samt egne beregninger

Som tidligere nævnt i dette kapitel, er der regionale forskelle på det lokale boligmarked både i forhold til huslejepriser og i forhold til, hvor nemt det er at finde en lejebolig. Vi har derfor i tabel 28 undersøgt, om der er regionale forskelle i 2006 på frekvensen af udsættelser i forhold til forskellige lejeboliger. Det fremgår af tabellen, at København skiller sig markant ud ved, at 60 pct. af udsættelserne sker fra almene boliger, mens andelen i omegnskommunerne er 84 pct., i de fire næstestørste byer 75 pct. og i provinsen 38 pct. Til gengæld sker 17 pct. af udsættelser i København fra andelsboliger, mens denne andel i resten af landet udgør under 1 pct. Udsættelser fra leje af ejerboliger udgør i København og omegnskommunerne omkring 3 pct., mens andelen er lidt højere, 6 pct., i de fire næststørste byer og 16 pct. i provinsen.

Tabel 28

Udsatte lejere fordelt i forhold til geografisk placering og udlejningsform i 2006. Procent.

	Almene boliger	Privat udlejning	Offentlig myndighed	Privatperson, interesselskab	Andelsbolig	Andet	Total
København	59,9	9,7	0,0	3,0	17,1	10,2	100,0 (362)
Omegnskommuner	83,6	6,3	3,5	2,9	0,6	3,2	100,0 (347)
De fire næststørste byer	75,2	9,2	5,4	6,2	0,0	4,0	100,0 (371)
Provinsen	68,0	11,6	2,2	15,8	0,8	1,6	100,0 (922)
Total	70,6	9,9	2,6	9,5	3,5	3,9	100,0 (2.002)

$\chi^2=400,936$; $p=0,0$ pct.

Kilde: Danmarks Statistik, samt egne beregninger

I tabel 29 viser vi fordelingen af udsættelser på regioner og lejeboliger i 2006 for gruppen af lejere i risiko for en udsættelse. Det fremgår af tabellen, at andelen af lejere i risiko for at blive sat ud af deres bolig i København og de fire næststørste byer, er væsentligt højere end andelen af lejere, der effektivt bliver sat ud af deres bolig. Det kan tyde på, at der bliver fundet nogle løsninger for lejere i almene boliger, således at nogle undgår udsættelser. Det kan fx være i form af, at bopælskommunen indgår en afdragsordning eller giver en enkeltydelse til borgeren, eller at boligorganisationen tilbyder lejer en afdragsordning. Omvendt ser vi både for lejere af andelsboliger i København og lejere af ejerboliger i provinsen, at der er nogenlunde samme andel af lejere i risiko og af udsatte lejere. Det kan tyde på, at lejere i risiko for udsættelse fra en ejer eller andelsbolig, har større risiko for at ende med at blive sat ud af deres bolig end andre lejere.

Tabel 29

Risikogruppe fordelt i forhold til geografisk placering og udlejningsform i 2006. Procent.

	Almene boliger	Privat udlejning	Offentlig myndighed	Privatperson, interesselskab	Andelsbolig	Andet	Total
København	74,1	7,0	0,8	0,4	10,7	7,0	100,0 (243)
Omgenskommuner	87,8	3,6	4,6	2,0	2,0	0,0	100,0 (196)
De fire næststørste byer	87,5	6,6	0,4	4,0	0,0	1,5	100,0 (273)
Provinsen	70,5	9,3	1,3	16,5	1,0	1,4	100,0 (830)
Total	76,3	7,7	1,5	9,9	2,5	2,1	100,0 (1.542)

$X^2=230,147$; $p=0,0$ pct.

Ved "risikogruppe" forstås personer, der er blevet varslet en udsættelse, men hvor selve udsættelsen ikke er fundet sted.

Kilde: Danmarks Statistik, samt egne beregninger.

I tabel 30 har vi undersøgt sammenhængen mellem udsatte lejerers husstandstype, og hvilken lejebolig de er blevet udsat fra i 2006. Der er en tydelig signifikant sammenhæng, der kommer til udtryk ved, at en langt større andel af par med børn bliver sat ud af almene boliger sammenlignet med andre husstandstyper. 81 pct. af udsættelserne af par med børn sker fra de almene boliger. Vi kan også udlede af tabellen, at enlige forældre er overrepræsenteret i gruppen af udsættelser fra lejeboliger mv. Af enlige fædre og mødre bliver 13-15 pct. sat ud fra disse lejeboliger, hvor den totale andel af udsættelser fra ejerboliger er 10 pct.. En større andel af enlige kvinder og par uden børn bliver derimod sat ud af private udlejningsboliger sammenlignet med øvrige husstandstyper.

