

HVORFOR LEJERE BLIVER SAT UD AF DERES BOLIG

OG KONSEKVENSERNE AF EN UDSÆTTELSE

Antallet af lejere, der bliver sat ud af deres bolig, er steget fra 1499 i 2002 til 2589 i 2006. Lejere kan blive sat ud af deres bolig, hvis de ikke betaler deres husleje til tiden, eller hvis de ikke overholder husordenen det sted de bor.

Denne rapport beskriver årsager til, at lejere bliver sat ud af deres boliger og baggrunden for stigningen i antallet af udsættelser. Desuden beskriver rapporten konsekvenser af en udsættelse og kommer med en række anbefalinger til indsatsområder.

Af afgørende betydning for, at lejere bliver sat ud af deres bolig, er lav indkomst, lavt rådighedsbeløb, stor gæld, en relativ stor indkomstanvendelse på boligudgifter samt utilstrækkelig administration af økonomi. Disse forhold kan yderligere forstærkes, hvis lejeren har mistet sit job, oplevet ændringer i familie- og boligforhold, har misbrugsproblemer og psykiske lidelser. Udsættelser er med til at fastholde og forstærke socialt svage grupper i deres situation og forringer deres udsigter til at få en hverdag med en stabil tilknytning til bolig- og arbejdsmarkedet.

SFI

GUNVOR CHRISTENSEN, TORBEN HEIEN NIELSEN

HVO LEJE SAT DER

OG KONSEKVENSERNE

HVORFOR LEJERE BLIVER SAT UD AF DERES BOLIG

08:09

08:09

HVORFOR LEJERE BLIVER SAT UD AF DERES BOLIGER

OG KONSEKVENSERNE AF EN UDSÆTTELSE

GUNVOR CHRISTENSEN

TORBEN HEIEN NIELSEN

KØBENHAVN 2008

SFI – DET NATIONALE FORSKNINGSCENTER FOR VELFÆRD

HVORFOR LEJERE BLIVER SAT UD AF DERES BOLIGER OG KONSEKVENSERNE
AF EN UDSÆTTELSE

Afdelingsleder: Ole Gregersen
Afdelingen for socialpolitik og velfærdsydelser

Undersøgelsens følgegruppe:

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

ISSN: 1396-1810
ISBN: 978-87-7487-894-0

Layout: Hedda Bank
Oplag: 600
Tryk: BookPartnerMedia A/S
Foto: Christian Fester

© 2008 SFI – Det Nationale Forskningscenter for Velfærd

SFI – Det Nationale Forskningscenter for Velfærd
Herluf Trolles Gade 11
1052 København K
Tlf. 3348 0800
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 SFI's publikationer, bedes sendt til centret.

INDHOLD

	FORORD	7
	RESUMÉ	9
	Omfanget af udsættelser i 2002-2006	10
	Lav indkomst og høj gæld	10
	At kunne administrere sin økonomi	11
	Tab af job, familieændringer, misbrug og psykiske lidelser	12
	Enlige, unge, etniske minoriteter og kontanthjælpsmodtagere er særligt sårbare	12
	Fra udsættelse til hjemløshed	13
1	INDLEDNING, KONKLUSION OG ANBEFALINGER	15
	Formål	16
	Rapportens disposition	17
	Konklusion	18
	Anbefalinger	23

2	TEORI	27
	Udsættelse – social eksklusion	27
3	SOCIALPOLITIK OG LEJELOVGIVNINGEN	35
	Boligstøtte	35
	Huslejen er ikke en uforudset udgift	36
	Baggrund for en udsættelse	36
	Kommunernes involvering i udsættelsessager	37
	Øvrige tiltag	38
4	METODE	41
	Design	41
	Data	46
5	HVEM ER DE UDSATTE LEJERE, OG HVOR MANGE ER DE?	51
	Antallet af udsættelser	53
	Lejere med flere udsættelser	56
	Enlige og børnefamilier	58
	Alder blandt udsatte lejere	62
	Lejere med etnisk minoritetsbaggrund	64
	Uddannelse og arbejde	69
	Udsættelse fra en lejebolig	77
6	RISIKOEN FOR AT BLIVE SAT UD	83
	Risikoen for udsættelse stiger over tid	85
	Indkomstens påvirkning	87
	Uddannelsens påvirkning	88
	Betydning af tilknytningen til arbejdsmarkedet	89
	Betydning af etnicitet	90

	Betydningen af familieforhold	92
	Betydningen af udlejningsbolig	95
	betydningen af alder	97
7	INDKOMST, GÆLD OG HUSLEJE	99
	Deskriptiv analyse af lejerers disponible indkomst	102
	Udvikling i lejerers disponible indkomst og gæld	112
	Betydende forhold for lejerers disponible indkomst og gæld i udsættelsesåret	119
	Lejerers husleje og boligstøtte	128
	Rådighedsbeløb	133
8	EFTER EN UDSÆTTELSE	137
	Ændring i tilknytning til arbejdsmarkedet	138
	Boligoplysninger om lejere efter udsættelsen	143
	Flytninger mellem kommuner og inden for kommuner	147
	Risikoen for en omskiftelig tilværelse efter udsættelsen	149
9	UDSATTE LEJERES SYN PÅ DERES UDSÆTTELSE	155
	Familie- og boligforhold på udsættelsestidspunktet	157
	Oplevede årsager til udsættelse	159
	Udsættelsesforløbet	168
	Tidligere varslet eller udsat	169
	Forebyggelse af udsættelse	170
	Offentlige, private og frivillige ydelser	172
	Efter udsættelsen	174
10	KOMMUNER OG BOLIGORGANISATIONER	179
	Kommunernes praksis og rolle	180
	Boligorganisationernes rolle og indsats	193
	Opsamling	199

11	HVORFOR BLIVER LEJERE SAT UD AF DERES BOLIG?	203
	Strukturelle forhold	204
	Institutionelle forhold	208
	Interpersonelle forhold	212
	Individuelle forhold	214
	Følgenvirkninger af en udsættelse	216
	En udsættelse gør hverdagen vanskeligere	218
	BILAG	221
	bilag 1. opgørelse af indkomst	221
	bilag 2. fogedretternes registrering af udsættelsessager	222
	bilag 3	226
	bilag 4. sammenligning af indkomsten i udsættelsesåret gennem 2002-05	229
	bilag 5	244
	bilag 6. bortfaldsanalyse af survey	246
	LITTERATUR	251
	SFI-RAPPORTER SIDEN 2007	253

FORORD

Inden for de seneste år har der været en stigende opmærksomhed på problematikken omkring lejere, der bliver sat ud af deres bolig. På den baggrund bad det daværende Socialministerium SFI – Det Nationale Forskningscenter for Velfærd om at undersøge årsager til, at lejere bliver sat ud af deres bolig, og hvilke konsekvenser udsættelsen efterfølgende har for lejernes hverdag.

Det er første gang, at der i en dansk sammenhæng er foretaget en undersøgelse af udsættelsesproblematikkens omfang og karakteristika. Derfor har ambitionen med undersøgelsen været at få afdækket så mange aspekter som muligt. Således baserer undersøgelsen sig både på registerdata og surveydata, der berører de lejere, der er blevet sat ud af deres bolig, og på interview med kommuner og boligorganisationer.

Vi vil gerne rette en tak til Domstolsstyrelsen for at være behjælpelig med at stille oplysninger om udsatte lejere til rådighed for os. Desuden vil vi gerne takke de personer, der har deltaget i vores survey, samt medarbejdere i Boligkontoret Danmark, KAB, Københavns Kommune, Århus Kommune, Helsingør Kommune og Bornholms Regionskommune for at deltage i vores interviewundersøgelse.

Rapporten er skrevet af forskningsassistent, cand.scient.soc. og ph.d.-studerende Gunvor Christensen, der har været projektleder på undersøgelsen, og af forskningsassistent, cand.polit. Torben Heien Niel-

sen. Stud.soc. Anne Frederiksen har været studentermedhjælp på undersøgelsen.

Undersøgelsen er finansieret af Velfærdsministeriet – tidligere Socialministeriet – og er fulgt og diskuteret af en følgegruppe. Hans Skifter Andersen, seniorforsker ved Center for Bolig og Velfærd, har været referee på rapporten og takkes for gode kommentarer.

København, marts 2008

JØRGEN SØNDERGAARD

RESUMÉ

Lejere kan blive sat ud af deres bolig, hvis de ikke betaler deres husleje til tiden, eller hvis de ikke overholder husordenen det sted, de bor. Denne rapport beskriver årsager til, at lejere bliver sat ud af deres boliger, og de følger, det får for lejernes familie, boligforhold og forsørgelse. Igennem rapporten refererer betegnelsen 'udsatte lejere' til de lejere, der er blevet sat ud af deres bolig, og 'udsættelse' refererer til den handling, der fører til, at lejere bliver sat ud af deres bolig.

Undersøgelsen baserer sig på registeranalyser, der dels bidrager med viden om kendetegn ved udsatte lejere, dels med viden om, hvilke forhold der medfører, at lejerne bliver sat ud af deres bolig. Derudover bidrager registeranalyserne med viden om følgevirkninger af udsættelserne. Undersøgelsen baserer sig desuden på en surveyanalyse af udsatte lejere i 2006. Surveyen supplerer registeranalyserne med udsatte lejeres egne vurderinger af, hvilke forhold der har ført til en udsættelse, hvordan de har oplevet udsættelsesforløbet, samt hvilke oplevede konsekvenser udsættelsen har haft for dem selv og deres familie. Endelig består undersøgelsen af interviewundersøgelser i fire udvalgte kommuner og to boligorganisationer. Disse interviewundersøgelser bidrager med viden om praksis i kommunernes og boligorganisationernes håndtering af fogedsager samt de udfordringer og problemstillinger, kommunerne og boligorganisationerne oplever i deres arbejde med borgere i huslejerestance.

OMFANGET AF UDSÆTTELSE I 2002-2006

Antallet af husstande, hvor lejerne er blevet sat ud, er steget fra 1.499 i 2002 til 2.589 i 2006. 0,06 pct. af samtlige danske husstande blev således berørt af en udsættelse i 2002, mens denne andel var steget til 0,1 pct. i 2006. Stigningen i antallet af udsættelser ser ud til at fortsætte, om end mindre kraftigt. Stigningen har været størst i begyndelsen af perioden 2002-2006, hvilket kan hænge sammen med, at fogedretterne indledte en registreringspraksis af udsættelsessagerne i 2002. Som følge deraf kan det være, at ikke alle udsættelsessager i 2002 er blevet registreret, og at niveauet derfor reelt var højere i 2002 end de 1.499 sager, der er registreret.

Udsættelser af lejere finder sted over hele landet, men især i København og i de fire næststørste byer – Århus, Odense, Aalborg og Esbjerg – er antallet af udsættelser steget.

Den primære grund til, at lejere bliver sat ud af deres bolig, er, at de ikke har betalt deres husleje. Når lejere kommer i huslejerestance, skyldes det både strukturelle og institutionelle forhold samt individuelle faktorer.

Årsagen til udsættelser er et resultat af, at de berørte lejere typisk har lav indkomst, lavt rådighedsbeløb, stor gæld, at de bruger en relativt stor del af deres indkomst på husleje, og at de samtidig kan have svært ved at administrere deres økonomi. Den betydning, disse forhold har for udsættelser, bliver forstærket af, at lederen mister sit job, oplever ændringer i familie- og bolig-mæssige forhold, har misbrugsproblemer eller psykiske lidelser. En konsekvens af en udsættelse er, at de berørte fastholdes i en social og økonomisk svag situation med ringe udsigt til at komme ud af denne.

Lejere, der er blevet sat ud af deres bolig, tilhører samfundets lavindkomstgruppe, og stigningen i antallet af udsættelser hænger sammen med en øget samfundsmæssig polarisering, hvor lavindkomstgruppen er vokset, og som følge deraf er rekrutteringsgrundlaget for udsættelser blevet større.

LAV INDKOMST OG HØJ GÆLD

Lejere, der er blevet sat ud af deres bolig, har en væsentligt lavere disponibel indkomst end lejere generelt, og de har ikke oplevet den samme

indkomstudvikling, som lejere generelt har. Tværtimod har de igennem en længerevarende periode haft en lav indkomst og som følge deraf et lavt rådighedsbeløb. Udsatte lejere har alt andet lige et rådighedsbeløb, der i udsættelsesåret er ca. 1.700 kr. lavere om måneden end for lejere generelt.

Indkomstkilden har ikke betydning for, om en lejer bliver sat ud af sin bolig. Der er dog en overrepræsentation af lejere, der modtager kontanthjælp, idet ca. 30 pct. er kontanthjælpsmodtagere, mens andelen af kontanthjælpsmodtagere blandt lejere generelt er ca. 5 pct. Den største gruppe blandt udsatte lejere udgøres af lønmodtagere; næsten 40 pct. af de udsatte lejere er lønmodtagere.

Ud over, at lav indkomst kendetegner udsatte lejere, er de også kendetegnet ved en høj gældsakkumulering. Risikoen for, at lejere bliver sat ud af deres bolig, forstærkes markant, hvis de har en stor gæld. Blandt udsatte lejere vokser gælden hurtigere end for lejere generelt.

Udsatte lejerers husleje er på niveau med den husleje, som lejere generelt har. Det vil sige, at udsatte lejere i gennemsnit bruger en større del af deres indkomst på at bo, end lejere generelt gør.

AT KUNNE ADMINISTRERE SIN ØKONOMI

Lejeres risiko for at blive sat ud af deres bolig øges, hvis de har svært ved at administrere deres økonomi. Tre ud af fire udsatte lejere tilkendegiver i en survey, at de ikke kunne administrere deres økonomi, og at det var en medvirkende årsag til, at de blev sat ud af deres bolig. Kommuner og boligorganisationer fremhæver ligeledes, at der blandt udsatte lejere er mange, der har haft svært ved at administrere deres økonomi.

Som lovgivningen er i dag, har kommunerne mulighed for at administrere økonomien for borgere, der modtager en overførelsesindkomst. Der kan dog være en vis tilbageholdenhed i kommunerne med at administrere borgeres økonomi, og denne tilbageholdenhed er begrundet i, at borgere skal lære at tage ansvar for sig selv og deres familie, og at administration er med til at fratage dem dette ansvar.

TAB AF JOB, FAMILIEÆNDRINGER, MISBRUG OG PSYKISKE LIDELSER

Lejere har større risiko for at blive sat ud af deres bolig, hvis de samtidig har en omskiftelig tilværelse med ændringer i familie- og boligforhold. 41 pct. er flyttet op til udsættelsen, mens 36 pct. har oplevet ændringer i deres husstand året før udsættelsen, og 55 pct. har oplevet ændringer i husstanden i udsættelsesåret. Tab af job påvirker også lejernes sårbarhed i forhold til udsættelse. 38 pct. tilkendegiver, at de op til udsættelsen lige havde mistet deres job, og 52 pct. havde været uden job i længere tid. Alkohol- eller stofmisbrug øger ligeledes lejerens risiko for en udsættelse, og 18 pct. kæder deres udsættelse sammen med, at de havde et alkoholmisbrug, mens 9 pct. havde et forbrug af euforiserende stoffer. 18 pct. vurderer, at deres psykiske lidelser var medvirkende til deres udsættelse, mens 15 pct. med fysiske sygdomme ser dette som årsag til deres udsættelse. Endelig vurderer 22 pct., at det, at de havde begået kriminalitet, var medvirkende til, at de blev sat ud af deres bolig.

ENLIGE, UNGE, ETNISKE MINORITETER OG KONTANT-HJÆLPSMODTAGERE ER SÆRLIGT SÅRBARE

Unge udgør en særlig sårbar gruppe i forhold til at blive sat ud af boligen, og unge uden uddannelse er markant overrepræsenteret blandt gruppen af udsatte lejere.

Enlige mænd er ligeledes en særlig sårbar gruppe. Op imod 30 pct. af samtlige husstande, der blev berørt af en udsættelse i 2006, bestod af enlige mænd. Det er en gruppe, der er blevet større over årene. Enlige mænd forekommer at være en usynlig gruppe i det offentlige system. De er fx overrepræsenteret blandt lejere, der ikke søger boligstøtte, på trods af at de formodentlig er berettigede til boligstøtte. Samtidig er de overrepræsenteret i forhold til misbrugsproblemer.

Derudover er gruppen af enlige mødre ved at blive en særlig sårbar gruppe, der kræver ekstra opmærksomhed fra det offentlige side. Andelen af enlige mødre, der modtager kontanthjælp eller tilhører en såkaldt restgruppe, hvor indkomstgrundlaget er uvist, er steget fra 2002 til 2006.

Lejere med anden etnisk baggrund end dansk har ligeledes en stor risiko for at blive sat ud af boligen; særligt lejere fra tredjeverdenslande. 20 pct. af udsatte lejere i 2006 har en etnisk minoritetsbaggrund, og de adskiller sig ved at have en lavere indkomst end både danske udsatte lejere og lejere generelt.

Endelig er kontanthjælpsmodtagere en særligt sårbar gruppe, idet de både er overrepræsenterede blandt udsatte lejere og har en særlig lav indkomst.

FRA UDSÆTTELSE TIL HJEMLØSHED

Op imod hver fjerde udsatte lejer har ikke en tilknytning til boligmarkedet året, efter at de er blevet sat ud af deres bolig. Det tyder på, at de er blevet hjemløse, og det understøttes af, at 24 pct. af de udsatte lejere i 2006 oplyser, at de er blevet hjemløse, og at hovedparten heraf lever under usikre boligforhold i form af midlertidige boophold uden lejekontrakt hos venner og familie. For de lejere, der finder en ny bolig efter udsættelsen, er boligen ofte af midlertidig karakter.

Ud over at udsættelsen fører til en vanskelig og ustabil boligsituation, medfører udsættelsen også en indkomstnedgang. Desuden har udsatte lejere en større risiko for at opleve ændringer i deres familierelationer, fx familieopløsning og mindre kontakt til familien. Desuden kan udsatte lejere opleve, at de ved at blive sat ud af deres bolig mister et netværk, at deres børn skal skifte skole, og at børnene mister kammerater. Tab af personlig tryghed bliver også oplevet som en konsekvens af en udsættelse.

En udsættelse medfører således for langt de fleste udsatte lejere en endnu vanskeligere social og økonomisk situation end den, de stod i, da de blev sat ud af deres bolig.

INDLEDNING, KONKLUSION OG ANBEFALINGER

At sætte lejere ud af deres bolig er et socialpolitisk vigtigt område. Forekomsten af udsættelser er udtryk for, at en gruppe borgere befinder sig i en socialt vanskelig situation, og at den bliver fastholdt og forstærket af, at de mister deres bolig. Der kan være to 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 lejeren har overtrådt husordenen.

En udsættelse kan have konsekvenser for den person eller den familie, der bliver sat ud af boligen. 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 usikre boligforhold gør det vanskeligt at få eller opretholde en tilknytning til arbejdsmarkedet. Ligeledes kan udsættelser have store samfundsmæssige konsekvenser, hvis de medfører, at socialt svage grupper i samfundet bliver endnu mere trængt og får endnu vanskeligere ved at få hverdagen til at hænge sammen.

Der er således væsentlige grunde til at undersøge forekomsten og karakteren af udsættelser, og der er behov for at undersøge de bagvedliggende årsager til, at nogle lejere bliver sat ud af deres bolig.

FORMÅL

Undersøgelsen af udsættelser af lejere har haft til formål at tilvejebringe en systematisk og grundig viden om forhold, der fører til, at nogle lejere bliver sat ud af deres bolig, og om de følger, en udsættelse har for lejere i forhold til bolig, forsørgelse og familieforhold. Undersøgelsen har ligeledes haft til hensigt at bidrage med en øget viden om dels boligorganisationernes rolle og indsats, dels kommunernes praksis i sociale sager, hvor en lejer er i risiko for udsættelse, og i sager, hvor en udsættelse finder sted.

Viden om årsager til og konsekvenser af en udsættelse samt boligorganisationernes og kommunernes håndtering af udsættelsessager kan danne udgangspunkt for nye tiltag til at forebygge udsættelser af lejere samt en fortsat forbedring af kommunernes forebyggende indsats over for personer og familier i risiko for at blive sat ud af boligen, herunder opfølgende indsats over for udsatte lejere med henblik på, at de kommer på fode igen.

Således dækker undersøgelsen følgende emner:

- Karakteristik af gruppen af lejere, der er blevet sat ud af deres bolig i perioden 2002-2006.
- Sammenhængen mellem udsatte lejerens indkomst, gæld og husleje, herunder vurderinger af gruppens rådighedsbeløb.
- Lejeres risiko for en udsættelse og konsekvenserne af en udsættelse.
- Udsatte lejerens egne vurderinger af årsager og konsekvenser i forbindelse med deres udsættelse.
- Kommuners involvering i og håndtering af udsættelsessager.
- Boligorganisationernes medvirken og indsats i udsættelsessager.
- Ideer og anbefalinger til indsatser, der kan bidrage til at forebygge udsættelsessager.

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

Derudover baserer undersøgelsen sig på en survey, hvor et tilfældigt udvalg af de lejere, der er blevet sat ud af deres bolig i 2006, er

blevet spurgt om deres oplevelser af udsættelsen og konsekvenserne af den.

Endelig består undersøgelsen af 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. Interviewundersøgelsen i de fire kommuner belyser, hvordan kommunerne bruger de eksisterende forebyggende tiltag, og hvilke muligheder og udfordringer de kommunale myndigheder oplever i forbindelse med at forebygge en udsættelse. Ligeledes bidrager interviewundersøgelsen med viden om, hvordan kommunerne er involveret i sager, efter at udsættelsen er effektueret.

Interviewundersøgelsen med de to boligorganisationer giver en indsigt i boligorganisationernes medvirken og indsats i udsættelsessager og belyser dermed, hvordan boligorganisationernes praksis er med hensyn til at forebygge og undgå en udsættelse, samt deres praksis, når udsættelsen iværksættes.

RAPPORTENS DISPOSITION

Kapitel 2 beskriver undersøgelsens teoretiske forankring, som er udgangspunktet for undersøgelsens analytiske optik. Derpå følger kapitel 3, der er en beskrivelse af den socialpolitiske baggrund for udsættelsesproblematikken, og i den forbindelse beskrives lejelovgivningen. I kapitel 4 præsenterer vi undersøgelsens metode og design, herunder datagrundlaget. Kapitlerne 5-8 består af registeranalyser, hvor kapitel 5 er en beskrivelse af de udsatte lejere og udviklingen i antallet af udsættelser. Kapitel 6 er en analyse af lejerens risiko for at blive sat ud af deres bolig, mens kapitel 7 består af analyser af de udsatte lejerens indkomst, husleje og gæld. Kapitel 8 er en beskrivelse af ændringer i udsatte lejerens familie- og boligforhold efter udsættelsen. I kapitel 9 præsenterer vi resultaterne af en survey blandt udsatte lejere i 2006, hvor de udsatte lejere giver deres vurderinger af årsager til udsættelsen og dens konsekvenser. Kapitel 10 består af en kvalitativ analyse af kommuners og boligorganisationers håndtering af og involvering i udsættelsessager. Endelig følger kapitel 11, der er en sammenfattende diskussion af undersøgelsens resultater.

KONKLUSION

Antallet af udsatte husstande er steget fra 1.499 i 2002, over 1.988 i 2003, til 2.589 i 2006. Det svarer til, at 0,06 pct. af samtlige danske husstande i 2002 blev berørt af en udsættelse, mens denne andel i 2006 var steget til 0,1 pct. Der er således sket en markant stigning i antallet af udsættelser, og denne stigning ser ud til at fortsætte i den kommende tid. Udsættelser af lejere sker primært i den almene boligsektor. Det er en problematik, der berører hele landet, men særligt København og de fire næststørste byer – Århus, Odense, Aalborg og Esbjerg – har haft en stor vækst i antallet af udsættelser. Det peger på, at udsættelser især er et problem, der relaterer sig til byerne, og det skal sammenholdes med, at risikoen for en udsættelse er størst for lejere i de københavnske omegnskommuner. Både lønmodtagere og lejere på overførelsesindkomster berøres af udsættelser, og en stigende andel af lejere med etnisk minoritetsbaggrund bliver sat ud af deres boliger. Op imod hver fjerde udsatte lejer har ingen fast tilknytning til boligmarkedet året efter, at de har mistet deres bolig, og det kan tyde på, at de er blevet hjemløse.

Omfanget af udsættelsesproblematikken er således af væsentlig socialpolitisk betydning, og denne undersøgelses ene hovedkonklusion er, at årsagen til udsættelser skal findes i en kombination af, at lejere har lav indkomst, lavt rådighedsbeløb, har stor gæld, bruger en relativt stor andel af deres indkomst på husleje og administrerer deres økonomi dårligt. I varierende omfang forstærkes disse forhold, når lejere mister deres job, oplever ændringer i familie- og boligmæssige forhold, har misbrugsproblemer eller psykiske lidelser. Den anden hovedkonklusion er, at udsættelser er med til at fastholde socialt svage grupper i en social og økonomisk vanskelig situation og i et vist omfang forstærke denne situation, hvor perspektiverne for at få en hverdag med en stabil tilknytning til bolig- og arbejdsmarkedet er svære at få øje på.

ÅRSAGER TIL UDSÆTTELSE

Den primære grund til, at lejere bliver sat ud af deres bolig, er, at de ikke har betalt deres husleje. Når lejere kommer i huslejerestance, er det et resultat af strukturelle og institutionelle forhold, der forstærkes af individuelle faktorer.

STRUKTURELLE FORHOLD

En udsættelse er et symptom på, at lejere i en længerevarende periode har haft en lav indkomst og et lavt rådighedsbeløb. Indkomstkilden har ikke betydning for, om en lejer bliver sat ud af sin bolig.

Indkomstudviklingen har for udsatte lejere været minimal sammenlignet med den indkomstudvikling, som lejere generelt har oplevet, og udsatte lejere har en disponibel indkomst, der er væsentligt lavere end den, lejere generelt har. Det gælder både udsatte lejere, som er på arbejdsmarkedet, og udsatte lejere, som modtager en overførelsesindkomst.

De udsatte lejere har et rådighedsbeløb, der i gennemsnit er 1.700 kr. lavere end det rådighedsbeløb, som lejere generelt har. Udsatte lejere har ikke en dyrere husleje end lejere generelt, men som følge af en lavere indkomst er den andel af deres indkomst, som de bruger på at bo, væsentligt større end den andel, som lejere generelt bruger. Selvom der er flere udsatte lejere, der modtager boligstøtte, end der er blandt lejere generelt, er boligstøtten ikke i stand til at kompensere for, at de udsatte lejere har en lavere disponibel indkomst. Det er i den sammenhæng bemærkelsesværdigt, at kun 50 pct. af de udsatte lejere har søgt boligstøtte. For når udsatte lejerers indkomst tages i betragtning, må det formodes, at en større andel er berettigede til boligstøtte. Det er især enlige mænd uden børn, der skiller sig ud ved ikke at have søgt boligstøtte.

Udsatte lejere rekrutteres således fra lavindkomstgruppen, og en medvirkende forklaring på, at antallet af udsættelser er steget i perioden 2002-06, kan findes i, at lavindkomstgruppen er blevet større (jf. Arbejdernes Erhvervsråd, 2007), hvilket har medført et større rekrutteringspotentiale for udsættelser. Når vi ved, at lav indkomst og lavt rådighedsbeløb har afgørende betydning for, at lejere bliver sat ud af deres bolig, vil et større rekrutteringspotentiale alt andet lige medføre en stigning i antallet af udsættelser. Et forbehold, der dog skal tages, er, at vi ikke kender niveauet for antallet af udsættelser før 2002. Vi kan således ikke vide, om sammenhængen mellem en stærkere samfundsmæssig polarisering og en stigning i antallet af udsættelse også gælder før 2002.

INDIVIDUELLE FAKTORER

Der er en række personbårne forhold, som øger lejernes risiko for en udsættelse. Lejere bliver ekstra sårbare i forhold til en udsættelse, hvis de samtidig har en høj gæld. Blandt udsatte lejere er gælden mellem 32.500

og 39.500 kr. større end for lejere generelt, og gælden vokser hurtigere for udsatte lejere end for lejere generelt. Ligeledes har forhold som mangelfuld administration af deres økonomi, manglende uddannelse og en omskiftelig tilværelse med ændringer i familie- og boligforhold væsentlig betydning for, at de mister deres bolig. 70 pct. af samtlige udsatte lejere har ingen uddannelse, og 77 pct. af udsatte lejere i 2006 angiver, at de havde svært ved at styre deres økonomi, og at dette var en medvirkende årsag til deres udsættelse. 41 pct. er flyttet op til udsættelsen, mens 36 pct. har oplevet ændringer i deres husstand året før udsættelsen, og 55 pct. har oplevet ændringer i husstanden i udsættelsesåret.

Endvidere er omstændigheder som jobtab, misbrug, kriminalitet, psykiske lidelser og fysiske sygdomme medvirkende årsager til, at lejere bliver sat ud af deres bolig. 38 pct. tilkendegiver, at de op til udsættelsen lige havde mistet deres job, og 52 pct. havde været uden job i længere tid. Alkohol- eller stofmisbrug øger ligeledes lejerens risiko for en udsættelse, og 18 pct. kæder deres udsættelse sammen med, at de havde et alkoholmisbrug, mens 9 pct. havde et forbrug af euforiserende stoffer. 18 pct. vurderer, at deres psykiske lidelser var medvirkende til deres udsættelse, mens 15 pct. med fysiske sygdomme ser dette som årsagen til deres udsættelse. Endelig vurderer 22 pct., at det, at de havde begået kriminalitet, var medvirkende til, at de blev sat ud af deres bolig.

INSTITUTIONELLE FORHOLD

Endelig er der forhold af institutionel karakter, der har indflydelse på forekomsten af udsættelser. Grundlæggende lægger kommunerne vægt på, at udgiften til husleje ikke er en uforudset udgift, og derfor skal der være indtruffet særlige begivenheder, der har gjort, at borgeren ikke har betalt huslejen, eller udsættelsessagen skal berøre særlige grupper som fx børn eller borgere med psykosociale problemer, for at man kan komme i betragtning til kommunal hjælp. Kommunerne prioriterer at hjælpe børnefamilier frem for enlige og par uden børn. Det sker ud fra et hensyn til børnenes tarv. Der er således en stor gruppe af borgere, der er i risiko for en udsættelse, og som kommunerne ikke har mulighed for at hjælpe. Det afspejles i, at den gruppe, der har den største sandsynlighed for at blive sat ud, er enlige mænd uden børn. Andelen af enlige mænd, der sættes ud af en bolig, har været stigende fra 2002-06. I 2006 udgør andelen af enlige ca. 30 pct. af de udsatte lejere.

I vurderingen af kommunens forpligtelse til at hjælpe borgere, der er kommet i huslejerestance, lægger kommunerne vægt på borgernes motivation og forandringsvillighed i forhold til ikke i fremtiden at komme i en ny huslejerestance. Kommunerne fremhæver, at der skal være et perspektiv i at hjælpe borgeren.

SÆRLIGT SÅRBARE GRUPPER

Unge lejere under 25 år er særligt overrepræsenterede blandt udsatte lejere. Gruppen af 25-39-årige er ligeledes overrepræsenteret blandt de udsatte lejere. Samtidig viser analyserne, at lejere uden uddannelse er overrepræsenterede blandt udsatte lejere, og særligt gælder det for de yngre aldersgrupper. Unge udgør således en særligt sårbar gruppe i forhold til at blive sat ud af boligen.

Enlige er ligeledes en særligt sårbar gruppe, og i særdeleshed enlige mænd, der blandt andet er kendetegnet ved ikke at få søgt boligstøtte, selvom de formodentlig er berettigede, og ved at have misbrugsproblemer. Enlige mænd er endvidere overrepræsenterede i den gruppe af lejere, der efter en udsættelse ikke registreres på en ny adresse og derfor formentlig er blevet hjemløse.

Derudover er gruppen af enlige mødre ved at blive en særligt sårbar gruppe, der kræver bevågenhed. Gruppen af enlige mødres gennemsnitlige indkomst er lavere i 2006 sammenlignet med gruppen af enlige mødre, der blev udsat i 2002. Samtidig er andelen af enlige mødre, der modtager kontanthjælp eller tilhører restgruppen, steget fra 2002 til 2006.

Etnicitet er også en sårbarhedsfaktor. Lejere fra tredjeverdenslande har en større risiko for en udsættelse end øvrige lejere. Det kan hænge sammen med, at denne gruppe har en lavere indkomst og måske er en lidt usynlig gruppe i forhold til de offentlige myndigheder.

Endelig er kontanthjælpsmodtagere en særligt sårbar gruppe. De er både overrepræsenterede blandt udsatte lejere og har en lavere indkomst end lejere generelt.

KONSEKVENSER AF EN UDSÆTTELSE

En udsættelse fastholder lejerne i en social og økonomisk vanskelig situation, og i et vidt omfang bliver deres situation forværret. Udsættelsen medfører en indkomstnedgang og er dermed med til at stille de udsatte

lejere i en økonomisk vanskeligere situation end før udsættelsen. Ligeledes efterfølges udsættelserne ofte af ændringer i familieforholdene, fx i form af familieopløsning, og det er svært for de udsatte lejere at finde en ny bolig, der ikke er af midlertidig karakter. 63 pct. af de udsatte lejere har fået en omskiftelig tilværelse efter udsættelsen. Desuden medfører udsættelsen tab af personlig tryghed og sociale relationer. 51 pct. af de adspurgte udsatte lejere i 2006 har som følge af udsættelsen oplevet tab af personlig tryghed, mens 33 pct. har mistet sociale relationer. I 28 pct. af de udsatte familier med børn i 2006 har børnene oplevet at skulle skifte skole, og i 25 pct. af familierne har børnene mistet venner. En udsættelse påvirker særligt socialt svage grupper som kontanthjælpsmodtagere og arbejdsløse i en negativ retning.

Udsættelser medfører endvidere, at op imod hver fjerde lejer ikke er registreret med en ny bolig året efter udsættelsen, hvilket tyder på, at de er blevet hjemløse. Det understøttes af, at 24 pct. af udsatte lejere i 2006 i en survey angiver, at de er blevet hjemløse som følge af udsættelsen. Hovedparten af disse nye hjemløse er karakteriseret ved, at de lever under usikre boligforhold uden lejekontrakt hos venner og familier.

Ud over de konsekvenser, som udsættelserne har for de mennesker, der bliver berørt af dem, har udsættelserne også store økonomiske konsekvenser for kommunerne, der skal yde hjælp til blandt andet genhusning og betaling af huslejerestancer og for boligorganisationerne, da lejerne sjældent får indfriet den gæld, de har til boligorganisationerne.

I et velfærdssamfund som det danske taler disse konsekvenser for, at der iværksættes tiltag og redskaber til at forebygge og modvirke, at borgere bliver sat ud af deres bolig, og at der er behov for løsninger, der ikke kun adresserer boligsituationen, men også har fokus på de sociale og økonomiske omstændigheder.

Med udgangspunkt i denne undersøgelses resultater og konklusioner fremkommer vi med nedenstående anbefalinger, der kan være et bidrag til at forebygge og afhjælpe konsekvenserne af en udsættelse.

ANBEFALINGER

STØRRE ANVENDELSE AF ADMINISTRATION AF BORGERES ØKONOMI

Det anbefales, at kommunerne i højere grad end på nuværende tidspunkt gør brug af, at de kan hjælpe borgerne med at administrere deres økonomi. Ligeledes anbefales det at udvide mulighederne for denne administration. Som lovgivningen er i dag, er det kun muligt at administrere økonomien for borgere, der modtager en overførselsindkomst. Der er dog behov for, at gruppen af lønmodtagere også kan komme under administration. Lønudbetalinger kan, på nær blandt selvstændige, ske via Nemkonto. Det kan derfor overvejes, at huslejen for lønmodtagere bliver fratrukket via Nemkonto for de, som bruger Nemkonto, inden lønudbetalingen finder sted.

Gælden er stor blandt lejere, der er i risiko for en udsættelse. På lige fod med, at huslejebetalingen kan blive administreret, kan muligheden for at administrere tilbagebetalingen af gæld derfor overvejes. Tilbagebetalingen af gæld kan fratrækkes udbetalingen af overførselsindkomsten eller lønnen.

UDVIDE MULIGHEDERNE FOR GÆLDSSANERING

I dag gør lovgivningen 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 i uddannelse. Det anbefales at overveje mulighederne for at udvide gældssaneringen til at omfatte en større målgruppe, der også inkluderer udsatte lejere, som et led i at forebygge udsættelser og afhjælpe konsekvenser af en udsættelse. En gældssanering vil kunne bidrage til, at lejerne får færre økonomiske begrænsninger i hverdagen, og at de oplever, at deres situation økonomisk kan blive lettere.

STØRRE REGULERING AF MULIGHEDERNE FOR AT OPTAGE LÅN

Det anbefales at overveje en større regulering af mulighederne for at optage lån. I dag er mulighederne mange for at optage hurtige lån uden at skulle stille sikkerhed. Det er dyre lån, der alt andet lige vil forværre borgerens økonomi. En større regulering kan medvirke til, at det bliver

vanskeligere at optage lån, og at det kan afholde nogle lejere fra at optage lån.

UDVIDELSE AF KOMMUNERNES OPSØGENDE ARBEJDE, BOSTØTTE OG STØTTEKONTAKTPERSON-ORDNING

Det anbefales at udvide mulighederne for at tilbyde bostøtte og støttekontaktpersoner til enlige og familier, der har en svag tilknytning til bolig- og arbejdsmarkedet, og som har omskiftelige familierelationer og vanskeligt ved at håndtere en husholdning. Bostøtte og støttekontaktpersoner kan bidrage til, at lejere får mere styr på deres hverdag, får betalt deres regninger og får lagt en plan for deres økonomi, uddannelse, arbejde, bolig og familie. Det kan være med til at forebygge, at udsættelser sker, men det kan også hjælpe til at afbøde konsekvenserne af en udsættelse.

Ligeledes anbefales det at udvide det opsøgende arbejde til også at omfatte lejere i risiko for en udsættelse. Der er lejere, der ikke reagerer på kommunernes eller boligorganisationernes henvendelser, og en del af dem må formodes ikke at reagere, fordi de ikke har overskud til det eller ikke magter hverdagen. Opsøgende arbejde vil kunne nå ud til disse grupper og bidrage til, at der bliver fundet en løsning på deres problemer.

MÅLRET INDSATSEN OVER FOR ENLIGE MÆND

Det anbefales at målrette en opsøgende indsats specifikt til gruppen af enlige mænd, der forekommer at være usynlige i det offentlige system, således at de får den hjælp, som de har behov for. Derudover anbefales det at overveje muligheden af at ændre lovgivningen, således at enlige, der kommer i økonomiske vanskeligheder, bliver betragtet som værdigt trængende til hjælp på lige fod med familier, der har børn.

HJÆLP UNGE I GANG MED EN UDDANNELSE

Manglende uddannelse er en sårbarhedsfaktor i et samfund som det danske, hvor uddannelse er afgørende for at få fodfæste på arbejdsmarkedet. Det er derfor bekymrende, at der blandt udsatte lejere er en overrepræsentation af unge uden uddannelse. Der er således behov for en intensiveret indsats i forhold til at hjælpe unge, der er blevet udsat eller i

risiko for en udsættelse, i gang med en uddannelse, således at de får en bedre chance for at klare sig selv. Det anbefales, at kommunerne intensiverer indsatsen over for disse unge og hjælper dem i gang med en uddannelse, der passer til deres kvalifikationer, ønsker og præferencer. Ligeledes anbefales det, at folkeskolerne er opmærksomme på elever, der har en stor risiko for at droppe ud af uddannelsessystemet, og intensivt vejlede dem i mulighederne for at tage fx en erhvervsfaglig uddannelse.

INDDRAG KOMMUNERNE SÅ TIDLIGT SOM MULIGT I LØSNINGEN AF HUSLEJERESTANCE

Der er positive erfaringer med, at boligorganisationerne har en stram kurs i forhold til at tilbyde lejere afdragsordninger. Den stramme kurs medvirker til, at kommunerne tidligere kommer ind i fogedsager, således at lejeren ikke har fået oparbejdet en stor huslejerestance. Kommunerne tilkendegiver ligeledes, at de har en større tilbøjelighed til at yde økonomisk hjælp, hvis huslejerestancen ikke er blevet for stor. Det anbefales således, at boligorganisationerne efterser deres praksis med afdragsordninger og undersøger omfanget og karakteren af de uintenderede konsekvenser, som fx en lempelig afdragsordning kan have. Afdragsordninger kan være en kortsigtet løsning, der ikke afhjælper de problemer, som fører til, at lejeren er i en økonomisk vanskelig situation.

TEORI

I dette kapitel præsenterer vi den teoretiske ramme, der ligger til grund for undersøgelsens analytiske forståelse af fænomenet udsættelse. Vi beskriver, hvordan samfundsmæssige, institutionelle og individuelle forhold har indflydelse på, at nogle borgere bliver sat ud af deres bolig. Vi præsenterer med udgangspunkt i forskningslitteraturen forskellige sårbarhedsfaktorer, der kan øge borgeres risiko for at blive sat ud af deres bolig.

UDSÆTTELSE – SOCIAL EKSKLUSION

At blive sat ud af sin bolig er et fænomen, der er 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, som 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, der medfører, at nogle borgere kommer i risiko for en udsættelse og oplever at blive sat ud af deres bolig.

Af tabel 2.1 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 2.1

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	Velfærdsydelser	Mangelfulde og/eller utilstrækkelige ydelser, mangel på forebyggelse og opsøgende arbejde
	Frivillige og private tilbud	For få tilbud
	Omfordelingsordninger	Lave ydelser, starthjælp, kontanthjælp, fattigdom
	Koordinering af velfærd og øvrige indsatser og ydelser	Mangel på konsensus og koordinering hos offentlige, private og frivillige aktører
Interpersonelt	Familieforhold	Enlige
	Parforhold	Dødsfald, skilsmisse, vold i forhold
	Netværk	Fravær af nære relationer, tilknytning til uhensigtsmæssige miljøer
Individuelt	Sociale kompetencer og færdigheder	Vanskeligheder ved at begå sig i sociale sammenhænge og bo i egen bolig
	Forbrug	Gæld
	Psykosociale forhold	Psyisk sygdom, omsorgssvigt
	Tilvænnning/afhængighed	Rusmidler, alkohol, spil/ludomani
	Kriminalitet	Fængselsophold
	Køn/ alder	Kvinder, unge, gamle
	Uddannelse	Ingen uddannelse
Etnisk baggrund	Flygtning/indvandrere	
	Statsborgerskab	Adgang til ydelser

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

STRUKTURELT NIVEAU

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, og når de er arbejdsløse og modtager kontanthjælp. Det

bevirker lave indkomster og deraf lave rådighedsbeløb, relativt høje boligudgifter i forhold til deres indkomst og begrænsninger i 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 de samme rettigheder og muligheder som andre.

Boligmarkedet har stor betydning for samfundsøkonomien i form af udbuddet af og efterspørgslen på boliger. Gennem de seneste årtier er boligmarkedet blevet mere segregeret, idet de velstillede danskere typisk 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 på landsplan. Det fænomen gør sig særligt gældende i kommunerne København og Frederiksberg og i de større provinsbyer. Koncentration af etniske minoriteter i få bebyggelser findes i kommuner med 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 især 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 er der i kommuner med lav prisudvikling 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 huslejemkostninger indskrænke forbrugsmulighederne og stille lavindkomstgrupperne i en økonomisk vanskelig situation. 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, især studerende, og midaldrende, især dem på overførselsindkomst samt lønmodtagere med lave indkomster. Gruppen

med permanent lave indkomster, som typisk er marginaliserede og kan have en hverdag med mange problemer, er især 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).

I Sverige er forekomsten af udsættelser af lejere undersøgt i perioden 1988-1993. I denne periode er udsættelsesfrekvensen steget med 80 pct. (Stenberg et al., 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 desuden er i stor risiko for at blive ekskluderet fra støttede boformer. Det kan være med til at forklare, hvorfor der i Sverige i midten af 1990'erne både var tomme boliger og 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 som en opfordring til, at lejere betaler deres husleje. To konsekvenser af denne strategi er tilsyneladende, at enten skynder lejerne sig 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 fogeden, står i en signifikant dårligere økonomisk og social situation end de, der er flyttet forinden. Man kan antage, at de, der udsættes af fogeden, ikke har adgang til de sociale og økonomiske ressourcer som beboere, der flytter forinden.

Stenberg fremhæver, 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 som fx huslejemisligholdelse og udsættelser er forblevet uløste (Stenberg et al., 1995). I Danmark er der foreta-

get en optælling af hjemløse, hvor 17 pct. af hjemløse angiver, at de er blevet sat ud af deres bolig, og at det har været en væsentlig årsag til, at de er blevet hjemløse (Benjaminsen & Christensen, 2007:107).

INSTITUTIONELT NIVEAU

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 og starthjælp samt udbuddet af almene boliger og boliger udlejet af offentlig myndighed, 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.