Forekomsten af enlige forældre, der bliver sat ud af lejeboliger, kan være en konsekvens af et familieophør, og hvor presset er stort i forhold til at finde en ny bolig. De boliger, der er nemmest at få adgang til, er leje af ejer- og andelsboliger.

Tabel 30

Udsatte lejere fordelt på husstandstype og lejeform i 2006. Procent.

	Almene boliger	Privat udlejning	Offentlig myndighed	Privatper- son, inte- ressentsel- skab	Andels- bolig	Andet	Total
Enlig mand	72,0	9,9	3,3	7,9	3,9	2,9	100,0 (583)
Enlig kvinde	69,1	15,1	2,2	5,8	2,9	5,0	100,0 (139)
Enlig mand med børn	73,5	2,9	4,4	13,2	2,9	2,9	100,0 (68)
Enlig kvinde med børn	66,3	10,3	0,6	14,7	1,5	6,7	100,0 (341)
Par uden børn	66,4	14,0	5,6	2,8	5,6	5,6	100,0 (143)
Par med børn	81,3	5,6	0,0	10,4	1,6	1,2	100,0 (251)
Andre voksne uden børn	62,6	9,1	4,9	12,1	6,4	4,9	100,0 (265)
Andre voksne uden børn	73,9	11,4	1,9	6,6	3,8	2,4	100,0 (211)
Total	70,6	9,9	2,6	9,5	3,5	3,9	100,0 (211)

 $\chi^2=400,936$; $p=0,0$ pct.

Kilde: Danmarks Statistik, samt egne beregninger.

HVOR BOR UDSATTE LEJERE ET OG FIRE ÅR EFTER UDSÆTTELSEN?

Vi har forsøgt at skabe et første overblik over, hvordan udsatte lejerers boligsituation er, efter de er blevet sat ud af deres bolig. Det har vi gjort ved at undersøge, hvor lejere, der er udsat i 2002, bor i 2003 (tabel 31) og i 2006 (tabel 32).

Der er 1.499 identificerede husstande, der er sat ud deres bolig i 2002, og af dem foreligger der boligoplysninger for 1.280 i 2003 og for 1.379 i 2006. Det vil sige, at der er 219 udsatte husstande i 2002, svarende til 15 pct., som ikke har oplyst nogen bopælsadresse i 2003. Denne andel er mindre i 2006, hvor det kun er 8 pct., der ikke foreligger boligoplysninger for. Manglende boligoplysninger kan hænge sammen med

flere forhold, fx at nogen udsatte midlertidigt er flyttet ind hos venner og familie, at andre har fået en institutionsplads, hvilket kan være tilfældet for psykisk syge, samt at nogle er kommet i fængsel. Endelig kan der være nogle af dem, der er blevet hjemløse.

Det fremgår af tabel 31, at en fjerdedel af de udsatte lejere fra henholdsvis almene boliger og private udlejningsboliger året efter udsættelsen bor til leje i ejerboliger mv. 57 pct. af lejere, der bliver sat ud fra almene boliger, har året efter fundet en anden almen bolig at bo i. Cirka 80 pct. af de udsatte lejere, der er blevet udsat fra en kommunal bolig mv., bor året efter i en anden kommunal bolig mv.

Når vi kigger på de lejere, der er sat ud af en lejet ejerbolig mv., er det næsten to ud af tre, der året efter bor i anden lejet ejerbolig, mens den resterende tredjedel i overvejende grad flytter ind i en almen bolig eller privat udlejningsbolig.

Tabel 31

Udsatte lejeres bolig et år efter udsættelsen, opgjort pr. individ. Procent.