INTERPERSONELT OG INDIVIDUELT NIVEAU

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. Desuden er der en række interpersonelle faktorer som familierelationer, parforhold og netværk, 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 aktivitetstilbud, så man kan oppebære 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 funktionsindskrænkning, der påvirker ens mulighed

for at besidde et job, eller være afhængig af rusmidler, alkohol eller gambling. Det er forhold, der ligeledes kan øge risikoen for, at man kommer i en situation, hvor man ikke længere er i stand til at opretholde sin boligsituation.

Fra hjemløshedsforskningen ved vi, at det kendetegner gruppen af langvarigt hjemløse, at de i vidt omfang har mangelfulde kompetencer og evner, der svækker deres muligheder for at oppebære en indkomst, og som reducerer familiens, netværkets og vennernes accept af dem (Rossi, 1989 i Stenberg, 1995). Forekomsten af personlige og sociale inkompetencer i kombination med det at tilhøre en lavstatus- og lavindkomstgruppe er den faktor, 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 opretholdelsen af en indkomst og boligsociale indsatser er tilstrækkelig til at håndtere 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 boligen 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 til at bo og holde et hjem har medvirket til udsættelsen (Crane et al., 2000).

Endelig er der særlige grupper som unge og ældre, især kvinder, 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 et 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 efter en skilsmisse bliver boende i de almene boliger end i andre boligtyper. Tilsvarende stiger sandsynligheden for, at den ene part bliver boende, hvis parret før skilsmissen boede i hovedstandsområdet frem for i den øvrige del af landet. Endelig øges sandsynligheden for, at den ene part bliver boende, hvis der er hjemmeboende børn over syv år. Undersøgelsen viser samtidig, at der er klare kønsmæssige forskelle på, hvem der bliver i boligen. Når den ene part flytter, så er der lidt flere kvinder end mænd, der flytter. I 54 pct. af flytningerne er det en kvinde, der flytter, 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).

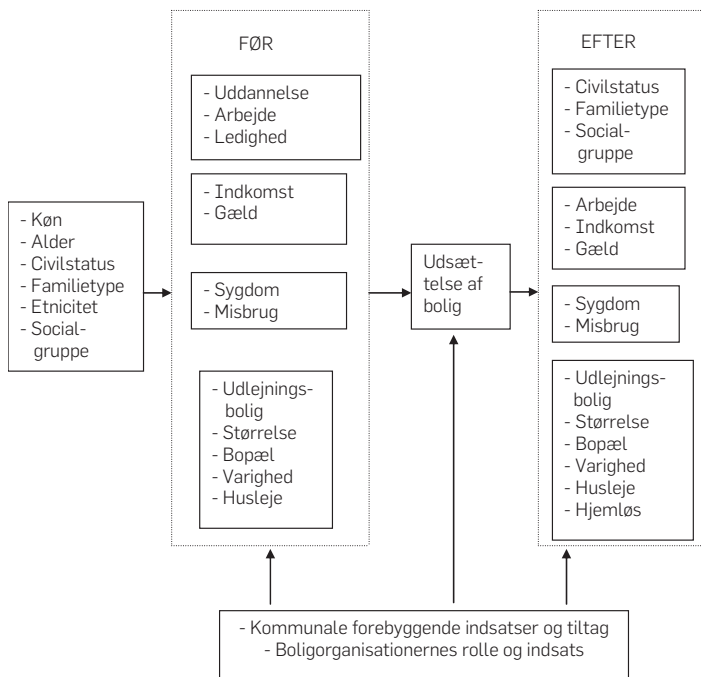
En undersøgelse af ludomani peger ligeledes på, at sårbare situationer skabes og forstærkes af personbårne faktorer. Undersøgelsen viser, at 14 pct. i forbindelse med indskrivningen af ludomaner på behandlingscentre angiver, at de har en ustabil boligsituation, karakteriseret ved at de fx bor i en beskyttet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

OVERSIGT OVER SÅRBARHEDSFAKTORER, DER KAN LEDE TIL UDSÆTTELSE

Med udgangspunkt i den teoretiske ramme har vi i figur 2.1 opstillet en oversigt over, hvilke sårbarhedsfaktorer der kan medvirke til en udsættelse, og hvilke sårbarhedsfaktorer en udsættelse kan indvirke på.

FIGUR 2.1

Oversigt over sårbarhedsfaktorer før og efter en udsættelse.



SOCIALPOLITIK OG LEJELOVGIVNINGEN

Lejeboliger kan være almene boliger, der lejes gennem en boligorganisation, eller boliger, der lejes gennem private selskaber eller en offentlig myndighed. En del af boligerne, der er omfattet af den private lejelovgivning, er 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.

Størelsen af boligstøtten til folkepensionister og førtidspensionister fastsættes ud fra, hvor stor boligudgiften er, boligens størrelse, husstandens indkomst og husstandens størrelse. Boligstøtten kan gives til alle boligtyper, inklusive 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, ejendoms-

værdiskatter, 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, og som vedkommende er i stand til at opretholde økonomisk, så der stadig er råderum til husholdningsbudgettet og øvrige 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 i udgangspunktet det offentliges ansvar 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 vedkommendes eget ansvar at ansøge hos kommunen og fremvise dokumentation i form af lejekontrakt, lønsedler og formueopgørelser med henblik på at få fastsat boligstøttens størrelse.

Ud over muligheden 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, starthjælp, orlovsydelse, førtidspension, varmhjælp, medicintilskud, bostøtte, familierådgivning osv.

BAGGRUND FOR EN UDSÆTTELSE

Udsættelse af en lejer ved ophævelse af et lejemål kan ske på baggrund af forskellige typer misligholdelse¹. Misligholdelse kan fx bestå i, at lejeren har tilsidesat god skik og orden. Det vil sige, at lejeren har haft en adfærd, der er til gene for øvrige beboere eller andre, der lovligt færdes i ejendommen, for udlejer og/eller dennes ansatte eller for ejendommen.

1. § 93 i Bekendtgørelse af lov af leje.

Ophævelsen kan også skyldes betalingsmisligholdelse. Situationen opstår, hvis lejereren ikke har betalt sin huslejerestance senest tre dage efter at have modtaget et skriftligt krav om at indbetale den manglende husleje.

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

ØVRIGE TILTAG

Fra 1. februar 2007 er en 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 starter 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 modtager kontanthjælp, ikke inden for det første år kommer i arbejde igen e.l. 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 forsvandt 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 regeringens initiativ "Fælles ansvar II", der ligeledes kan have en betydning for lejeres risiko for en udsættelse. Initiativet består i at etablere satellitkontorer 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 komme tidligere ind i forløb, hvor borgere kommer i vanskeligheder med fx huslejebetaling.

METODE

I dette kapitel beskriver vi, hvordan undersøgelsen af udsættelser er tilrettelagt og gennemført, og vi beskriver dataoprindelsen, der har ført til analysens datagrundlag.

DESIGN

Som det fremgår af gennemgangen af forskningslitteraturen findes der i en dansk sammenhæng ingen undersøgelser af udsættelsesfænomenet. Vi ved således ikke, hvad der forårsager en udsættelse, eller hvilke konsekvenser en udsættelse har.

Ud fra undersøgelsens teoretiske ramme fremhæver vi, at en udsættelse skal forstås som et komplekst fænomen, der er et resultat af strukturelle, institutionelle, interpersonelle og individuelle forhold. Denne forståelse lægger op til, at udsættelsesfænomenet skal undersøges kvantitativt og kvalitativt for både at komme i bredden og dybden. Den kvantitative del af undersøgelsen består dels af en registeranalyse af, hvilke forhold der forårsager, at nogle lejere bliver sat ud af deres bolig, samt af hvilke konsekvenser en udsættelse har, dels af en surveyanalyse af udsatte lejere i 2006 med henblik på at afdække lejernes egne oplevelser af udsættelsen. Den kvalitative del af undersøgelsen består af to inter-

viewundersøgelser med henholdsvis fire kommuner og to boligorganisationer. Dermed består undersøgelsen af fire delundersøgelser:

- Registeranalyse af udsatte lejeres livsforløb og boligkarriere forud for og efter en udsættelse.
- Surveyanalyse af udsatte lejere med henblik på at opnå en detaljeret viden om personlige forhold, der medvirker til en udsættelse.
- Interviewundersøgelse med fire kommuner.
- Interviewundersøgelse med to boligorganisationer.

Vi vil nedenfor beskrive de fire delundersøgelser.

REGISTERANALYSE

Registeranalysen har følgende formål:

- At give en deskriptiv beskrivelse af, hvem de udsatte lejere er, og hvor mange de er.
- At estimere risikoen for, at lejere bliver sat ud af deres boliger.
- At beskrive den kausale sammenhæng mellem udsættelse, indkomst, gæld og husleje.
- At belyse udsatte lejeres boligsituation og tilknytning til arbejdsmarkedet efter en udsættelse samt at estimere risikoen for, at udsatte lejere oplever en ustabil familie- og boligsituation efter en udsættelse.

Registeranalysen baserer sig på gruppen af udsatte lejere, der dels sammenlignes med lejere, der har fået en advarsel om udsættelse, og som har undgået udsættelsen, dels med lejere generelt. Lejere generelt udgøres af en 5 pct.-stikprøve blandt samtlige lejere i perioden 2002-06. Stikprøven er sammensat ved, at der er udtrukket 1 pct. af samtlige lejere i henholdsvis 2002, 2003, 2004, 2005 og 2006.

Den deskriptive beskrivelse af udsatte lejere belyser udviklingen i antallet af udsættelser i perioden 2002-06 fordelt på bopælsregioner samt antallet af flergangsudsættelser. Ligeledes belyser den deskriptive analyse sammensætningen af udsatte lejere i forhold til familietype, alder, etnisk oprindelse, uddannelse, indkomst, tilknytning til arbejdsmarkedet og boligforhold.

Analysen af risikoen for, at en lejer bliver sat ud af sin bolig har til formål at bidrage med viden om, hvilke forhold der øger hhv. mind-

sker lejeres sårbarhed for at blive sat ud af deres bolig. For at afspejle, at lejernes sårbarhed i forhold til en udsættelse er et resultat af strukturelle, institutionelle, interpersonelle og individuelle forhold, operationaliseres registeroplysningerne, således at det er muligt at tage højde for disse fire forskellige niveaues betydning.

Analysen af risikoen for en udsættelse baserer sig på en multinominal logistisk regressionsanalyse, hvor sandsynligheden for et af tre mulige udfald: 1) at blive sat ud af sin bolig, 2) at få en advarsel om udsættelse eller 3) hverken at blive sat ud af boligen eller få en advarsel, estimeres som en funktion af lejernes demografiske, indkomstmæssige, uddannelsesmæssige, arbejdsrelaterede og bolig-mæssige forhold.

Analysen af den kausale sammenhæng mellem udsættelse, indkomst, gæld og husleje har til formål at belyse, hvorvidt størrelsen af indkomst, gæld og husleje er en årsag til, at lejere bliver sat ud af deres bolig. Vi indleder analysen med at foretage tværsnitsanalyser af indkomstsammensætningen blandt udsatte lejere i forhold til familietype, socioøkonomisk placering og etnicitet. I bilag 1 har vi beskrevet, hvordan vi opgør lejernes indkomst.

Tværsnitsanalyserne følges af en longitudinal analyse af indkomst- og gældsudviklingen op til udsættelsen og efter udsættelsen med henblik på at identificere den kausale sammenhæng mellem udsættelser, indkomst og gæld. I den forbindelse tester vi for Ashenfelters dip, der henviser til, at ethvert individ har et "naturligt" indkomstniveau, og at en hændelse, som fx en udsættelse, er udtryk for et midlertidigt fald i indkomst, og at indkomsten efter hændelsen vil finde tilbage på sit "naturlige" niveau. Ligeledes tester vi for uobserveret heterogenitet ved hjælp af fixed-effect metoden (jf. Wooldridge, 2003:461). Vi foretager desuden lineære regressionsanalyser af indkomsten som en funktion af lejernes demografiske, indkomstmæssige, uddannelsesmæssige, arbejdsrelaterede og bolig-mæssige forhold for at belyse, hvilke forhold der har betydning for, om lejerne har lav eller høj indkomst. Vi undersøger også størrelsen af lejernes gæld betinget af lejernes demografiske, indkomstmæssige, uddannelsesmæssige, arbejdsrelaterede og bolig-mæssige forhold. Denne analyse baserer sig på en tobit-regressionsanalyse, hvor der tages højde for, at der er mange lejere, der ikke har nogen gæld, og at værdien "0" som udtryk for ingen gæld på den afhængige variabel. derfor ofte vil forekomme

Analysen af huslejens størrelse og størrelsen af rådighedsbeløbet betinges ligeledes af lejernes demografiske, indkomstmæssige, uddannelsesmæssige, arbejdsrelaterede og bolig-mæssige forhold og foretages ved hjælp af Heckmans selektionsmodel (jf. Wooldridge, 2003:589), hvor der tages højde for manglende oplysninger som følge af, at vi kun har huslejeoplysninger for omtrent halvdelen af de udsatte lejere.

Endelig er et formål med registeranalysen at beskrive ændringer i udsatte lejerers boligsituation og deres tilknytning til arbejdsmarkedet efter en udsættelse. Vi estimerer desuden sandsynligheden for, at lejere efter en udsættelse får en ustabil familie- og boligsituation. Denne estimation baserer vi på en binær logistisk regressionsanalyse, hvor ændringer i familie- og boligforhold er en funktion af lejernes demografiske, indkomstmæssige, uddannelsesmæssige, arbejdsrelaterede og bolig-mæssige forhold før udsættelsen.

SURVEYANALYSE AF UDSATTE LEJERE I 2006

Med registeranalysen opnås viden om den livs- og boligsituation, som en udsat lejer befinder sig i før, på og efter udsættelsestidspunktet. For at opnå et mere detaljeret kendskab til forhold som sygdom, handicap, misbrug af stimulanser, gæld som følge af økonomiske prioriteringer, samvær og omsorg med børn samt kontakt og samarbejde med kommunale sagsbehandlere og boligorganisationer har vi gennemført en surveyanalyse af udsatte lejere i 2006. Ud over at få kendskab til disse forhold opnår vi også viden om de udsatte lejerers egne vurderinger af, hvilke forhold der har ført til, at de blev sat ud af deres bolig, samt hvilke konsekvenser de har oplevet, at udsættelsen har haft. Endelig får vi viden om, hvordan selve udsættelsesforløbet og dagen for udsættelsen er foregået. Surveydata sammenkobles med registerdata, hvorved det bliver muligt at analysere surveysvar med registeroplysninger og give en karakteristik af de personer, der ikke har deltaget eller ønsket at deltage i surveyen.

Baggrunden for at udvælge de udsatte lejere i 2006 til surveyen er, at viden om de forhold, som surveyen skal afdække på udsættelsestidspunktet, er mest present for de senest udsatte, og det er afgørende i forhold til oplysninger om et eventuelt misbrug, gæld, psykisk sygdom samt forhold som samkvem for børn og samarbejde med kommunale sagsbehandlere.

INTERVIEWUNDERSØGELSE I FIRE KOMMUNER

Det er væsentligt at få kommunernes rolle i udsættelsessager belyst, idet viden herom kan bidrage til at vurdere, hvordan institutionelle forhold kan øge eller mindske lejerens risiko for en udsættelse. Desuden kan vi opnå en viden, der kan bruges fremadrettet til at forebygge udsættelser. For at belyse kommunernes praksis i udsættelsessager, både i tiden op til fogedbehandlingen, hvor en potentiel udsættelse eventuelt kan forhindres, når en udsættelse effektueres, og efterfølgende når udsættelsen har fundet sted, har vi foretaget en interviewundersøgelse i fire kommuner. Disse kommuner er København, Århus, Helsingør og Bornholms Regionskommune. De fire kommuner er valgt, fordi de repræsenterer både store og mellemstore kommuner samt forskellige lokale boligmarkeder.

De fire kommuner er undersøgt således, at følgende forhold er afdækket:

- Vejledning og retningslinjer i kommunen i forbindelse med en udsættelsessag.
- Midler og redskaber, der bruges til at forebygge en udsættelse.
- Forløb, hvor en fogedretssag aflyses.
- Samarbejde med klienten om at undgå en udsættelse.
- Samarbejde med boligorganisationerne.
- Tiltag i forbindelse med børnefamilier.
- Deltagelse i fogedbehandling.
- Opfølgning på klienten efter en udsættelse.

I hver kommune er der gennemført interview med kommunale sagsbehandlere, der har erfaringer med borgere, som er blevet sat ud af deres bolig. Ligeledes er en fagchef eller afdelingschef interviewet med henblik på at opnå viden om kommunens politiske og administrative retningslinjer i sociale sager med lejerudsættelser. I alt er der gennemført 14 interview. Interviewene er behandlet fortroligt, og de er tematisk analyseret. I det omfang, der gengives citater fra interviewene, er disse citater anonymiseret.

INTERVIEWUNDERSØGELSE MED BOLIGORGANISATIONER

Boligorganisationerne befinder sig ligesom kommunerne på et institutionelt niveau, og eftersom hovedparten af udsættelser sker i den almene boligsektor, er der behov for at opnå viden om boligorganisationernes

rolle og indsats i forhold til lejere, der har fået en advarsel om en udsættelse og bliver sat ud af deres bolig. Viden om boligorganisationers medvirken og indsats bliver i analysen sammenholdt med kommunernes praksis, og således er der mulighed for at tilvejebringe viden om mulighederne for, at boligorganisationerne og kommunerne eventuelt i højere grad end i dag kan samarbejde om at forebygge udsættelser.

Boligorganisationerne KAB og Boligkontoret Danmark er udvalgt, fordi førstnævnte er en stor boligorganisation på boligmarkedet i hovedstadsområdet, mens sidstnævnte er en landsdækkende boligorganisation, der er organiseret decentralt. Begge boligorganisationer er endvidere kendetegnet ved at have relativt mange lejere, der får varslet en udsættelse, samt relativt mange udsættelser.

Interviewene med medarbejdere i boligorganisationerne belyser praksis med hensyn til at forebygge og undgå en udsættelse samt praksis, når udsættelsen iværksættes, og når den er gennemført. Der er gennemført tre interview i Boligkontoret Danmark og et fokusgruppeinterview med tre medarbejdere i KAB. Interviewene er behandlet fortroligt, og de er tematisk analyseret. I det omfang, der gengives citater fra interviewene, er disse citater anonymiseret.

DATA

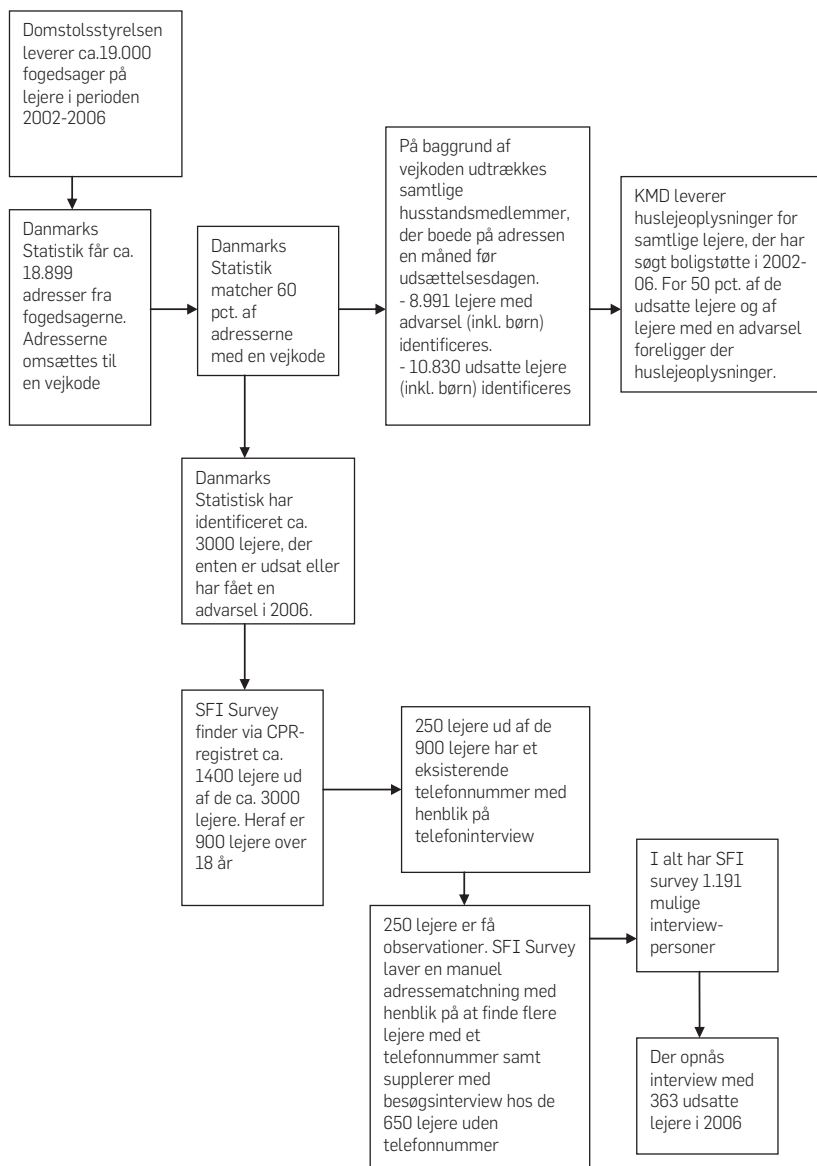
Fogedretterne har siden 2002 registreret sager, hvor der er grundlag for, at en lejer kan blive sat ud af boligen. En del af disse sager ender i en udsættelse, og nogen ender med, at lejeren får en advarsel om udsættelse, uden at denne effektueres. Resten er sager, der bliver trukket tilbage, fordi grundlaget for udsættelsen falder bort. I bilag 2 er praksis for fogedretternes registrering af udsættelsessager beskrevet.

Fra Domstolsstyrelsen har vi fået et udtræk over lejere, der er sat ud af deres bolig, og en gruppe af lejere, der har fået en advarsel om udsættelse. Dette udtræk har vi anvendt til at indhente registerdata, huslejedata og surveysvar. Registerdata er indhentet fra Danmarks Statistik, mens huslejeoplysningerne er leveret af Kommunedata (KMD), og surveydata er indsamlet af SFI Survey.

I figur 4.1 har vi illustreret indsamlingen af data fra Domstolsstyrelsen, Danmarks Statistik, KMD og SFI Survey.

FIGUR 4.1

Overblik over dataindsamling.



REGISTERDATA

For hver fogedsag er lejerens på lejekontrakten registreret med navn, adresse og udsættelsestidspunkt. Disse oplysninger har Danmarks Statistik brugt til at identificere lejere med henblik på at udtrække registeroplysninger. Ud fra adressen har Danmarks Statistik fundet en vejkode, og ud fra vejkode er samtlige personer, der boede på denne vejkode en måned før udsættelsen blevet udtrukket. Disse personer er ifølge Domstolsstyrelsen blevet sat ud af deres bolig. Det er lykkedes Danmarks Statistik at identificere 60 pct. af 18.899 fogedsager. Den resterende andel, 40 pct., er ikke blevet identificeret, fordi adresseoplysningerne har været mangelfulde eller fejlagtige, eller fordi nogle lejere boede i udlandet, da lejemålet blev ophævet, eller var i fængsel, da de mistede boligen. I forbindelse med datarensning af det udtræk, som vi fik af Domstolsstyrelsen, kan vi se, at der ikke er nogen systematik i, om lejerne ikke er identificeret. Der er en tilfældig variation i, om adresserne for udsatte lejere er mangelfulde eller uoplyste. Derfor er det mindre problematisk at antage, at de identificerede 60 pct. udgør et repræsentativt udvalg af udsatte lejere.

For de identificerede udsatte lejere er der udtrukket registerdata, der indeholder oplysninger om de udsatte lejerens demografiske kendetegn, deres tilknytning til uddannelsessystemet og arbejdsmarkedet, deres indkomstgrundlag, deres helbredsmæssige situation samt boligforhold.

Boligoplysningerne stammer fra BBR-registret og indeholder oplysninger om boligernes størrelse, art, ejerforhold, opførelsesår og udlejningsform. Endvidere har vi oplysninger om flytninger imellem og inden for kommunerne. Indkomstdatabasen indeholder oplysninger om indkomstforhold, indkomstkilder og socioøkonomisk klassificering af individerne. Endvidere har vi oplysninger om den enkeltes højeste opnåede uddannelse, og om hvorvidt personen er under uddannelse. Databasen indeholder også oplysninger om etnisk baggrund. Angående helbred har vi data over sygehusbenyttelse. Endelig indeholder datagrundlaget informationer om familiære forhold, herunder familiestatus og civilstand.

Datasættet dækker perioden 1994-2006. Indkomststatistikken indeholder dog kun oplysninger frem til 2005, mens familiestatistikken strækker sig helt frem til 1. januar 2007. For enkelte variabler er der år, der mangler oplysninger for; det gælder fx oplysninger om gæld.

HUSLEJEDATA

Der findes ikke et centralt sted, hvor de enkelte huslejer er opgjort for samtlige danske lejemål. Det bedste huslejemateriale, vi har kunnet komme i besiddelse af, stammer fra Kommunedatas (KMD) registre. Her samles huslejeoplysninger i forbindelse med, at lejere ansøger kommunen om boligstøtte i form af enten boligsikring eller -ydelse. I forbindelse med ansøgningen opgiver ansøgeren dokumenterede oplysninger om huslejeniveauet. Det er disse oplysninger, huslejeanalyserne beror på.

Data indeholder oplysninger om huslejeniveau, boligsikring og boligydelse, samt en hændelsesdato for, hvornår der er sket skift i en af ovenstående variabler i årene 2002-2006. Da der ikke er knyttet en adressekode til huslejedata, som ville kunne sammenkoble oplysningerne direkte til BBR-registret, er den huslejeoplysning, der ligger tidsmæssigt tættest på og før udsættelsestidspunktet, angivet som huslejen på udsættelsestidspunktet.

SURVEYDATA

Dataindsamlingen til spørgeskemaundersøgelsen har været vanskeligere end forventet. I første omgang blev SFI-Survey sat til at foretage telefoninterview med et tilfældigt udvalg af udsatte personer fra 2006. Ud fra SFI-Survey's adgang til CPR-registret fandt man frem til 250 lejere, som det var muligt at foretage telefoninterview med. Det lave antal skyldtes, at der ikke var oplyst telefonnumre i registret, hvilket kan hænge sammen med, at denne gruppe ofte ikke har en telefon med almindeligt abonnement, men derimod telefoner med taletidskort, der ikke kræver abonnement eller registrering. Derfor har vi suppleret telefoninterview med besøgsinterview. 422 udsatte lejere blev kontaktet med henblik på et besøgsinterview.

Desuden gik SFI-Survey i gang med manuelt at identificere de lejere, der ikke blev fundet i den automatiserede adressevask, som Danmarks Statistik foretog. Hermed fandt SFI-Survey frem til yderligere 519 potentielle interviewpersoner i 2006. Det betyder, at det samlede antal af potentielle interviewpersoner kom op på 1.191.

Af disse har det været muligt at opnå interview med 363 personer, svarende til 30,5 pct. af den totale surveypopulation. Denne frekvens er lav, fordi det enten ikke har været muligt at opnå kontakt til den udsatte lejer, eller fordi personen ikke ønskede at lade sig interviewe. Ud af de 363 interviewpersoner er der registeroplysninger på 292 personer.

De interviewede har besvaret spørgsmål om tiden op til udsættelsen, givet bud på, hvad årsagen til udsættelsen har været, oplevelsen af udsættelsesforløbet og oplevelsen af de konsekvenser, udsættelsen har medført.

KVALITATIVE DATA

Der er foretaget semistrukturerede interview med medarbejdere i kommuner og boligorganisationer. Der er foretaget 14 interview med medarbejdere i kommuner og 4 interview i de to boligorganisationer, hvoraf det ene var et fokusgruppeinterview. Interviewene har enten været gennemført som *face-to-face* interview eller som telefoninterview.

HVEM ER DE UDSATTE LEJERE, OG HVOR MANGE ER DE?

Formålet med dette kapitel er at give et beskrivende billede af, hvem de udsatte lejere er, og hvilken udvikling der har været i 2002-2006 i antallet af udsættelser. 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?
- Hvordan er den socioøkonomiske sammensætning af udsatte lejere sammenlignet med dem, der er i risiko for en udsættelse, og med lejere generelt?
- Hvilket uddannelsesmæssigt niveau har gruppen af udsatte lejere i forhold til befolkningen generelt?
- Hvordan er udsatte lejerers tilknytning til arbejdsmarkedet?
- Hvordan er fordelingen af udsættelser i forhold til boligtype?
- Hvordan er flyttefrekvensen i tiden op til udsættelsen?

I beskrivelsen af, hvem de udsatte lejere er, sammenligner vi gruppen med henholdsvis lejere, der har fået en advarsel om udsættelse, og med lejere generelt.

Strukturen i kapitlet er, at vi først gennemgår udviklingen i antallet af udsættelse og beskriver lejernes familiesituation. Dernæst beskriver vi lejernes etniske baggrunde, og afslutningsvis beskriver vi lejernes uddannelsesniveau og socioøkonomiske gruppering, samt deres tilknytning til boligmarkedet.

Kapitlet har følgende resultater:

- 0,1 pct. af samtlige husstande i hele landet 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 de 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 nye 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. 24 pct. har en erhvervsfaglig uddannelse.
- Af de udsatte lejere har 88 pct. af de 18-24-årige og 71 pct. af 25-29-årige ingen uddannelse. Blandt lejere generelt er det henholdsvis 41 pct. og 21 pct.
- Blandt udsatte lejere i 2006 er 38,4 pct. lønmodtagere, 28,9 pct. er kontanthjælpsmodtagere, 10,8 pct. tilhører restgruppen, hvor indkomstgrundlaget er uvist, og 8,3 pct. er arbejdsløse. Blandt lejere generelt er 46,3 lønmodtagere, 5,2 pct. er kontanthjælpsmodtagere, 2,4 tilhører restgruppen, og 3,6 pct. er arbejdsløse.
- I perioden 2003-06 berører ca. 70 pct. af udsættelserne almene boliger, 10 pct. private udlejningsboliger, og ca. 15 pct. berører lejemål i ejer- og andelsboliger.

ANTALLET AF UDSÆTTELSER

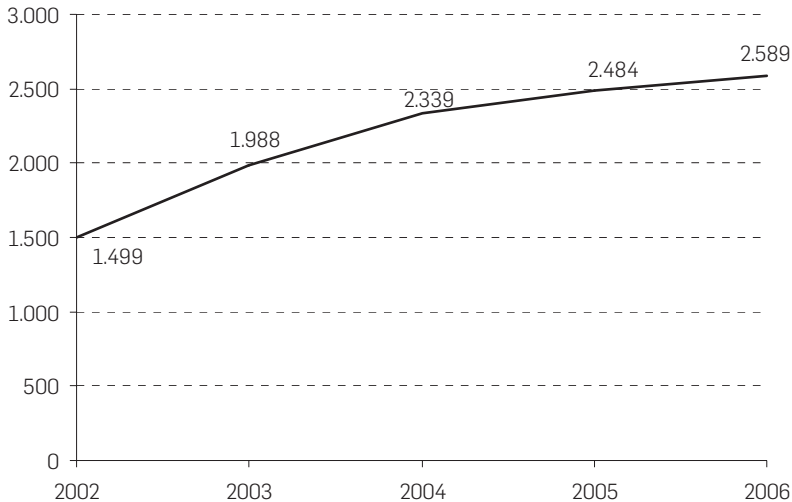
I perioden 2002-06 er der sket en stigning i antallet af lejere, der er blevet sat ud af deres bolig. I alt er 10.899 husstande blevet sat ud af deres bolig i denne periode, fordelt på 11.237 lejekontrakter. Det vil sige, at der for nogle husstande er flere lejere med har hver deres lejekontrakt.²

I figur 5.1 er udviklingen i antallet af udsættelser vist. Det fremgår af figuren, 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 frem til 2006. Især er der sket en stor stigning fra 2002 til 2003 og fra 2003 til 2004. Det kan imidlertid ikke udelukkes, at noget af stigningen fra 2002 til 2003 skyldes, at registreringen af fogedsager blev påbegyndt i 2002, og at ethvert nyt registreringssystem tager tid at implementere, hvilket kan have 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 kan have været højere.

2. Ifølge opgørelser fra Domstolsstyrelsen er det samlede antal udsættelser i perioden 2002-06 19.348. Denne uoverensstemmelse hænger sammen med fogedretternes registreringer, som er beskrevet i kapitel 4. Når der tages højde for denne uoverensstemmelse, finder vi, at der er 11.237 lejere, der med sikkerhed er blevet udsat.

FIGUR 5.1

Antal husstandsudsættelser i 2002-2006.



Kilde: Domstolsstyrelsen.

Fra andre undersøgelser (fx Andersen, 2005; Andersen & Hansen, 2001; Andersen, 1999) ved vi, at karakteren af det lokale boligmarked varierer i forhold til 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.

I tabel 5.1 har vi beskrevet udviklingen i antallet af udsættelser i forhold til en regional fordeling i perioden 2002-06. Der er især sket en stigning i byerne, idet der i København er 2,5 gange flere udsættelser i 2006 end i 2002, mens der er sket en fordobling i antallet af udsættelser i de fire næststørste byer, 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 5.1

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

	2002	2003	2004	2005	2006
København	100	126	202	232	250
Omegns- kommuner	100	133	154	150	140
Fire næststør- ste 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 5.2 viser vi udviklingen i andelen af udsatte husstande i forhold til samtlige husstande. I 2002 blev 0,06 pct. af samtlige husstande i hele landet 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 5.2

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 11.390 personer³, der er blevet sat ud af deres bolig. I resten af dette kapitel og kapitlerne 6-8 vil analyserne berøre de 11.390 personer.

3. I kap. 4 har vi beskrevet, hvordan Danmarks Statistik har identificeret udsatte lejere, og at ikke alle udsatte lejere er blevet identificeret.

LEJERE MED FLERE UDSÆTTELSE

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.⁴

I tabel 5.3 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 blevet sat ud af en bolig tre gange.

TABEL 5.3

Udsatte lejere i 2002-06, fordelt på antal udsættelser og bopælsregion. Procent.

	København	Omegns- kommuner	De fire næststør- ste byer	Provinen	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)

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

Kilde: Danmarks Statistik, samt egne beregninger.

I tabel 5.4 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 fremlejet en ejer- eller andelsbolig, oftest er førstegangsausættelser, mens fleregangsausættelserne sker

4. Det kan forekomme, at andelen af personer, der er blevet udsat mere end én gang, reelt er højere, hvis personer er blevet sat ud før 2002, dvs. før Domstolsstyrelsen begyndte at registrere udsættelsessagerne.

både i de almene boliger, private udlejningsboliger samt boliger udlejet af offentlig myndighed.

TABEL 5.4

Udsatte lejere i 2002-06, fordelt på antal udsættelser og udlejningsform. Procent.

	Almene boliger	Privat udlejning	Boliger udlejet af offentlig myndighed	Privatper- son, inte- ressent- selskab	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
Total	100,0 (4.550)	100,0 (1.069)	100,0 (518)	100,0 (2.362)	100,0 (304)	100,0 (402)	100,0 (9.215)

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

Kilde: Danmarks Statistik samt egne beregninger.

Anm: Totalen i denne tabel er forskellig fra det samlede antal personer (N=11.390), og det skyldes, at der ikke foreligger oplysninger om udlejningsbolig for samtlige personer.

Vi finder også, at der er en tydelig tendens til, at enlige fædre og enlige mødre samt flere voksne, der bor sammen i fx et bofællesskab, oftere oplever at blive sat ud af en bolig mere end én gang inden for en femårsperiode. Det fremgår af tabel 5.5. 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, som har prøvet at blive sat ud af boligen mere end én gang.

TABEL 5.5

Udsatte lejere i 2002-06, fordelt på antal udsættelser og husstandstype. 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	90,7	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
Total	100,0 (185)	100,0 (632)	100,0 (242)	100,0 (1.408)	100,0 (1.076)	100,0 (1.731)	100,0 (1.838)	100,0 (2.611)	100,0 (11.390)

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

Kilde: Danmarks Statistik samt egne beregninger.

* Andre voksne med/uden børn referer til, at flere voksne uden nogen familiære relationer bor på samme adresse. Nogle af de voksne kan have børn.

ENLIGE OG BØRNEFAMILIER

Indtil 1. juli 2007 har der i serviceloven været fokus på, at kommunerne især 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 til at tilbyde råd og vejledning til 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. Derfor har vi undersøgt familiesammensætningen blandt udsatte lejere, samt hvor stor en andel af samtlige udsatte husstande, børnefamilier samt enlige med og uden børn udgør.

I tabel 5.6 beskriver vi ændringerne i husstandssammensætningen blandt udsatte lejere og lejere generelt i perioden 2002-06. Det fremgår af tabellen, at 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 blev sat ud af boligen i 2006. Til sammenligning udgør andelen af enlige mænd blandt øvrige lejere ca. 16-17 pct.

Det fremgår endvidere af tabellen, at andelen af udsatte par med børn er faldet i perioden fra ca. 20 pct. i 2002 til ca. 13 pct. i 2006. Samtidig er andelen af udsatte enlige mødre svagt stigende i samme periode fra 15 pct. i 2002 til 17 pct. i 2006. 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 hvoraf nogle 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 berører 43 pct. af udsættelserne i 2002 børnefamilier, og denne andel er den samme i 2006. Det vil sige, at der absolut set er blevet flere børnefamilier, der sættes ud af deres bolig, som følge af, at antallet af udsættelser er steget i denne periode.

TABEL 5.6

Udsatte lejere og lejere generelt, fordelt på husstandstype og år.
Procent.

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

Kilde: Danmarks Statistik samt egne beregninger.

Endelig har 36 pct. af udsatte lejere oplevet ændringer i husstanden året før udsættelsen, mens 55 pct. har oplevet ændringer i husstanden i udsættelsesåret.

I tabel 5.7 belyser vi forskelle på husstandstyper, der bliver sat ud af deres bolig i København og omegnskommunerne samt de fire næststørste byer - Århus, Odense, Aalborg og Esbjerg - samt i provinsen. Det fremgår af tabellen, at provinsen skiller sig ud ved, at en relativt stor andel af udsættelserne berører børnefamilier. Cirka 56 pct. af udsæt-

telserne berører 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.

TABEL 5.7

Udsatte lejere i 2006, fordelt på husstandstype og bopælsregion.
Procent.

		København	Omegns- kommuner	De fire næst- største byer	Provsinen
Enlig mand	Udsatte lejere	30,4	36,3	32,6	24,5
	Lejere med en advarsel	14,4	18,4	12,5	17,3
Enlig kvinde	Udsatte lejere	6,9	8,9	8,1	5,7
	Lejere med en advarsel	9,1	4,6	4,4	4,6
Enlig mand med børn	Udsatte lejere	1,9	2,6	4,3	3,9
	Lejere med en advarsel	0,8	4,1	1,1	2,7
Enlig kvinde med børn	Udsatte lejere	16,3	15,3	12,7	19,7
	Lejere med en advarsel	30,9	22,4	35,5	19,8
Par uden børn	Udsatte lejere	9,9	6,1	9,2	5,6
	Lejere med en advarsel	9,9	7,7	8,1	9,0
Par med børn	Udsatte lejere	8,0	15,3	12,1	13,4
	Lejere med en advarsel	15,6	31,6	20,1	26,1
Andre voksne uden børn	Udsatte lejere	21,8	10,1	20,2	8,3
	Lejere med en advarsel	12,8	8,2	11,7	5,3
Andre voksne med børn	Udsatte lejere	4,7	5,5	0,8	18,7
	Lejere med en advarsel	6,6	3,1	6,6	15,2
Total	Udsatte lejere	100,0 (362)	100,0 (347)	100,0 (371)	100,0 (922)
	Lejere med en advarsel	100,0 (243)	100,0 (196)	100,0 (273)	100,0 (830)

Kilde: Danmarks Statistik samt egne beregninger.

Op imod hver femte udsættelse i provinsen berører en enlig mor, og samme andel berører husstande 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, fx i et bofællesskab. Det er en relativt stor andel sammenlignet med omegnskommunerne og provinsen, hvor den gruppe af husstande omtrent udgør hver tiende udsættelse.

Sammenligner vi tendensen for de husstandstyper, der udsættes, med de lejere, der har fået en advarsel om udsættelse, ser vi, at andelen af enlige kvinder med børn, der har fået en advarsel, samt par med børn, der har fået en advarsel, generelt for hele landet er væsentligt større end andelen, der udsættes. Omvendt gælder det for enlige mænd, at andelen er langt mindre blandt lejere med en advarsel end blandt udsatte lejere. Det tyder 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 tyder det på, at hvis en enlig mand 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. Formentlig hænger dette til dels sammen med de lovgivningsmæssige rammer, der bevirker, at en familie med børn vurderes til at være mere værdigt trængende til hjælp i forbindelse med huslejerestancer, ud fra et hensyn til børnenes tarv, end enlige mænd.

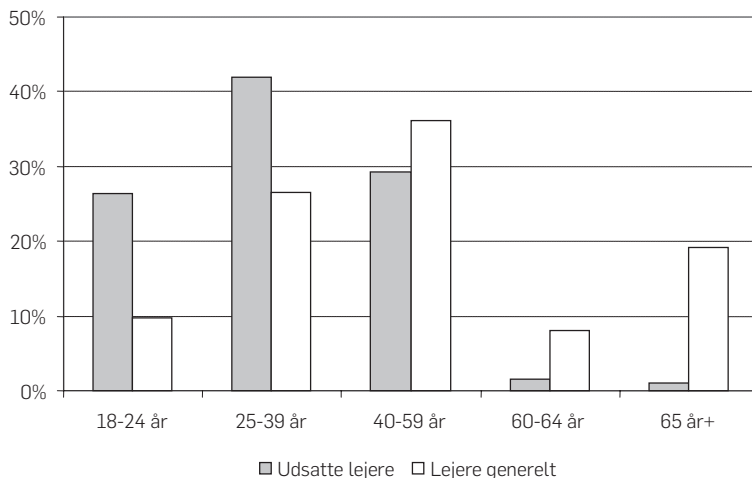
ALDER BLANDT UDSATTE LEJERE

Blandt udsatte lejere er de 18-24-årige og de 25-39-årige overrepræsenterede. Det fremgår af figur 5.2, at 26 pct. af udsatte lejere er 18-24 år, og 42 pct. er 25-39 år. Dette skal sammenlignes med, at der blandt lejere generelt 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 underrepræsenterede sammenlignet med aldersfordelingen for lejere generelt.

Der er således indikationer af, at udsættelserne 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 5.2

Udsatte lejere og lejere generelt i 2006, fordelt på alder. 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 i 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 er omtrent hver fjerde.

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 5.8, at den største andel af børn, der udsættes, er i alderen 10-17 år. Denne andel udgør 42 pct., 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 5.8

Børn af udsatte forældre og børn i befolkningen i 2006, fordelt på aldersgrupper. 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.

LEJERE MED ETNISK MINORITETSBAGGRUND

Anden boligforskning (fx Andersen, 1995; Munk, 1998) har vist, at boligmarkedet er tydeligt segregeret både socialt og etnisk, og at dette er sket inden for de seneste 15-20 år. Den sociale segregation kommer til udtryk ved, at ejerboliger og andelsboliger bebos af familier med højere indkomster, mens de økonomisk vanskeligt 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 5.9 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., mens den i 2006 var steget til 22 pct. Stigningen skyldes, at der i perioden er sket en stigning i antallet af udsatte lejere, der kommer fra tredjeverdenslande. I 2002 kom 12 pct. af de udsatte lejere fra tredjeverdenslande, mens andelen i 2006 var ca. 17 pct.

I perioden 2002-06 svinger andelen af lejere generelt, der kommer fra et tredjeverdensland, mellem 5,0 og 5,7 pct., og for lejere generelt, der kommer fra et industrialiseret land, mellem 3,3 og 3,6 pct. Det vil sige, at der er en overrepræsentation af borgere med etnisk minoritetsbaggrund blandt udsatte lejere, og særligt borgere fra et tredjeverdensland.

TABEL 5.9

Udsatte lejere og lejere generelt i 2002-06, fordelt på etnisk oprindelse. Procent.

		2002	2003	2004	2005	2006
Danmark	Udsatte lejere	82,3	78,1	80,2	79,9	78,2
	Lejere generelt	91,2	91,6	91,4	91,4	91,0
Industrialiserede lande*	Udsatte lejere	5,9	4,6	4,1	4,7	5,1
	Lejere generelt	3,6	3,5	3,5	3,5	3,3
Tredjeverdenslande*	Udsatte lejere	11,8	17,3	15,7	15,4	16,6
	Lejere generelt	5,2	5,0	5,1	5,1	5,7
Total	Udsatte lejere	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Lejere	(1.567)	(1.699)	(2.068)	(1.886)	(1.981)
	Lejere generelt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		(15.490)	(15.561)	(15.654)	(15.413)	(15.349)

Anm.: Totalerne i denne tabel er forskellige fra det samlede antal udsatte lejere (N=11.390), og det skyldes, at der ikke foreligger oplysninger om etnisk oprindelse for samtlige personer.