2003 \ 2002	Almene boliger	Privat udlejning	Offentlig myndighed	Privatperson, interesse-selskab	Andelsbolig	Andet	Total
Almene boliger	57,3	8,5	4,4	24,1	1,5	4,2	100,0 (743)
Privat udlejning	18,8	37,5	6,3	25,8	3,9	7,8	100,0 (128)
Offentlig myndighed	12,4	3,8	79,0	4,8	0,0	0,0	100,0 (186)
Privatperson, interesse-selskab	17,7	12,8	3,7	64,0	0,0	1,3	100,0 (164)
Andelsbolig	20,7	3,4	20,7	6,9	41,4	6,9	100,0 (29)
Andet	13,3	10,0	3,3	30,0	0,0	43,3	100,0 (30)
Total	13,3	10,0	15,7	26,3	2,2	4,6	100,0 (1.280)

$\chi^2=1245,116$; $p=0,0$ pct.

Kilde: Danmarks Statistik, samt egne beregninger.

Går vi over til at se på, hvor de udsatte lejere i 2002 bor i 2006, er det gennemgående træk for en stor del af dem, der blev sat ud af en ikke-

almen bolig, at de er flyttet ind i en almen bolig fire år efter udsættelsen. Til gengæld er det kun halvdelen af dem, der blev sat ud af en almen bolig i 2002, der i 2006 bor i en ny almen bolig.

Tabel 32

Udsatte lejeres bolig fire år efter udsættelsen. Procent.

2006 \ 2002	Almene boliger	Privat udlejning	Offentlig myndighed	Privatperson, interesse-selskab	Andelsbolig	Andet	Total
Almene boliger	50,5	14,0	4,0	24,3	2,9	4,3	100,0 (830)
Privat udlejning	27,1	18,8	2,3	39,1	7,5	5,3	100,0 (133)
Offentlig myndighed	22,1	4,7	61,0	9,3	0,0	2,9	100,0 (172)
Privatperson, interesse-selskab	32,2	10,6	3,3	47,2	2,8	3,9	100,0 (180)
Andelsbolig	48,5	12,1	9,1	12,1	18,2	0,0	100,0 (33)
Andet	9,7	12,9	9,7	25,8	0,0	41,9	100,0 (31)
Total	41,3	12,8	11,1	26,6	3,3	4,9	100,0 (1.379)

$\chi^2=695,919$; $p=0,0$ pct.

Kilde: Danmarks Statistik, samt egne beregninger.

LITTERATUR

- Andersen, H. S. (1995): Explanations of Urban Decay and Renewal on the Housing Market – What can Europe learn from American Research? *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment* 1065-85.
- Andersen, H. S. (1999): *Byudvalgets indsats 1993-98. Sammenfattende evaluering*. Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.
- Andersen, H.S. (2005): *Den sociale og etniske udvikling i almene boligafdelinger*. Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.
- Andersen, H.S. (2006): *Undersøgelse af til- og fraflytningen i tre multietniske boligområder*. Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.
- Andersen, H. T & Hansen, F. (2001): *Sociale og regionale uligheder i Danmark*. Social årsrapport.
- Benjaminsen, L & Christensen, I. 2007. *Hjemløshed I Danmark 2007. National kortlægning*. København: SFI – Det nationale forskningscenter for velfærd. 07:22.
- Crane, M. et al. (2000): Evictions and prolonged homelessness. *Housing Studies*. Vol. 15, No. 5.
- Edgar, B. & Meert, H. (2005): *Fourth Review of Statistics on Homelessness in Europe*. Feantsa. Brussels.

- Gram-Hansen, K. & Laurentzius, A. (2007): *Flytninger ved opløsning af parforhold. En registeranalyse*. Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.
- Kristensen, H. (2006): Redaktionelt forord. *Samfundsøkonomen*. Oktober 2006, nr. 4.
- Kristensen, J. & Larsen, J.E. (2006): Fordelingen af gode og dårlige boligforhold. *Samfundsøkonomen*. Oktober 2006, nr. 4.
- Munk, A. (1998): *Forfalds- og fornyelsesprocesser i ældre bykvarter*. Phd-afhandling. SBI-rapport 305. Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.
- Nielsen, P. & Røjskjær, S. (2005): *Ludomani. Karakteristika, psykopatologi og behandlingsforløb – en undersøgelse af ludomaner i behandling*. Forlaget Ringgården, Afdelingen for forskning og formidling.
- Sahlin, I. (1995): Strategies for exclusion from social housing. *Housing Studies*. Vol. 10, Issue 3.
- Stenberg, S.-Å. et al. (1995): The precariously housed and the risk of homelessness: A longitudinal study of evictions in Sweden in the 1980s. *Acta Sociologica*, Vol. 38.