* Industrialiserede lande er: EU, Norden, USA, Canada og Oceanien. Tredjeverdenslande er resten af verden.

Kilde: Danmarks Statistik samt egne beregninger.

Når vi opgør gruppen af udsatte lejere i forhold til deres statsborgerskab, ser vi i tabel 5.10, 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 tredjeverdensland. Fra 2002-06 er der en tendens til, at andelen af udsatte lejere med et statsborgerskab i et tredjeverdensland stiger.

Til sammenligning er andelen af lejere generelt med et statsborgerskab fra et industrialiseret land ca. 1 pct., mens andelen med et statsborgerskab fra et tredjeverdensland er faldet fra 3,6 pct. i 2002 til 2,6 pct. i 2006. Således er der blandt udsatte lejere i forhold til statsborgerskab en overrepræsentation fra tredjeverdenslande og en mindre overrepræsentation fra industrialiserede lande.

TABEL 5.10

Udsatte lejere og lejere generelt i 2002-06, fordelt på statsborgerskab. Procent.

		2002	2003	2004	2005	2006
Danmark	Udsatte lejere	85,4	83,4	84,0	83,9	84,7
	Lejere generelt	95,2	95,8	95,7	96,2	96,3
Industrialiserede lande	Udsatte lejere	5,0	4,2	4,0	4,7	3,8
	Lejere generelt	1,2	1,1	1,2	1,2	1,1
Tredjeverdenslande	Udsatte lejere	9,6	12,3	11,9	11,4	11,5
	Lejere generelt	3,6	3,1	3,1	2,6	2,6
Total	Udsatte lejere	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Lejere	(1.582)	(1.719)	(2.087)	(1.899)	(2.002)
	Lejere generelt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		(15.490)	(15.561)	(15.654)	(15.413)	(15.349)

Kilde: Danmarks Statistik samt egne beregninger.

I tabel 5.11 har vi sammenholdt husstandstype og etnisk oprindelse blandt udsatte lejere i 2006 for at se, om nogle typer af husstande blandt lejere med dansk oprindelse oftere bliver sat ud end lejere med etnisk minoritetsbaggrund.

Det fremgår af tabellen, at i 2006 udgør børnefamilier omtrent 42 pct. af lejere med dansk oprindelse og 44 pct. af lejere med oprindelse fra tredjeverdenslande, mens 50 pct. af de udsatte lejere, der kommer fra industrialiserede lande, er børnefamilier. 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. Til sammenligning blandt lejere generelt udgør andelen af enlige mænd 18,5 pct. af lejere med dansk oprindelse og 10,2 pct. af lejere med oprindelse fra et tredjeverdensland.

Flere voksne uden børn, der bor sammen i fx bofællesskab, udgør en relativt stor andel af gruppen af udsatte lejere fra tredjeverdenslande. Denne gruppe udgør ca. 23 pct. sammenlignet med udsatte lejere fra Danmark og andre industrialiserede lande, hvor gruppen udgør henholdsvis 12 pct. og 8 pct. Blandt lejere generelt udgør andelen af andre voksne uden børn 7,3 pct. af lejere med danske oprindelse, 9,9 pct. af

lejere fra industrialiserede lande og 13,0 pct. af lejere fra tredjeverdenslande.

TABEL 5.11

Udsatte lejere og lejere generelt i 2006, fordelt på husstandstype og etnisk oprindelse. Procent.

		Danmark	Industrialiserede lande*	Tredjeverdenslande*
Enlig mand	Udsatte lejere	31,3	23,5	23,2
	Lejere generelt	18,5	12,5	10,2
Enlig kvinde	Udsatte lejere	7,9	4,9	3,3
	Lejere generelt	25,9	21,0	7,2
Enlig mand med børn	Udsatte lejere	4,1	2,9	0,6
	Lejere generelt	0,6	0,6	0,8
Enlig kvinde med børn	Udsatte lejere	19,0	6,9	11,9
	Lejere generelt	5,4	4,6	6,9
Par uden børn	Udsatte lejere	6,8	12,7	7,6
	Lejere generelt	29,1	27,8	16,2
Par med børn	Udsatte lejere	10,6	22,5	19,1
	Lejere generelt	11,8	19,8	33,8
Andre voksne uden børn	Udsatte lejere	11,6	7,8	23,4
	Lejere generelt	7,3	9,9	13,0
Andre voksne med børn	Udsatte lejere	8,6	18,6	11,9
	Lejere generelt	1,5	3,8	12,1
Total	Udsatte lejere	100,0	100,0	100,0
		(1.550)	(108)	(329)
	Lejere generelt	100,0	100,0	100,0
		(13.956)	(504)	(878)

Anm.: Totalen i denne tabel er forskellig fra det samlede antal udsatte lejere, og det skyldes, at der ikke foreligger oplysninger om etnisk oprindelse for samtlige personer.

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 5.12. I 2006 er 30,5 pct. af de udsatte lejere i København fra tredjeverdenslande, men andelen blandt lejere generelt er 8,9 pct. 63 pct. af udsatte lejere i København er af dansk oprindelse, mens den tilsvarende andel blandt lejere generelt er 86,4 pct. I de fire næststørste byer og omegnskommunerne til København kommer 19-21 pct. fra tredjeverdenslande, mens den tilsvarende andel i provinsen er ca. 9 pct.

Blandt lejere generelt kommer ca. 7 pct. fra tredjeverdenslande i omegnskommunerne og de fire næststørste byer, mens den tilsvarende andel i provinsen er ca. 3 pct.

I perioden 2002-06 er andelen af udsatte lejere, der kommer fra tredjeverdenslande, steget både i København, omegnskommunerne 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 tredjeverdenslande koncentrerer sig i byområderne.

TABEL 5.12

Udsatte lejere og lejere generelt i 2006, fordelt på bopælsregion og etnisk oprindelse. Procent.

		Danmark	Industri- aliserede lande	Tredje- verdens- lande	Total
København	Udsatte lejere	63,4	6,1	30,5	100,0 (361)
	Lejere generelt	86,4	4,7	8,9	100,0 (3019)
Omegns- kommuner	Udsatte lejere	76,9	4,3	18,8	100,0 (346)
	Lejere generelt	88,9	3,8	7,4	100,0 (2576)
De fire næst- største byer	Udsatte lejere	76,0	3,5	20,5	100,0 (371)
	Lejere generelt	90,7	2,4	6,9	100,0 (2651)
Provinsen	Udsatte lejere	89,6	5,8	8,6	100,0 (903)
	Lejere generelt	93,8	2,8	3,3	100,0 (7092)
Total	Udsatte lejere	78,2	5,1	16,6	100,0 (1.981)
	Lejere generelt	91,0	3,3	5,7	100,0 (15.338)

Anm.: Totalen i denne tabel er forskellig fra det samlede antal udsatte lejere, og det skyldes, at der ikke foreligger oplysninger om etnisk oprindelse for samtlige personer.

Udsatte lejere: $\chi^2= 101,020$; $p= 0,0$ pct.

Lejere generelt: $\chi^2= 190,400$; $p= 0,0$ pct.

Kilde: Danmarks Statistik samt egne beregninger.

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. De, der er kommet til Danmark i 1970'erne, spreder sig mere ud over de forskellige ejerformer, særligt fremleje af ejerbolig mv. Det har sammenhæng med, at langt hovedparten af borgere 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 ARBEJDE

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, der har modtaget advarsel om en udsættelse.

I tabel 5.13 har vi opgjort udsatte lejere, lejere med en advarsel og lejere generelt i forhold til den højest fuldførte uddannelse. Det fremgår af tabellen, at udsatte lejere og lejere med en advarsel uden uddannelse er stærkt overrepræsenteret i forhold til lejere generelt. Henholdsvis 67 pct. og 65 pct. har i 2005 ingen uddannelse ud over grundskolen. Blandt lejere generelt udgør andelen uden uddannelse ca. 35 pct. Af de udsatte lejere og lejere med en advarsel har 23 pct. en erhvervsfaglig uddannelse, mens næsten 36 pct. blandt lejere generelt har en erhvervsfaglig uddannelse. Udsatte lejere og lejere med en advarsel er stærkt underrepræsenterede på de øvrige uddannelsesniveauer.

TABEL 5.13

Udsatte lejere, lejere med en advarsel og lejere generelt i 2006, fordelt på uddannelsesniveau. Procent.

	Udsatte lejere	Lejere med advarsel	Lejere generelt
Ingen uddannelse	66,5	64,5	38,0
Gymnasial uddannelse	5,6	5,8	9,8
Erhvervsfaglig uddannelse	23,5	24,6	30,5
Kort videregående uddannelse	1,5	1,6	3,8
Mellemlang videregående uddannelse	2,0	2,5	12,4
Lang videregående uddannelse	0,9	1,0	5,4
I alt	100,0 (1.692)	100,0 (118)	100,0 (68.357)

Anm.: Totalen i denne tabel er forskellig fra det samlede antal udsatte lejere, og det skyldes, at der ikke foreligger oplysninger om uddannelse for samtlige personer.

Kilde: Danmarks Statistik samt egne beregninger.

TABEL 5.14

Udsatte lejere, lejere med en advarsel og lejere generelt i 2006, fordelt på aldersgrupper og uddannelsesniveau. Procent.

	Ingen uddan- nelse	Gymnasial uddannelse	Erhvervsfaglig uddannelse	Kort videregå- ende uddan- nelse	Mellemlang videregående uddannelse	Lang videre- gående uddan- nelse	Total
18-24 år							
Udsatte lejere	87,7	4,8	7,0	0,4	0,4	0,0	100,0 (459)
Lejere med en advarsel	86,5	7,0	6,6	0,0	0,0	0,0	100,0 (244)
Lejere generelt	41,2	37,9	16,2	1,5	3,2	0,0	100,0 (6.574)
25-29 år							
Udsatte lejere	70,5	8,6	18,7	0,7	1,5	0,0	100,0 (268)
Lejere med en advarsel	68,6	7,1	23,1	1,2	0,0	0,0	100,0 (169)
Lejere generelt	21,4	18,2	27,7	5,4	20,9	6,4	100,0 (9.110)
30-49 år							
Udsatte lejere	56,4	5,5	32,4	2,4	1,9	1,4	100,0 (784)
Lejere med en advarsel	57,7	5,3	29,6	2,5	3,6	1,4	100,0 (645)
Lejere generelt	29,1	7,9	32,4	5,2	16,1	9,4	100,0 (25.021)
50 år eller derover							
Udsatte lejere	51,4	3,3	34,3	1,1	7,2	2,8	100,0 (181)
Lejere med en advarsel	51,2	4,7	35,4	0,8	5,5	2,4	100,0 (1.185)
Lejere generelt	50,8	2,1	33,1	2,7	8,5	2,9	100,0 (27.652)

Anm.: Totalen i denne tabel er forskellig fra det samlede antal udsatte lejere, og det skyldes, at der ikke foreligger oplysninger om uddannelse for samtlige personer.

Kilde: Danmarks Statistik samt egne beregninger.

I tabel 5.14 har vi opgjort lejernes uddannelsesniveau i forhold til alder. Blandt udsatte lejere og lejere med en advarsel under 50 år er de uuddannede overrepræsenteret. Det gælder særligt for de 18-24-årige og de 25-29-årige, hvor henholdsvis 87 pct. og 71 pct. af de udsatte lejere ingen

uddannelse har, sammenlignet med 41 pct. og 21 pct. blandt lejere generelt.

Den markante overrepræsentation af udsatte lejere og lejere med en advarsel uden uddannelse viser en sårbarhedsfaktor i et samfund, hvor velbetalte job generelt forudsætter uddannelsesmæssige kvalifikationer. Manglende uddannelse stiller lejerne i en vanskeligere situation i forhold til at finde arbejde, bibeholde arbejdet og opnå en høj indkomst.

Der er ingen forskelle på de udsatte lejere og lejere med en advarsel i forhold til uddannelsesniveau. Det tyder på, at manglende uddannelse er en sårbarhedsfaktor i forhold til at tilhøre gruppen af lejere, der har vanskeligt ved at betale huslejen, og hvor nogle ender med at blive sat ud af deres bolig. Manglende uddannelse udgør tilsyneladende ingen ekstra sårbarhed i forhold til at blive sat ud af boligen, når de udsatte lejere sammenlignes med lejere med en advarsel.

Kigger vi på udviklingen i sammensætningen af de udsatte leje- res socioøkonomiske placering, fremgår det af tabel 5.15, at særligt kon- tanthjælpsmodtagere 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, ligger på 6,3 pct. i 2002 og stiger til 8,5 pct. i resten af perioden, mens den for lejere gene- relt ligger 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 syge- dagpenge eller er uddannelsessøgende, ligger på niveau med øvrige lejere i hele perioden, mens andelen af førtidspensionister, med undtagelse af 2002, efterlønnere og folkepensionister er underrepræsenterede blandt de udsatte lejere.

Endelig er det værd at bemærke gruppen ”andre”, der er overre- præsentert blandt udsatte lejere. ”Andre” er en restgruppe, der ikke foreligger tilstrækkelige oplysninger om, således at de kan indpasses i én af de øvrige grupper. Det vil sige, at oplysninger om tilknytning til ar- bejdsmarkedet og modtagelse af ydelser ikke foreligger. Dermed er kil- den til deres indkomstgrundlag uvist. Det kan fx være socialt svage per-

soner, der er ringe integreret i samfundet, og som lever lidt på må og få. Derfor må de formodes at være usynlige i det offentlige system.

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

TABEL 5.15

Udsatte lejere og lejere generelt i 2002-06, fordelt på deres socioøkonomiske placering. Procent.

		2002	2003	2004	2005	N
Lønmodtagere*	Lejere generelt	45,4	45,6	45,3	46,3	7.201
	Udsatte lejere	31,3	29,2	31,2	38,4	669
Kontanthjælpsmodtagere	Lejere generelt	5,7	5,9	5,9	5,2	814
	Udsatte lejere	27,0	29,2	31,2	28,9	504
Sygedagpenge mv.	Lejere generelt	2,0	1,7	1,7	1,4	218
	Udsatte lejere	2,7	2,1	2,1	2,4	41
Andre	Lejere generelt	2,8	2,4	2,6	2,4	369
	Udsatte lejere	10,5	10,1	11,9	10,8	189
Arbejdsløse min. 1/2 år**	Lejere generelt	3,2	4,2	3,9	3,6	565
	Udsatte lejere	6,3	8,5	8,5	8,3	144
Uddannelsessøgende	Lejere generelt	4,7	4,4	5,0	5,0	774
	Udsatte lejere	2,8	3,3	4,2	5,0	87
Førtidspension	Lejere generelt	9,2	9,2	8,8	8,4	1.314
	Udsatte lejere	14,7	6,6	6,4	4,9	85
Efterløn	Lejere generelt	3,2	3,0	2,9	2,5	391
	Udsatte lejere	0,4	0,6	0,7	0,3	5
Folkepension	Lejere generelt	21,7	21,5	21,9	23,3	3.626
	Udsatte lejere	1,7	0,9	1,0	1,2	21
Selvstændige	Lejere generelt	2,1	2,1	2,1	1,9	293
	Udsatte lejere	2,6	2,2	2,9	2,2	38
Total	Lejere generelt	100,0	100,0	100,0	100,0	60.058
	Udsatte lejere	100,0	100,0	100,0	100,0	9.396

Anm.: N angiver antallet af observationer.

* inkl. selvstændige, medhjælpende ægtefæller, topledere.

** inkl. øvrige uden for arbejdsstyrke, beskæftigede uden løn.

Kilde: Danmarks Statistik samt egne beregninger.

Ser vi på de udsatte lejeres socioøkonomiske placering i forhold til deres husstandstype i perioden 2002-05, kan vi se i tabel 5.16, at andelen af udsatte lejere, der i størstedelen af året er lønmodtagere, bliver mindre for enlige mænd og kvinder uden børn, enlige mænd og kvinder med børn samt for par uden børn. Tilsvarende vokser andelen, der modtager kontanthjælp eller tilhører restgruppen, for disse husstandstyper. For enlige mænd uden børn, enlige kvinder med børn og par uden børn bliver der i perioden 2002-04 flere kontanthjælpsmodtagere, mens andelen, der tilhører restgruppen, stiger for enlige kvinder uden børn.

Blandt par med børn samt andre med og uden børn stiger andelen af lønmodtagere i perioden 2002-05, og samtidig er der færre kontanthjælpsmodtagere i disse husstandstyper. Til gengæld ser det ud til, at for andre uden børn stiger andelen af restgruppen.

Særligt skiller gruppen af enlige kvinder med børn sig ud, idet andelen af lønmodtagere for denne husstandstype falder i perioden 2002-05 fra 31,7 pct. til 27 pct., men andelen af kontanthjælpsmodtagere i samme periode stiger fra 39 pct. til 43 pct. Det tyder på, at der blandt udsatte lejere er flere socialt dårligstillede enlige kvinder med børn i 2006 end i 2002, og at denne gruppe er en særligt sårbar gruppe.

TABEL 5.16

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

	Lønarbejde *	Arbejds- løs min. 1/2 år **	Syge- dagpenge m.v. ***	Førtids- pension	Folke- pension, efterløn	Kontant- hjælp	Andre	Total
								Enlig mand u/børn
2002	45,4	9,2	2,9	4,2	1,0	20,9	16,3	100,0 (306)
2003	38,7	10,0	1,5	8,9	1,7	23,6	15,5	100,0 (470)
2004	35,9	6,8	2,3	10,3	2,0	28,3	14,4	100,0 (555)
2005	41,3	8,1	1,7	5,9	1,7	24,7	16,8	100,0 (596)
								Enlig kvinde u/børn
2002	33,7	5,0	4,0	11,9	2,0	35,6	7,9	100,0 (101)
2003	37,0	3,7	1,9	9,3	3,7	34,3	10,2	100,0 (108)
2004	33,1	5,1	0,0	8,5	4,2	28,8	20,3	100,0 (118)
2005	31,6	5,9	2,6	13,2	4,6	28,9	13,2	100,0 (152)
								Enlig mand m/børn
2002	55,0	15,0	10,0	0,0	0,0	5,0	15,0	100,0 (20)
2003	45,2	6,5	0,0	0,0	0,0	25,8	22,6	100,0 (31)
2004	40,7	7,4	7,4	3,7	0,0	33,3	7,4	100,0 (27)
2005	46,8	10,6	4,3	2,1	0,0	21,3	14,9	100,0 (47)
								Enlig kvinde m/børn
2002	31,7	8,7	4,8	0,0	0,0	38,5	16,3	100,0 (104)
2003	29,3	5,3	3,0	3,8	0,0	47,4	11,3	100,0 (133)
2004	28,5	12,7	1,3	1,3	0,0	43,7	12,7	100,0 (158)
2005	27,0	10,5	2,6	2,0	0,0	42,8	15,1	100,0 (152)
								Par u/ børn
2002	48,6	3,4	4,7	8,1	4,1	18,9	12,2	100,0 (148)
2003	40,6	10,7	2,0	9,6	2,5	21,8	12,7	100,0 (197)
2004	36,3	5,9	2,5	6,9	3,9	29,9	14,7	100,0 (204)
2005	42,8	10,6	2,2	6,1	1,1	24,4	12,8	100,0 (180)
								Par m/ børn
2002	38,8	7,1	2,7	2,7	0,0	33,3	15,3	100,0 (183)
2003	49,4	8,9	1,2	1,8	0,6	23,8	14,3	100,0 (168)
2004	42,2	11,9	3,7	2,3	0,0	27,5	12,4	100,0 (218)
2005	45,8	8,5	2,4	2,8	0,0	26,9	13,7	100,0 (212)
								Andre u/ børn
2002	46,0	4,5	1,7	1,7	2,8	30,1	13,1	100,0 (176)
2003	34,9	8,1	3,8	6,7	0,5	33,5	12,4	100,0 (209)
2004	36,2	8,9	2,2	3,0	2,2	28,8	18,8	100,0 (271)
2005	42,7	7,1	2,8	2,1	2,1	23,8	19,2	100,0 (281)
								Andre m/ børn
2002	37,3	6,8	3,4	1,7	3,7	20,3	27,1	100,0 (59)
2003	44,6	9,5	4,1	4,1	2,7	17,6	17,6	100,0 (74)
2004	29,8	9,6	1,9	5,8	1,9	37,5	13,5	100,0 (104)
2005	48,1	5,1	2,5	2,5	0,0	24,1	17,7	100,0 (79)

Kilde: Danmarks Statistik samt egne beregninger.

* inkl. selvstændige, medhjælpende ægtefæller, topledere.

** inkl. øvrige uden for arbejdsstyrke, beskæftigede uden løn.

*** inkl. under uddannelse, revalidering, aktivering, uddannelsesforanstaltning, introkursus til flygtninge samt introduktionskursus til flygtninge.

Vi har tidligere vist, at lejere, der ikke er af dansk oprindelse, er overrepræsenterede blandt de udsatte lejere. I tabel 5.17 fremgår udviklingen i sammensætningen af udsatte lejeres socioøkonomiske placering i forhold til deres etniske oprindelse.

TABEL 5.17

Udsatte lejere i 2002-05, fordelt på etnisk oprindelse og deres socioøkonomiske placering. Procent.

	Lønarbejde *	Arbejds-løs min. 1/2 år**	Sygedagpenge mv.***	Førtidspension	Folkepension, efterløn	Kontant-hjælp	Andre	Total
Dansk oprindelse								
2002	44,6	7,2	3,4	4,3	1,3	26,0	13,1	100,0 (901)
2003	41,6	9,1	1,9	7,9	1,4	27,5	10,9	100,0 (1095)
2004	38,0	8,0	2,2	6,9	1,7	30,4	12,6	100,0 (1344)
2005	42,6	8,1	2,4	5,3	1,4	27,4	12,8	100,0 (1634)
Fra industrialiserede lande								
2002	26,7	8,3	6,7	3,3	5,0	30,0	20,0	100,0 (60)
2003	31,0	5,6	2,8	8,5	4,2	16,9	31,0	100,0 (71)
2004	31,8	6,1	3,0	4,5	7,6	22,7	24,2	100,0 (66)
2005	30,0	8,4	1,7	3,4	2,1	30,0	21,3	100,0 (80)
Fra tredjeverdenslande								
2002	34,9	4,0	1,6	4,0	2,4	33,3	19,8	100,0 (126)
2003	30,7	7,0	3,3	1,9	1,4	33,0	22,8	100,0 (215)
2004	23,8	11,3	2,6	3,0	1,7	34,2	23,4	100,0 (231)
2005	32,4	8,4	1,7	3,4	2,1	21,8	30,3	100,0 (238)

Kilde: Danmarks Statistik samt egne beregninger.

* inkl. selvstændige, medhjælpende ægtefæller, topledere.

** inkl. øvrige uden for arbejdsstyrke, beskæftigede uden løn.

*** inkl. under uddannelse, revalidering, aktivering, uddannelsesforanstaltning, introkursus til flygtninge samt introduktionskursus til flygtninge.

Det fremgår af tabel 5.17, at den socioøkonomiske sammensætning blandt udsatte lejere uanset oprindelse ikke ændrer sig væsentligt i perioden 2002-05. Samtidig fremgår det af tabellen, at udsatte lejere med anden etnisk oprindelse skiller sig markant ud i forhold til udsatte lejere af dansk oprindelse. Andelen af lønmodtagere blandt udsatte lejere med anden etnisk oprindelse er ca. 30 pct., mens den tilsvarende andel blandt udsatte lejere med dansk oprindelse er ca. 40 pct. Ligeså markant er for-

skellen, når vi kigger på gruppen af kontanthjælpsmodtagere og restgruppen, hvor de to grupper tilsammen udgør mere end halvdelen af de udsatte lejere med anden etnisk oprindelse, mens de to grupper tilsammen udgør ca. 40 pct. blandt udsatte lejere med dansk oprindelse.

Disse resultater tyder på, at anden etnisk oprindelse end dansk kombineret med at tilhøre en socioøkonomisk svag gruppe udgør en særlig sårbarhedsfaktor. 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, og at den sociale segregering rammer udsatte lejere med anden etnisk oprindelse endnu hårdere end dem med dansk oprindelse.

ARBEJDSLEDIGHED

I dette afsnit beskriver vi års-arbejdsledigheden for udsatte lejere og lejere med advarsel i udsættelsesåret og sammenligner med lejere generelt.

Det fremgår af tabel 5.18, at udsatte lejere i udsættelsesåret har en højere arbejdsledighed end lejere med advarsel og lejere generelt. I 2002 var arbejdsledigheden blandt udsatte lejere 78,0 promille, mens den for lejere med advarsel var 70,3 promille og for lejere generelt var 41,5 promille.

TABEL 5.18

Gennemsnitlig årsledighed blandt udsatte lejere, lejere med advarsel og lejere generelt. Promille.

	Udsatte lejere	Lejere med advarsel	Lejere generelt
2002	78,0	70,3	41,5
2003	89,1	66,7	49,1
2004	99,9	81,7	50,3
2005	94,2	78,6	45,3

Kilde: Danmarks Statistik samt egne beregninger.

Arbejdsledigheden stiger fra 2002-2005 for alle lejere, således at den i 2005 er 94,2 promille for udsatte lejere, 78,6 promille for lejere med advarsel og 45,3 promille for lejere generelt. Således er udsatte lejere i gennemsnit mere berørt af arbejdsløshed end lejere med advarsel og

lejere generelt, og dermed tyder det på, at de har en svagere tilknytning til arbejdsmarkedet end andre lejere.

UDSÆTTELSE FRA EN LEJEBOLIG

Tilgængelige lejeboliger findes på henholdsvis det almene og private lejeboligmarked. Ud af det samlede boligmarked, hvor også ejerboligmarkedet er inkluderet, udgør almene boliger 20 pct., private udlejningsboliger 5 pct., boliger udlejet via offentlig myndighed 2 pct., og 3 pct. er anden udlejning. Det private lejeboligmarked består også af fremleje af ejerboliger og andelsboliger, hvor ejerboliger udgør ca. 63 pct. af det samlede boligmarked, mens andelsboliger udgør 7 pct.

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 dog omfattet af lejelovgivningen ligesom andre lejere.

I tabel 5.19 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 2002. I 2002 er det kun seks ud af ti udsættelser, der sker fra almene boliger, mens 13 pct. af udsættelserne er i boliger udlejet af offentlig myndighed I 2003 og resten af perioden falder andelen af udsættelser fra boliger udlejet af offentlig myndighed til ca. 3 pct. Dette fald modsvares af stigningen af udsættelser i de almene boliger. Baggrunden for den høje andel af udsættelser fra boliger udlejet af offentlig myndighed i 2002 samt faldet og den efterfølgende stabilisering kan vi ikke komme med nogen umiddelbar forklaring på. Ca. hver tiende udsættelse har været fra private udlejningsboliger; og denne andel har ikke ændret sig i perioden 2002-06.

Endelig kan vi se i tabellen, at andelen af udsættelser af lejere 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 5.19

Udsatte lejere fordelt på udsættelsesår og udlejningsbolig. Procent.

	Almene boliger	Privat udlejning	Bolig udlejet via offentlig myndighed	Privatperson, Interessentselskab	Andelsbolig	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 lejlighed. Vi har derfor i tabel 5.20 undersøgt, om der er regionale forskelle i 2006 på frekvensen af udsættelser i forhold til forskellige udlejningsboliger sammenlignet med fordelingen af lejere med advarsel og lejere generelt.

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 næststørste byer 75 pct. og i provinsen 38 pct. Til gengæld sker 17 pct. af udsættelserne 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.

I forhold til lejere med en advarsel fremgår det af tabellen, at andelen af lejere med en advarsel i København og de fire næststørste byer er væsentligt højere end andelen af lejere, der bliver sat ud af deres bolig. Det kan tyde på, at der bliver fundet nogle løsninger for lejere i almene boliger, således at nogle af dem undgår udsættelser. Det kan fx være i form af, at bopælskommunen indgår en afdragsordning eller giver en enkeltydelse til borgeren, eller at boligorganisationen tilbyder lejerens 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 med en advarsel som af udsatte lejere. Det kan tyde på, at lejere af en ejer- eller andelsbolig ikke har større risiko for at ende med at blive sat ud af deres bolig end andre lejere.

TABEL 5.20

Udsatte lejere, lejere med advarsel og lejere generelt i 2006, fordelt på bopælsregion og udlejningsboliger. Procent.

		Alme- ne boliger	Pri- vat udlej- ning	Boli- ger udle- jet af of- fent- lig myn- dig- hed	Pri- vat- per- son, inte- res- sent sel- skab	An- dels bolig	An- det	Total
Køben havn	Udsatte lejere	59,9	9,7	0,0	3,0	17,1	10,2	100,0 (362)
	Lejere med advarsel	74,1	7,0	0,8	0,4	10,7	7,0	100,0 (243)
	Lejere generelt	22,2	15,6	1,9	6,7	43,9	9,7	100,0 (2992)
Om- egns- kom- muner	Udsatte lejere	83,6	6,3	3,5	2,9	0,6	3,2	100,0 (347)
	Lejere med advarsel	87,8	3,6	4,6	2,0	2,0	0,0	100,0 (196)
	Lejere generelt	56,3	12,7	3,0	5,5	14,8	7,7	100,0 (2542)
De fire næst- stør- ste byer	Udsatte lejere	75,2	9,2	5,4	6,2	0,0	4,0	100,0 (371)
	Lejere med advarsel	87,5	6,6	0,4	4,0	0,0	1,5	100,0 (273)
	Lejere generelt	48,1	14,8	3,1	15,7	8,0	10,2	100,0 (2617)
Pro- vinsen	Udsatte lejere	68,0	11,6	2,2	15,8	0,8	1,6	100,0 (922)
	Lejere med advarsel	70,5	9,3	1,3	16,5	1,0	1,4	100,0 (830)
	Lejere generelt	43,7	15,4	3,9	24,0	8,5	4,5	100,0 (7008)

Udsatte lejere: $X^2=400,936$; $p=0,0$ pct.

Lejere med advarsel: $X^2=230,147$; $p=0,0$ pct.

Lejere generelt: $X^2=2970,663$ $p=0,0$ pct.

Kilde: Danmarks Statistik samt egne beregninger.

Når vi sammenligner fordelingen af udsatte lejere med lejere generelt, fremgår det af tabellen, at der for hele landet er en overrepræsentation af udsatte lejere i almene boliger sammenlignet med lejere generelt, mens

udsatte lejere er underrepræsenterede i private udlejningsboliger, boliger udlejet af offentlig myndighed samt ejer- og andelsboliger.

I tabel 5.21 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 overrepræsenterede i gruppen af udsættelser fra lejemål af ejerboliger mv. Af enlige fædre og mødre bliver 13-15 pct. sat ud fra disse lejemål, mens 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 lejemål, der er ejerboliger, kan være en konsekvens af et familieophør, hvor presset er stort i forhold til at finde en ny bolig. De boliger, der er nemmest at få adgang til, er fremleje af ejer- og andelsboliger.

TABEL 5.21

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

	Almene boliger	Privat udlejning	Offentlig myndighed	Privatperson, interessentskab	Andelsbolig	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 med 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 (2.001)

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

Kilde: Danmarks Statistik samt egne beregninger.

RISIKOEN FOR AT BLIVE SAT UD

Formålet med dette kapitel er at beskrive risikoen for at blive sat ud af en lejebolig. Viden om forhold, der øger eller mindsker risikoen for en udsættelse, kan bidrage med en forklaring på, hvorfor nogle lejere er i større risiko for at blive sat ud af deres bolig end andre lejere. I det foregående kapitel har vi set, at gruppen af udsatte lejere er overrepræsenteret blandt enlige mænd, kontanthjælpsmodtagere og lejere med anden etnisk baggrund. I dette kapitel undersøger vi, hvilke faktorer der er udslagsgivende for, at nogle lejere ender med at blive sat ud af deres bolig, mens andre ikke gør.

Der er forskellige faktorer, der kan øge lejeres sårbarhed i forhold til en udsættelse. Disse faktorer er såvel af strukturel karakter som af institutionel, interpersonel og individuel karakter. Med udgangspunkt i registerdata er vi i stand til at operationalisere en række af de faktorer, som kan forventes at øge lejeres sårbarhed. Ved hjælp af multinominelle logistiske regressionsanalyser kan vi estimere lejeres risiko for at blive sat ud af boligen. Vi beskriver sandsynligheden for tre forskellige udfald: 1) sandsynligheden for at blive udsat, 2) sandsynligheden for at få en advar-

sel og 3) sandsynligheden for hverken at blive sat ud eller få en advarsel⁵, og hvordan denne sandsynlighed ændrer sig i perioden 2002-05⁶

Sammenhængen mellem lejerens risiko for en udsættelse og udviklingen over tid er kontrolleret for nedenstående forhold. Resultaterne af regressionsanalysen fremgår af bilag 3.

Variabler til at afdække strukturelle faktorerers betydning:

- tilknytning til arbejdsmarkedet
- graden af arbejdsledighed i udsættelsesåret og året forinden
- lejerens disponible indkomst i udsættelsesåret
- lejerens månedlige husleje
- region, hvor lejeren bor på udsættelsestidspunktet
- udlejningsforhold
- antallet af flytninger forud for en advarsel eller en udsættelse.

Variabler til at afdække institutionelle faktorerers betydning:

- socioøkonomisk gruppering.

Variabler til at afdække interpersonelle faktorerers betydning:

- husstandstype og ændringer i forhold til foregående år
- civilstatus og ændringer i forhold til foregående år
- størrelse af bolig.

Variabler til at afdække individuelle faktorerers betydning:

- sygehusindlæggelser i udsættelsesåret og foregående år
- gæld i udsættelsesåret
- køn og alder
- uddannelse
- etnicitet og statsborgerskab.

5. De tre udfald er konstrueret ud fra de tre grupper af udsatte lejere, lejere med advarsel og lejere generelt, og vi har vægtet de tre grupper i forhold til hele populationen af lejere i regressionsanalysen.

6. Vi estimerer kun sandsynlighederne for perioden 2002-05, idet vi ikke har oplysninger om indkomst og tilknytning til arbejdsmarkedet i 2006.

Kapitlet er bygget op således, at vi først beskriver, hvordan risikoen for en udsættelse stiger i perioden 2002-05. Dernæst beskriver vi betydningen af indkomst, uddannelse, tilknytning til arbejdsmarkedet, etnisk oprindelse, familieforhold, udlejningsbolig og alder. Det er lejere over 17 år i perioden 2002-2005, der beskrives i dette kapitel.

Resultaterne i dette kapitel viser, at risikoen for at blive sat ud af sin bolig er:

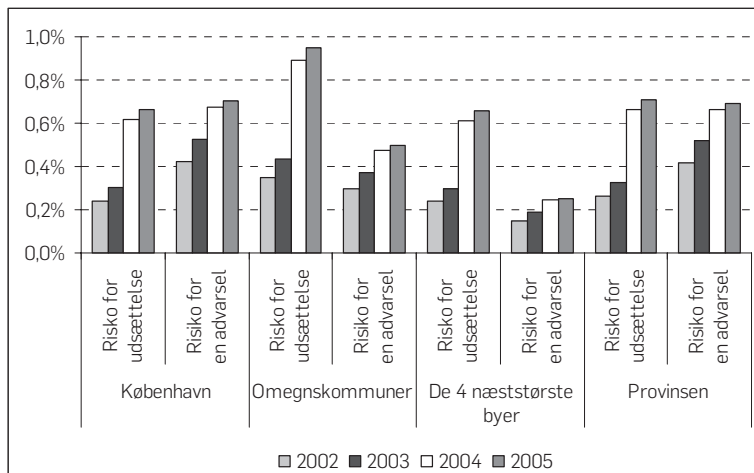
- størst for økonomisk vanskeligt stillede lejere
- størst for kontanthjælpsmodtagere
- størst for lejere uden uddannelse
- størst i omegnskommunerne sammenlignet med København, de fire næststørste byer og den øvrige provins
- størst for lejere, der er statsborgere i et tredjeverdensland
- størst for enlige mænd uden børn, enlige mænd med børn samt enlige kvinder med børn
- størst for lejere, der har oplevet ændring i familieforhold i forhold til det foregående år
- størst for lejere i almene boliger, boliger udlejet af offentlig myndighed, fremleje af ejerboliger
- størst for lejere med en ustabil boligsituation, dvs. hvor de er flyttet mindst to gange inden for et år
- størst for yngre lejere.

RISIKOEN FOR UDSÆTTELSE STIGER OVER TID

Vi finder ud fra regressionsanalysen, at lejerens risiko for at blive sat ud af deres bolig stiger over tid. For at illustrere denne sammenhæng beskriver vi i figur 6.1 en lejers risiko for henholdsvis en udsættelse og for at få en advarsel om udsættelse som en funktion af tid.

FIGUR 6.1

Lejeres risiko for udsættelse som en funktion af tid. Procent.



Anm: Figuren beskriver risikoen for hhv. en udsættelse og en advarsel for 40-årige lejere, der har et arbejde, der kræver færdigheder på grundniveau, har en disponibel indkomst på 100.000 kr., lever i et parforhold med børn, ikke har nogen uddannelse og bor i en almen bolig. Figuren varierer med bopælsregion.

Det fremgår af figuren, at både risikoen for en udsættelse og for at få en advarsel om udsættelse stiger fra 2002 til 2005, og at denne risiko stiger proportionalt over hele landet. Generelt gælder det, at den største stigning i risikoen for en udsættelse sker fra 2003 til 2004, og i omegnskommunerne er risikoen for en udsættelse særligt stor. Risikoen for en udsættelse ligger stort set på niveau i København, de fire næststørste byer og i provinsen. Om den større risiko for udsættelser i 2005 sammenlignet med 2002 hænger sammen med en større effektivitet i domstolens behandling af udsættelsessager, kan vi ikke sige noget om.

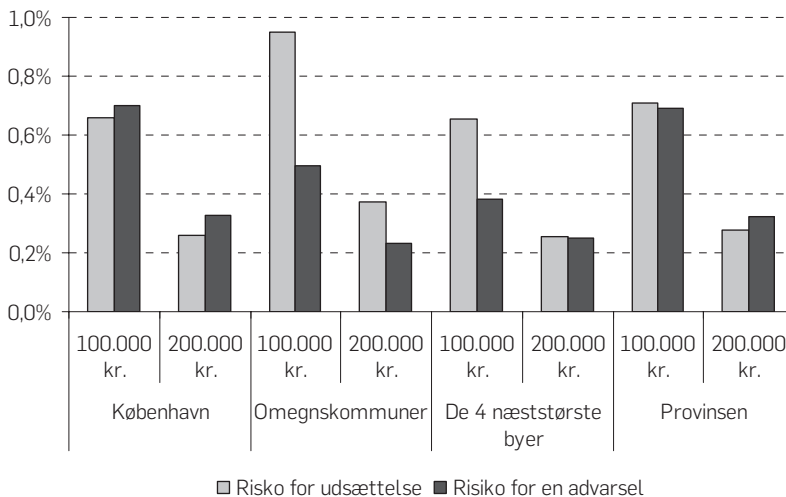
Risikoen for, at lejere får en advarsel om udsættelse, er i København og i provinsen lige så stor som risikoen for en udsættelse. Derimod er risikoen for en advarsel mindre end for en udsættelse i omegnskommunerne og i de fire næststørste byer. Mindst er risikoen for en advarsel i de fire næststørste byer.

INDKOMSTENS PÅVIRKNING

Vi finder ud fra regressionsanalysen, at lejerens risiko for at blive sat ud af deres bolig stiger, jo mere økonomisk vanskeligt stillede de er. For at illustrere denne sammenhæng beskriver vi i det følgende, hvordan stigende indkomst reducerer risikoen for en udsættelse. I figur 6.2 har vi beskrevet risikoen for en udsættelse som en funktion af den disponible indkomst.

FIGUR 6.2

Lejerens risiko for udsættelse som en funktion af deres disponible indkomst. Procent.



Anm.: Figuren beskriver risikoen for hhv. en udsættelse og en advarsel for 40-årige lejere i 2005, der har et arbejde, der kræver færdigheder på grundniveau, ikke har nogen uddannelse, lever i et parforhold med børn og bor i en almen bolig. Figuren varierer med indkomst.

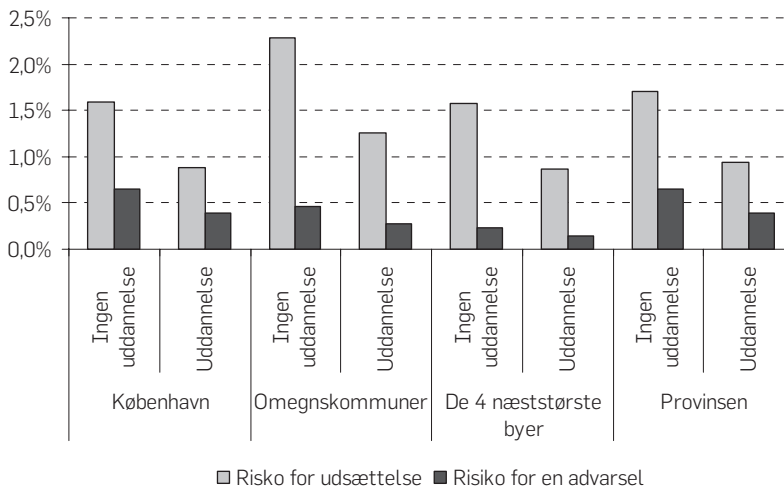
Det fremgår af figuren, at risikoen for en udsættelse falder over hele landet, når en lejers disponible indkomst stiger. I København og provinsen er risikoen for en udsættelse og risikoen for en advarsel lige stor ved lav indkomst, mens risikoen for en udsættelse i forhold til at få en advarsel om udsættelse mindskes ved højere indkomster. I omegnskommunerne er risikoen for en udsættelse størst uanset indkomstens størrelse. Dermed er en lav indkomst en væsentlig årsag til, at lejere bliver sat ud af deres bolig.

UDDANNELSENS PÅVIRKNING

Der er forskel på lejernes risiko for en udsættelse afhængig af, om de har en uddannelse eller er gået ud af folkeskolen. For at illustrere denne sammenhæng har vi i det følgende beskrevet lejernes risiko for en udsættelse som en funktion af, om de har en uddannelse.

FIGUR 6.3

Lejeres risiko for udsættelse som en funktion af deres uddannelsesniveau. Procent.



Anm.: Figuren beskriver risikoen for hhv. en udsættelse og en advarsel for 40-årige lejere, der er enlige mænd, der bor i en almen bolig, har et arbejde, der kræver færdigheder på grundniveau, og som har en disponibel indkomst på 100.000 kr. Figuren varierer med uddannelse.

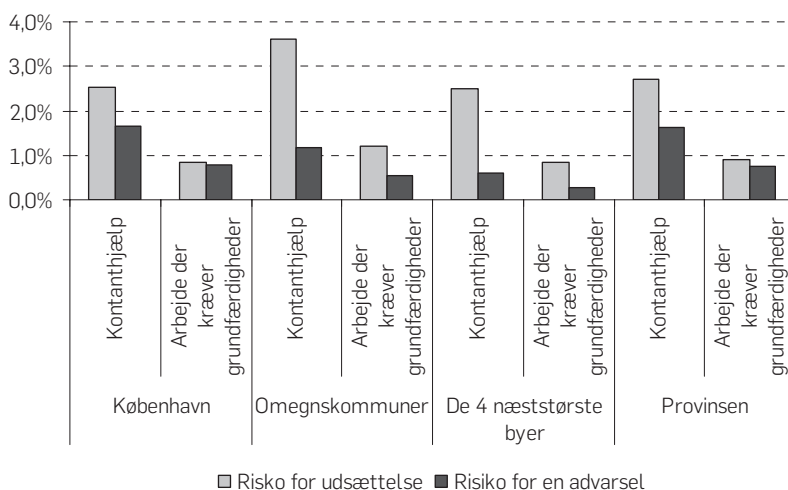
Det fremgår af figuren, at en lejers risiko både for udsættelse og for at få en advarsel falder, når vedkommende har en uddannelse, om end risikoen for en udsættelse reduceres mere end risikoen for en advarsel. Lejere uden uddannelse i omegnskommunerne har den største risiko for en udsættelse, mens risikoen for en udsættelse for lejere uden uddannelse i København, de fire næststørste byer og i provinsen er lige stor. I provinsen og i København er risikoen for en advarsel størst for både lejere med og uden uddannelse, mens risikoen er lavest for lejere i de fire næststørste byer.

BETYDNING AF TILKNYTNINGEN TIL ARBEJDSMARKEDET

En lejers tilknytning til arbejdsmarkedet påvirker vedkommendes risiko for at blive sat ud af sin bolig. Størst er risikoen for en udsættelse for lejere, der modtager kontanthjælp, og mindst er risikoen for lejere, der har et arbejde. I figur 6.4 har vi beskrevet denne sammenhæng.

FIGUR 6.4

Lejeres risiko for udsættelse som en funktion af deres tilknytning til arbejdsmarkedet. Procent.



Anm.: Figuren beskriver risikoen for hhv. en udsættelse og en advarsel for 40-årige enlige mødre uden uddannelse, som bor i en almen bolig, og som har en disponibel indkomst på 100.000 kr. Figuren varierer med tilknytning til arbejdsmarkedet.

Det fremgår af figuren, at risikoen for en udsættelse falder markant, jo bedre tilknytning lejereren har til arbejdsmarkedet. Lejere har ligeledes en større risiko for at få en advarsel om udsættelse, hvis de modtager kontanthjælp, end hvis de har et arbejde. Den største relative forskel på lejernes risiko for henholdsvis en udsættelse og for at få en advarsel finder man i omegnskommunerne og i de fire næststørste byer, mens den relative forskel er mindre i København og i provinsen.

I København og i provinsen er risikoen for, at lejere med et arbejde bliver sat ud af deres bolig lige så stor som risikoen for at få en advarsel, mens tilsvarende lejere i omegnskommunerne og i de fire næ-

største byer har større risiko for en udsættelse end for en advarsel. Der er dog stadig tale om en væsentligt lavere risiko end den risiko, som kontanthjælpsmodtagere oplever.

BETYDNING AF ETNICITET

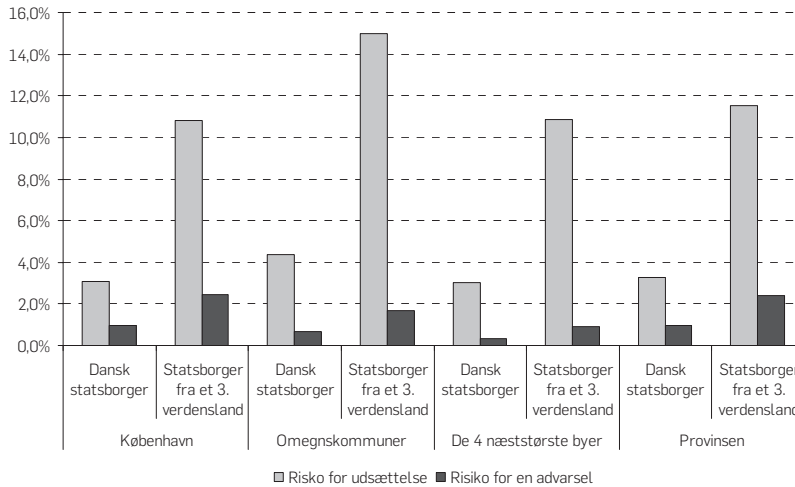
Regressionsanalysen viser, at lejeres statsborgerskab har forskellig betydning for lejeres risiko for en udsættelse. Denne sammenhæng illustrerer vi i figur 6.5 og figur 6.6, hvor vi beskriver lejernes risiko for en udsættelse som en funktion af deres statsborgerskab. I figur 6.5 estimerer vi risikoen for enlige mandlige lejere på 40 år, der er uden uddannelse, modtager kontanthjælp, har en disponibel indkomst på 100.000 kr. og bor i en almen bolig. I figur 6.6 fremgår risikoen for 40-årige lejere, der er uden uddannelse, modtager kontanthjælp, bor i en almen bolig og lever i en familie med børn, hvor den ene i parforholdet har en disponibel indkomst på 100.000 kr.

Som det fremgår af figuren har lejere med et statsborgerskab fra et tredjeverdensland alt andet lige en langt større risiko for at blive sat ud af deres bolig end lejere med et dansk statsborgerskab. Regressionsmodellen estimerer, at ca. 15 pct. af enlige mandlige lejere, der har et statsborgerskab i et tredjeverdensland og bor i en omegnskommune, oplever at blive sat ud af deres bolig. Til sammenligning er risikoen for denne gruppe i København og i de fire næststørste byer ca. 11 pct., mens risikoen i provinsen er 12 pct. Væsentligt lavere risiko oplever denne gruppe, hvis de har et dansk statsborgerskab, hvor risikoen er mellem 3 og 4 pct. uanset bopælsregion.

Risikoen for at få en advarsel er ligeledes større for lejere med et statsborgerskab i et tredjeverdensland sammenlignet med lejere med et dansk statsborgerskab.

FIGUR 6.5

Lejeres risiko for udsættelse som en funktion af statsborgerskab.
Procent.

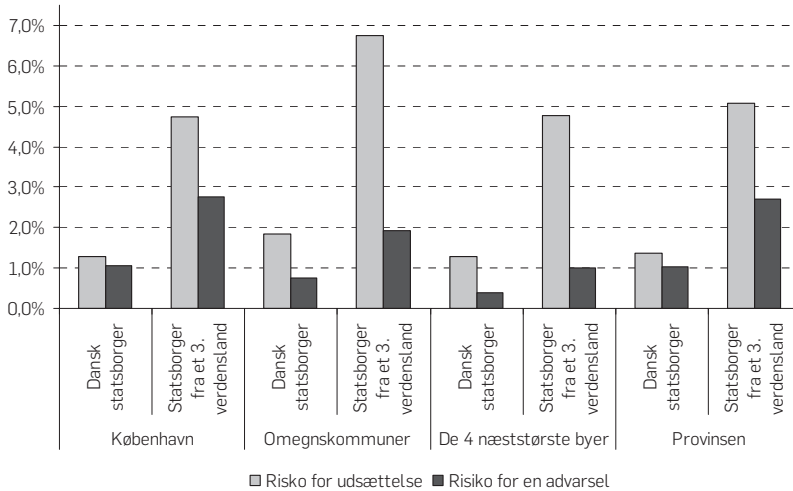


Anm.: Figuren beskriver risikoen for hhv. en udsættelse og en advarsel for enlige mandlige lejere på 40 år, der ikke har en uddannelse, modtager kontanthjælp, har en disponibel indkomst på 100.000 kr. og bor i en almen bolig. Figuren varierer med statsborgerskab.

De relative forskelle i risikoen for par med børn, der henholdsvis har et dansk statsborgerskab og et statsborgerskab fra et tredjeverdensland, i forhold til bopælsregion er de samme, som vi finder i figur 6.5 for enlige mænd. Figur 6.6 viser, at par med børn generelt har en lavere risiko for en udsættelse uanset statsborgerskab sammenlignet med enlige mænd. Det er dog bemærkelsesværdigt, at omtrent 7 pct. af par med børn, der har et statsborgerskab i et tredjeverdensland, og som ikke har en uddannelse, som modtager kontanthjælp, bor i almen bolig i en omegnskommune, og hvor den ene i parforholdet har en disponibel indkomst på 100.000 kr., bliver sat ud af deres bolig. Til sammenligning er det i resten af landet ca. 5 pct. af disse familier, der bliver sat ud af deres bolig. Ligeledes har lejere med et statsborgerskab i et tredjeverdensland også større risiko for at få en advarsel om udsættelse sammenlignet med lejere med dansk statsborgerskab.

FIGUR 6.6

Lejeres risiko for udsættelse som en funktion af statsborgerskab.
Procent.



Anm.: Figuren beskriver risikoen for en udsættelse og en advarsel for 40-årige lejere i parforhold med børn, der ikke har en uddannelse, modtager kontanthjælp, har en disponibel indkomst på 100.000 kr. og bor i en almen bolig. Figuren varierer med statsborgerskab.

Endvidere gælder det, at lejere, der har et statsborgerskab i et industrialiseret land, også har en større risiko både for at blive sat ud af deres bolig og for at få en advarsel end lejere med dansk statsborgerskab. Deres risiko er dog mindre end den risiko, som lejere med et statsborgerskab fra et tredjeverdensland har.

Risikoen for en udsættelse som en funktion af statsborgerskab, når der er kontrolleret for sociale og økonomiske forhold, viser, at etnicitet i sig selv bidrager til lejernes øgede risiko for at miste deres bolig i tillæg til den risiko, som sociale og økonomiske forhold skaber.

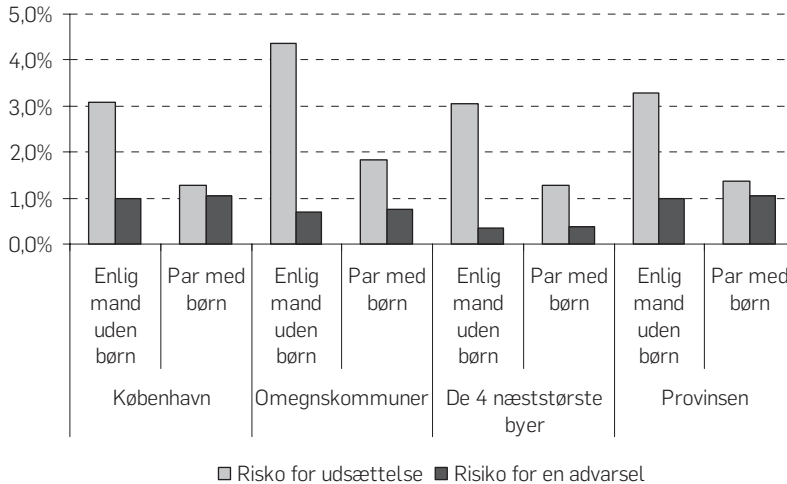
BETYDNINGEN AF FAMILIEFORHOLD

Risikoen for en udsættelse er afhængig af, hvilken familietype lejerer befinder sig i, og om lejerer i forhold til det foregående år har oplevet ændringer i sine familiære forhold. Disse sammenhænge illustrerer vi i figur 6.7, hvor risikoen for en udsættelse er en funktion af familiefor-

hold, og i figur 6.8, hvor risikoen for en udsættelse er en funktion af, om lejeren har oplevet ændringer i sine familieforhold.

FIGUR 6.7

Lejeres risiko for udsættelse som en funktion af familietype. Procent.



Anm.: Figuren beskriver risikoen for hhv. en udsættelse og en advarsel for 40-årige lejere, der ikke har en uddannelse, modtager kontanthjælp, har et dansk statsborgerskab, har en disponibel indkomst på 100.000 kr. og bor i en almen bolig. Figuren varierer med familietype.

Det fremgår af figuren, at enlige mænd uden børn generelt har en større risiko for at blive sat ud af deres bolig, end familier med børn har. Derimod har enlige mænd og familier med børn lige stor risiko for at få en advarsel om udsættelse.

I omegnskommunerne og i de fire næststørste byer har enlige mænd uden børn og familier med børn en større risiko for en udsættelse end for at få en advarsel om udsættelse, mens det kun er enlige mænd uden børn i København og i provinsen, der har en større risiko for en udsættelse end for at få en advarsel. Familier med børn i København og i provinsen har lige stor risiko for en udsættelse som for at få en advarsel.

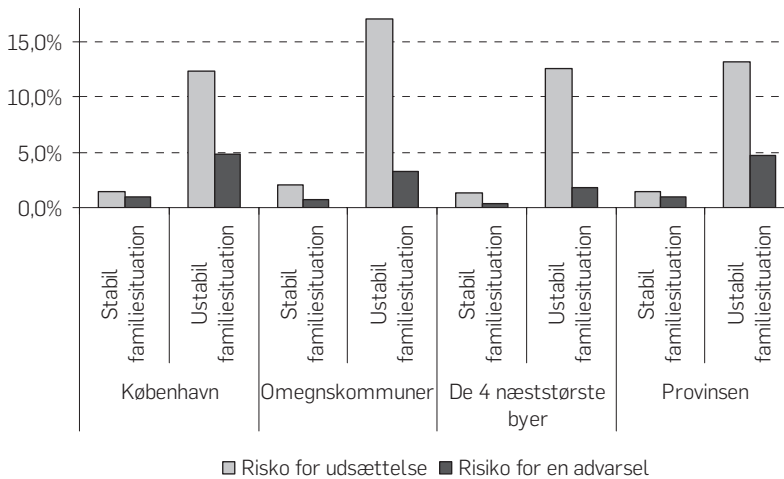
Enlige kvinder med børn og enlige mænd med børn har ligeledes en større risiko for at blive sat ud af boligen end par med og uden børn.

I figur 6.8 viser vi, hvordan ændringer i familiære forhold året forinden er med til at øge lejeres risiko for en udsættelse. Ændringerne kan både bestå i, at lejeren er blevet en del af et parforhold eller er stop-

pet i et, eller at lejerens har fået et barn eller mistet samkvemsretten til et barn.

FIGUR 6.8

Lejeres risiko for udsættelse som en funktion af ændringer i familiety-
pe året forinden. Procent.



Anm.: Figuren beskriver risikoen for hhv. en udsættelse og en advarsel for 40-årige enlige mødre, der ikke har en uddannelse, modtager kontanthjælp, har et dansk statsborgerskab, har en disponibel indkomst på 100.000 kr. og bor i en almen bolig. Figuren varierer med ændringer i familietype.

Som det fremgår af figuren, øges lejernes risiko for en udsættelse, når de året forinden har oplevet ændringer i deres familiære relationer. Desuden øges risikoen for at få en advarsel. Blandt enlige mødre på 40 år, der har oplevet en ændring i deres familieforhold, og som ikke har en uddannelse, modtager kontanthjælp, er danske statsborgere og bor i en almen bolig i en omegnskommune, bliver ca. 17 pct. sat ud af deres bolig. Til sammenligning udgør denne andel i resten af landet ca. 12 pct. I København og i provinsen er det ca. 5 pct. af denne gruppe, der modtager en advarsel om udsættelse, men som ikke bliver sat ud af deres bolig. Det er en væsentligt højere andel end i omegnskommunerne og i de fire næststørste byer. Det kan tyde på, at København og provinskommunerne sammenlignet med omegnskommunerne og de fire næststørste byer på

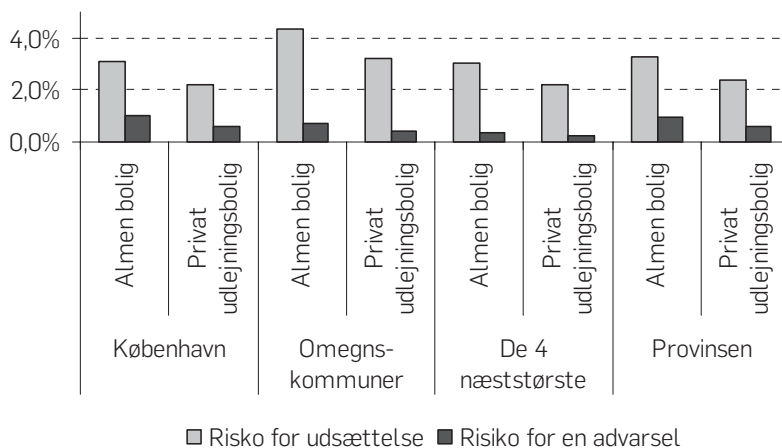
anden vis iværksætter nogle tiltag, der kan bidrage til, at en større del af denne gruppe undgår en udsættelse og nøjes med en advarsel.

BETYDNINGEN AF UDLEJNINGSBOLIG

Regressionsanalysen viser, at typen af udlejningsbolig påvirker lejernes risiko for en udsættelse. Ligeledes finder vi, at risikoen for en udsættelse stiger for lejere, der inden for samme år er flyttet minimum to gange. Disse sammenhænge viser vi i henholdsvis figur 6.9 og figur 6.10.

FIGUR 6.9

Lejeres risiko for udsættelse som en funktion af udlejningsboligen.
Procent.



Anm.: Figuren beskriver risikoen for hhv. en udsættelse og en advarsel for 40-årige enlige mænd, der ikke har en uddannelse, modtager kontanthjælp, har et dansk statsborgerskab og har en disponibel indkomst på 100.000 kr. Figuren varierer med udlejningsbolig.

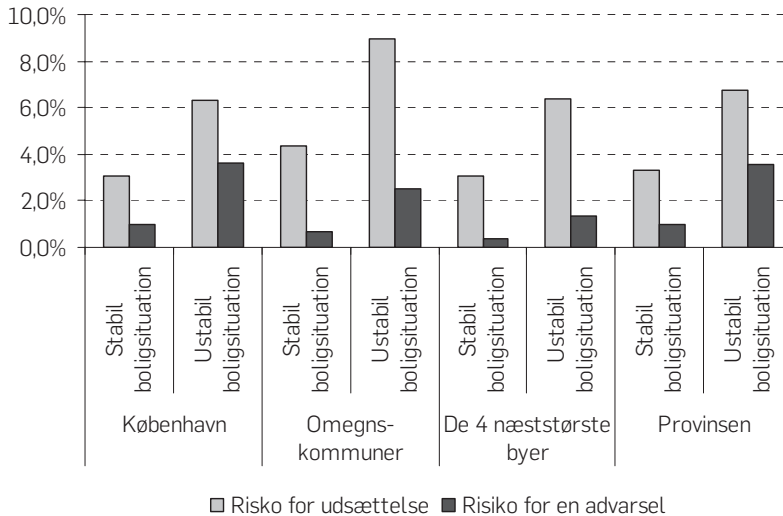
Det fremgår af figuren, at risikoen for en udsættelse generelt er større for lejere i almene boliger end for lejere i private udlejningsboliger. Ligeledes er risikoen for at få en advarsel også større i almene boliger end i private udlejningsboliger. I omegnskommunerne er risikoen for at blive sat ud af en privat udlejningsbolig lige så stor som risikoen for at blive sat ud af en almen bolig i de øvrige bopælsregioner.

Ligeledes finder vi, at risikoen for en udsættelse er større i boliger udlejet af en offentlig myndighed og af private personer. Risikoen er dog mindre end i almene boliger. At vi finder, at risikoen er størst i almene boliger, samtidig med at almene boliger i forhold til øvrige udlejningsformer har større og mere fleksible muligheder for at hjælpe lejere i huslejerestance ved fx at tilbyde dem en afdragsordning, kan forekomme paradoksalt. Men det er det næppe, idet den større risiko for lejere i almene boliger må tilskrives, at den almene boligsektor i sammenligning med øvrige udlejningsboliger i højere grad bebos af socialt og økonomisk vanskeligt stillede lejere.

I figur 6.10 fremgår det, at en ustabil boligsituation er med til at påvirke lejernes risiko for en udsættelse. Ved ustabil boligsituation forstår vi, at lejere inden for et kalenderår er flyttet mindst to gange.

FIGUR 6.10

Lejeres risiko for udsættelse som en funktion af antallet af flytninger inden for et kalenderår. Procent.



Anm.: Figuren beskriver risikoen for hhv. en udsættelse og en advarsel for 40-årige enlige mænd, der ikke har en uddannelse, modtager kontanthjælp, har et dansk statsborgerskab, har en disponibel indkomst på 100.000 kr., og som bor i en almen bolig. Figuren varierer med boligsituation.

Det fremgår af figuren, at risikoen for udsættelse og risikoen for en advarsel stiger, når en lejer er flyttet minimum to gange inden for samme kalenderår. Der er tale om en relativ fordobling i risikoen for udsættelse, hvis lejeren i forvejen har en ustabil boligsituation. Risikoen for en udsættelse som en funktion af antallet af flytninger er størst i omegnskommunerne, mens niveauet stort set er ens i resten af landet.

Påvirkningen af en ustabil boligsituation antages i højere grad at være udtryk for, at lejeren befinder sig i en økonomisk og socialt usikker situation, end et udtryk for, at det at flytte mange gange i sig selv er en risikofaktor. Det understreges af, at betydningen af en ustabil boligsituation i forhold til risikoen for en udsættelse er mindre sammenlignet med betydningen af, at en lejer har oplevet familiemæssige ændringer året forinden.

BETYDNINGEN AF ALDER

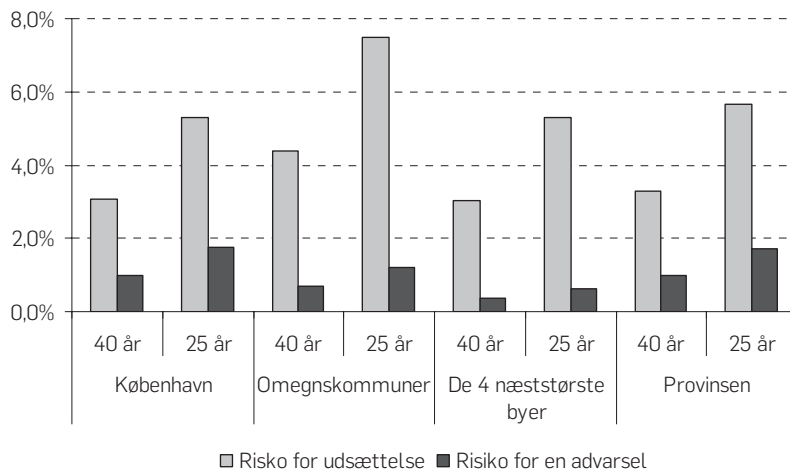
Risikoen for en udsættelse falder med alderen. Den sammenhæng viser vi i figur 6.11, hvor risikoen for en udsættelse er en funktion af alder.

Det fremgår af figuren, at såvel risikoen for en udsættelse som for en advarsel om udsættelse generelt falder med alderen; alderen har dog størst betydning for risikoen for en udsættelse.

Når unge i særlig grad er sårbare i forhold til en udsættelse, selv når der er kontrolleret for deres uddannelsesniveau, tilknytning til arbejdsmarkedet og deres disponible indkomst samt øvrige sociale forhold, tyder det på, at der er en gruppe af unge, der i forhold til hjælp fra offentlige myndigheder er svagere stillet end øvrige aldersgrupper.

FIGUR 6.11

Lejeres risiko for udsættelse som en funktion af alder. Procent.



Anm.: Figuren beskriver risikoen for hhv. en udsættelse og en advarsel for enlige mænd, der ikke har en uddannelse, modtager kontanthjælp, har et dansk statsborgerskab, har en disponibel indkomst på 100.000 kr., og som bor i en almen bolig. Figuren varierer med alder.

INDKOMST, GÆLD OG HUSLEJE

I dette kapitel undersøger vi udsatte lejeres indkomstforhold, gæld til banker mv., husleje samt rådighedsbeløb. I analyserne sammenligner vi udsatte lejere med lejere, der har fået en advarsel om udsættelse, samt tilfældigt udvalgte lejere.

De spørgsmål, vi undersøger i dette kapitel, er:

- Hvordan er indkomst- og gældsudviklingen for udsatte lejere sammenlignet med lejere, der har modtaget advarsel, og lejere generelt?
- Hvilke forhold påvirker størrelsen af en udsat lejers indkomst og gæld i udsættelsesåret?
- Hvordan er sammenhængen mellem indkomst og udsættelse?
- Hvilke forhold påvirker størrelsen af en udsat lejers husleje og rådighedsbeløb?

Kapitlet har følgende struktur: Første del af kapitlet består i en deskriptiv analyse af lejernes disponible indkomster i 2002-05. I den deskriptive analyse undersøger vi indkomstniveauet i forskellige grupperinger af udsatte lejere, lejere med en advarsel og lejere generelt. Det vil sige, at vi fx sammenligner gruppen af lønmodtagere i 2002 med gruppen af lønmodtagere i 2005. De to grupper af lønmodtagere er sammensat af forskellige personer. Dels er det ikke de samme lønmodtagere, der er sat ud af boligen i 2002 som i 2005, dels ændrer personers tilknytning til ar-

bejdsmarkedet sig, således at den person, der er lønmodtager i 2002, måske i 2003 er blevet arbejdsløs.

Formålet med den deskriptive analyse er at se på indkomstudviklingen inden for forskellige grupperinger over tid. Disse tværsnitsanalyser kan give viden om, hvorvidt gruppen af udsatte lønmodtagere har en lavere eller højere indkomst i 2002 end i 2005. På den måde kan vi udlede, om udviklingen i gruppen af udsatte lejere går i retning af, at de bliver økonomisk dårligere stillede over tid, eller om de bliver økonomisk bedre stillede.

I anden del belyser vi baggrunden for indkomstniveauet i de forskellige år. Vi undersøger, hvorfor indkomsten i nogle udsættelsesår forekommer at være særligt lav, mens den i andre år er højere.

Tredje del består i analyser af udviklingen i lejernes individuelle indkomster over tid. Vi undersøger sammenhængen mellem indkomst og udsættelse. Er det en ændring i størrelsen af indkomsten, der medfører, at lejere bliver sat ud af deres bolig, eller er det udsættelsen, der medfører ændringer i lejeres indkomstforhold?

Fjerde del af kapitlet består af regressionsanalyser af, hvilke forhold der er bestemmende for størrelsen af lejernes indkomster og for størrelsen af lejernes gæld i det år, hvor de er blevet sat ud. De udsatte lejere sammenlignes med lejere, der har fået en advarsel, og med lejere generelt.

Femte del består af analyser af lejernes husleje og boligstøtte. Vi undersøger, om der er forskelle på huslejeniveauet for udsatte lejere, lejere med en advarsel og lejere generelt. Vi har endvidere foretaget regressionsanalyser af omfanget af lejernes boligstøtte og identificeret, hvilke grupper af lejere der ikke søger boligstøtte, men som må formodes at være berettigede til boligstøtte, for så vidt de søgte om det.

Endelig undersøger vi lejernes rådighedsbeløb ud fra regressionsanalyser af forhold, der er bestemmende for størrelsen af rådighedsbeløbet i udsættelsesåret. Vi sammenligner udsatte lejere med lejere, der har fået en advarsel, og med lejere generelt.

Det skal bemærkes, at vi i den deskriptive del undersøger indkomstforholdene fra 2002-05, mens vi i resten af kapitlet undersøger indkomst, gæld, husleje og rådighedsbeløb i perioden 2003-05. Det skyldes, at når vi tager højde for en række baggrundsvARIABLER for lejere, der er blevet sat ud af deres bolig i 2002, er der en stor del uoplyste forhold, der bevirker, at der knytter sig en relativt stor usikkerhed til de resultater,

vi ville opnå. Derfor har vi valgt at fokusere på perioden 2003-05, hvor lejernes forhold er tilstrækkeligt belyst.

I kapitlet har vi følgende resultater:

- Fra 2002-05 er der i gennemsnit ingen indkomstfremgang at finde blandt udsatte lejere og lejere med en advarsel. Det er derimod blandt lejere generelt.
- Den udeblevne indkomstfremgang blandt udsatte lejere skyldes primært, at gruppen af enlige uden børn er blevet større over årene, og at de har en relativt lavere indkomst end andre husstandstyper.
- Gruppen af enlige mødre blandt udsatte lejere er dårligere økonomisk stillet i 2006 end i 2002.
- Udsatte lejere, der er kontanthjælpsmodtagere og arbejdsløse, har i gennemsnit lavere indkomster end kontanthjælpsmodtagere og arbejdsløse, der ikke er blevet sat ud.
- For udsatte lejere ligger indkomsterne i gennemsnit lavere for indvandrere og efterkommere af indvandrere end for danskere.
- I udsættelsesåret har udsatte lejere en disponibel indkomst, der er 21,9 pct. lavere end lejere generelt.
- I udsættelsesåret har lejere med advarsel en disponibel indkomst, der er 11,5 pct. lavere end lejere generelt.
- Udsættelsen medfører en indkomstnedgang for de udsatte lejere.
- Udsættelsesårets indkomst er særligt lav, fordi udsættelsen fører til lavere indkomst.
- I udsættelsesåret har udsatte lejere og lejere med en advarsel en gæld, der er ca. 32.500-39.500 kr. højere end lejere generelt.
- Udsatte lejere har ikke en dyrere husleje end lejere med en advarsel eller lejere generelt, men sammenholdt med deres lavere disponible indkomst bruger udsatte lejere en større andel af deres indkomst på at bo sammenlignet med lejere med en advarsel eller lejere generelt.
- Udsatte lejere har i udsættelsesåret et rådighedsbeløb pr. måned, der er ca. 1.700 kr. lavere end hos lejere generelt.
- Lejere med en advarsel har i udsættelsesåret et rådighedsbeløb pr. måned, der er ca. 900 kr. lavere end hos lejere generelt.
- 50 pct. af udsatte lejere og lejere med en advarsel har søgt boligstøtte.

DESKRIPTIV ANALYSE AF LEJERES DISPONIBEL INDKOMST

Vi har undersøgt gruppen af udsatte lejeres indkomstforhold i udsættelsesåret; det vil sige det år, hvor de er blevet sat ud af deres bolig. Formålet er at beskrive niveauet og udviklingen i de udsatte lejeres indkomstgrundlag, opgjort som disponibel indkomst, i forhold til lejere med en advarsel og lejere generelt. Den disponible indkomst er defineret som den årlige indkomst, som den enkelte har til rådighed, når der er betalt skat. Beløbet skal således dække leveomkostninger, husleje, opsparing mv. I bilag 1 findes en nærmere beskrivelse af indkomstmålet.

Først opgør vi udsatte lejeres indkomstniveau i forhold til alder og husstandstype, hvor vi dels sondrer mellem enlige og par, dels i forhold til, om de har børn eller ej. Dernæst beskriver vi indkomstforhold for forskellige socioøkonomiske grupper og opgjort i forhold til udsatte lejeres etniske baggrund.⁷

INDKOMST OG ALDER

Vi har i kapitel 5 set, at unge i alderen 18-24 år og 25-39 år er overrepræsenterede 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 belyse 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 aldersgrupper, eller om der er tale om en gruppe af unge, der også har lavere indkomster end jævnaldrende lejere.

I tabel 7.1 har vi opgjort den disponible indkomst på forskellige aldersgrupper i udsættelsesåret. Det fremgår af tabellen, at den disponible indkomst i gennemsnit for gruppen af udsatte lejere ligger under den indkomst, som gruppen af lejere med en advarsel og gruppen af lejere generelt har. Det fremgår ligeledes, at indkomsten stiger med alderen for samtlige lejere frem til 60-64-års alderen – den typiske pensionsalder – hvorefter indkomsterne generelt falder. Indkomsten topper i alderen 40-59 år. Dermed er indkomstudviklingen i forhold til alder ens for både

7. I bilag 4A har vi foretaget en sammenligning i udsatte lejeres indkomst i udsættelsesåret.

gruppen af udsatte lejere, lejere med en advarsel og øvrige lejere generelt. Det afgørende er dog, at indkomstniveauet er væsentligt lavere for gruppen af udsatte lejere.

Ser vi på den yngste gruppe – de 18-24-årige – er den disponible indkomst i 2002 12,6 pct. mindre for gruppen af udsatte lejere sammenlignet med gruppen af lejere generelt. I 2005 er denne relative forskel vokset til 24,6 pct. Denne stigning hænger sammen med, at gruppen af lejere generelt 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 gruppen af de udsatte lejerers indkomster i selve udsættelsesåret er faldet fra år til år i perioden.

For de 25-39-årige har gruppen af lejere generelt en disponibel indkomst, der stiger fra 148.957 kr. i 2002 til 156.477 kr. i 2005, mens den disponible indkomst for gruppen af udsatte lejere i udsættelsesåret falder fra 121.104 kr. i 2002 til 117.659 kr. i 2005. Forskellen mellem lejere generelt og udsatte lejere ser ud til at være særligt stor i 2004.

Dette mønster kan vi også se i forhold til de 40-59-årige. Mens lejere generelt har en indkomstfremgang, stiger gruppen af udsatte lejerers indkomst ikke over årene og er særligt lav i 2004. Den eneste gruppe, der skiller sig særligt ud, er aldersgruppen 65 år og ældre.

TABEL 7.1

Gennemsnitlig disponibel indkomst for udsatte lejere, lejere med advarsel og lejere generelt i 2002-05, opgjort i aldersgrupper i udsættelsesåret. Indkomsten er opgjort i 2005-priser.

		2002	2003	2004	2005	N
18-24 år	Lejere generelt	95.773	95.985	95.243	98.395	9.326
	Lejere med en advarsel	91.228	86.683	83.481	89.023	739
	Udsatte lejere	83.737	80.630	75.688	74.092	1.315
25-39 år	Lejere generelt	148.957	149.323	153.839	156.477	20.961
	Lejere med en advarsel	130.098	132.394	131.325	130.293	2.146
	Udsatte lejere	121.104	117.641	113.531	117.659	2.675

TABEL 7.1 FORTSAT

		2002	2003	2004	2005	N
40-59 år	Lejere generelt	156.571	156.438	162.460	167.486	17.592
	Lejere med en advarsel	134.785	139.854	137.108	133.284	1.286
	Udsatte lejere	122.979	121.070	118.608	121.827	1.696
60-64 år	Lejere generelt	130.610	136.585	142.743	146.951	3.479
	Lejere med en advarsel	115.922	113.937	121.429	121.799	61
	Udsatte lejere	102.993	108.693	95.767	129.515	90
65år+	Lejere generelt	111.562	111.514	114.310	116.324	15.480
	Lejere med en advarsel	91.939	114.076	92.515	110.981	58
	Udsatte lejere	87.028	102.169	113.410	123.269	76
Total	Lejere generelt	133.954	134.525	138.226	141.224	66.838
	Lejere med en advarsel	124.870	125.458	124.656	123.108	4.290
	Udsatte lejere	112.832	110.657	106.067	108.575	5.852

2002: F-test = 7062,38, p=0,00 pct.

2003: F-test = 7531,35, p=0,00 pct.

2004: F-test = 7498,27, p=0,00 pct.

2005: F-test = 7005,84, p=0,00 pct.

Anm: N angiver antallet af observationerne i alle indkomstårene.

Udsatte lejere under 18 år er ikke medregnet.

Kilde: Danmarks Statistik samt egne beregninger.

Der er dog stor usikkerhed med hensyn til opgørelserne for denne aldersgruppe, fordi der er relativt få udsatte lejere i alderen 65 år og derover.

Samlet set ser det ud til, at der er en nedadgående tendens over årene for de enkelte aldersgrupper, med 2002 som et særligt højt indkomstår og 2004 som et særligt lavt indkomstår. Denne tendens kan skyldes, at sammensætningen i gruppen af udsatte lejere ændrer karakter over årene. Vi fandt i kapitel 5, at gruppen af enlige uden børn er vokset over årene. Hvis denne gruppe generelt set har lavere indkomst end gruppen af udsatte lejere med børn, kan dette være en medvirkende årsag

til, at indkomsten overordnet set falder over udsættelsesårene i de enkelte aldersgrupper. Derfor ser vi nu på, hvordan indkomsterne fordeler sig inden for forskellige husstandstyper.

INDKOMST I FORSKELLIGE HUSSTANDE

I beskrivelsen af indkomstniveauer inden for forskellige husstandstyper har vi opgjort indkomsten for gruppen af enlige lejere og gruppen af lejere, der lever i parforhold. Uanset om vi ser på enlige lejere eller lejere, der bor i et parforhold, beregnes og sammenlignes gennemsnitsindkomsten på individniveau.

Vi har i tabel 7.2 beskrevet variationen i enlige udsatte lejerers disponible indkomst og sammenlignet med lejere, der har fået en advarsel, og med lejere generelt. Det fremgår af tabellen, at gruppen af udsatte lejerers disponible indkomst er lavere sammenlignet med øvrige lejere. Gruppen af lejere generelt har haft en fremgang i deres disponible indkomst, mens gruppen af udsatte lejere i udsættelsesåret har haft et uændret indkomstniveau eller en tilbagegang i perioden 2002-05, afhængigt af husstandstype.

Enlige udsatte mænds disponible indkomst var i 2002 i gennemsnit 30.258 kr. lavere end for tilsvarende husstandstyper blandt lejere generelt. I 2005 er forskellen vokset til 40.658 kr. Forskellen vokser, fordi der har været en vækst i indkomsten blandt lejere generelt, mens de udsatte lejerers indkomst har ligget på et mere stabilt niveau over årene.

Den disponible indkomst for gruppen af enlige mødre udsat i 2002 er 147.145 kr., og i 2005 er den 140.618 kr. Forskellen på disponibel indkomst i 2002 for gruppen af udsatte enlige mødre og enlige mødre blandt lejerne generelt er 15.035 kr., og forskellen er vokset til 30.898 kr. i 2005. Der er således noget, der tyder på, at enlige mødre, der bliver udsat, er endnu dårligere økonomisk stillede i 2005 end i 2002.

Endvidere fremgår det, at der er kønsmæssige forskelle, idet enlige mænds disponible indkomst generelt er højere end enlige kvinders, mens enlige fædre har en højere disponibel indkomst end enlige mødre. De grupper af udsatte lejere, der har lavest disponibel indkomst, er således enlige kvinder og enlige mænd og personer i parforhold med eller uden børn.

TABEL 7.2

Gennemsnitlig disponibel indkomst for udsatte lejere, lejere med advarsel og lejere generelt i 2002-05, opgjort efter husstandstype i udsættelsesåret. Indkomsten er opgjort i 2005-priser.

		2002	2003	2004	2005	N
Enlige mænd	Lejere generelt	135.673	136.273	138.061	141.130	11.863
	Lejere med en advarsel	112.776	109.694	113.322	106.618	1.613
	Udsatte lejere	105.415	99.664	98.023	100.472	3.053
Enlige kvinder	Lejere generelt	128.718	129.435	133.027	135.840	9.052
	Lejere med en advarsel	110.853	100.208	96.978	102.370	502
	Udsatte lejere	93.096	93.245	88.263	92.651	743
Enlige mænd med børn	Lejere generelt	147.249	143.878	144.593	143.919	1.305
	Lejere med en advarsel	142.300	154.647	149.106	144.016	128
	Udsatte lejere	144.089	150.507	132.088	128.460	158
Enlige kvinder med børn	Lejere generelt	162.180	162.742	165.712	171.507	4.193
	Lejere med en advarsel	163.973	160.850	159.342	160.878	663
	Udsatte lejere	147.145	149.607	142.870	140.618	630
Personer i parforhold uden børn	Lejere generelt	137.339	138.836	145.018	148.437	11.738
	Lejere med en advarsel	110.489	121.929	108.024	104.711	305
	Udsatte lejere	104.888	103.879	94.333	93.196	481
Personer i parforhold med børn	Lejere generelt	154.938	154.461	158.887	162.443	9.728
	Lejere med en advarsel	131.507	133.338	129.519	141.260	999
	Udsatte lejere	128.373	134.525	124.525	136.271	674

TABEL 7.2 FORTSAT

		2002	2003	2004	2005	N
Alle	Lejere generelt	141.430	141.670	145.550	149.104	47.879
	Lejere med en advarsel	124.947	124.635	124.307	122.692	4.210
	Udsatte lejere	112.408	110.405	105.565	107.524	5.739

2002: F-test = 3992,67, $p=0,00$ pct.

2003: F-test = 4178,64, $p=0,00$ pct.

2004: F-test = 4113,50, $p=0,00$ pct.

2005: F-test = 3712,15, $p=0,00$ pct.

Anm.: N angiver antallet af observationerne i alle indkomstårene. For at omgå, at der er en underrepræsentation af pensionister blandt de udsatte lejere, hvilket kunne forstyrre analyserne, er der et kriterium på alderen, således at kun personer under 60 år er inddraget i analysen. Dog er børn af udsatte lejere og børn af lejere med en advarsel ikke medregnet. Der er heller ikke medregnet børn blandt lejere generelt, da alle individerne blandt lejere generelt er mindst 18 år.

Kilde: Danmarks Statistik samt egne beregninger.

Det fremgår endvidere af tabellen, at blandt husstandstyper med børn er indkomsten størst. Endvidere ser forskellen i indkomsten mellem udsatte lejere og lejere generelt ud til at være lavere, hvis husstanden har børn.

For personer i parforhold gælder det, at par med børn generelt har højere disponible indkomster end par uden børn. Det gælder uanset, om vi ser på udsatte lejere eller lejere generelt. For udsatte lejere i parforhold uden børn er den disponible indkomst på individniveau ca. 100.000 kr. med en faldende tendens over årene. For de udsatte lejere med børn ligger det disponible indkomstniveau generelt 20-30.000 kroner højere end for udsatte par uden børn.

Det overordnede billede af indkomstniveauet for forskellige husstandstyper er således, at børnefamilierne generelt har højere disponible indkomster end de husstande, hvor der ikke er børn. Det generelle fald i indkomsterne blandt udsatte lejere over årene kan skyldes, at gruppen af enlige uden børn vokser over årene, hvorfor de kommer til at vægte kraftigere og dermed trækker de overordnede gennemsnitsindkomster ned.

INDKOMST I FORSKELLIGE SOCIOØKONOMISKE GRUPPER

Som tidligere beskrevet sætter den sociale segregering på boligmarkedet sig særligt tydeligt igennem i gruppen af udsatte lejere. For at opnå et større indblik i dette forhold har vi undersøgt variationen i indkomst-

grundlaget i forskellige socioøkonomiske grupper. Dermed kan vi få et overblik over, hvordan de gennemsnitlige disponible indkomster varierer i gruppen af udsatte lejere i forhold til øvrige lejere.⁸

I tabel 7.3 har vi undersøgt de gennemsnitlige disponible indkomster for forskellige socioøkonomiske grupper i udsættelsesåret. Det overordnede billede er dels, at gruppen af udsatte lejere har haft en væsentligt lavere indkomst end både lejere med en advarsel og gruppen af lejere generelt, dels at gruppen af udsatte lejere har haft en nedgang i deres disponible indkomst i udsættelsesåret.

Det fremgår endvidere af tabel 7.3, at den relative forskel i den disponible indkomst for gruppen af udsatte lønmodtagere og for gruppen af lejere med en advarsel i 2002 er 13,5 pct. (lønmotagerne udgør numerisk den største socioøkonomiske gruppe blandt udsatte lejere). Denne relative forskel i den disponible indkomst er vokset til 18,3 pct. i 2005. Forskellen skyldes, at den disponible indkomst blandt lejere generelt er steget, mens udsatte lejere, der er lønmodtagere, har ligget stabilt over årene målt i 2005-priser.

Det fremgår ligeledes af tabellen, at gruppen af udsatte lejere på kontanthjælp har haft en nedgang i den disponible indkomst fra 101.635 kr. for dem, der blev udsat i 2002, til 95.135 kr. for gruppen af dem, der udsat i 2005. Det betyder, at indkomstforskellen på udsatte lejere på kontanthjælp og lejere generelt på kontanthjælp er gået fra 12.093 kr. i 2002 til 19.337 kr. i 2005. Denne sammenhæng indikerer, at de kontanthjælpsmodtagere, der bliver sat ud, rekrutteres fra de økonomisk vanskeligt stillede kontanthjælpsmodtagere. Det kan være personer, der en større del af året er afhængige af kontanthjælpen end andre kontanthjælpsmodtagere⁹.

Når vi kigger på uddannelsessøgende, er indkomstforskellen mellem udsatte lejere og øvrige lejere vokset fra 7.840 kr. i 2002 til 12.608 kr. i 2005, mens den mest markante vækst i indkomstforskellen observeres blandt de arbejdsløse, hvor forskellen på de udsatte lejerers

8. 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. Endelig skal det bemærkes, at klassificeringen bygger på årets dominerende indkomstkilde.

9. En kontanthjælpsmodtager defineres af Danmarks Statistik i SOCIO02 statistikken som en person, hvor over halvdelen af årsindkomsten stammer fra kontanthjælpsydelser..

indkomst og øvrige lejeres indkomst i 2002 er 5.908 kr., og i 2005 er den 27.367 kr.

Ligeledes fremgår det af tabellen, at gruppen af 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 en særligt lav gennemsnitsindkomst. ”Andre” er som tidligere nævnt en 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 49.290 kr., og i 2005 er den 37.987 kr. Indkomsten ligger markant lavere end for lejere generelt, der også tilhører denne restgruppe.

TABEL 7.3

Gennemsnitlig disponibel indkomst for udsatte lejere, lejere med advarsel og lejere generelt i 2002-05, opgjort i socioøkonomiske grupper i udsættelsesåret. Indkomsten er opgjort i 2005-priser.

		2002	2003	2004	2005	N
Lønmodtagere	Lejere generelt	162.330	163.110	169.408	171.848	30.004
	Lejere med en advarsel	152.430	156.918	152.494	151.128	1.823
	Udsatte lejere	141.992	141.427	140.485	140.300	2.099
Kontant-hjælpsmodtagere	Lejere generelt	113.728	112.121	111.588	114.472	3.890
	Lejere med en advarsel	110.402	112.362	109.698	107.945	1.072
	Udsatte lejere	101.635	98.595	94.379	95.135	1.720
Sygedagpenge mv.	Lejere generelt	116.592	121.956	122.881	120.212	1.140
	Lejere med en advarsel	121.867	124.491	128.604	107.919	134
	Udsatte lejere	116.141	115.573	114.263	111.764	139

TABEL 7.3 FORTSAT

		2002	2003	2004	2005	N
Andre	Lejere generelt	70.991	64.828	67.300	61.517	1.804
	Lejere med en advarsel	54.973	54.580	47.058	49.498	354
	Udsatte lejere	49.290	43.570	40.944	37.987	627
Arbejds-løse	Lejere generelt	120.551	120.738	125.230	126.010	2.518
	Lejere med en advarsel	115.178	111.530	116.320	111.368	366
	Udsatte lejere	114.643	105.099	110.633	98.643	491
Uddan-nelses-søgende	Lejere generelt	58.023	56.665	57.216	58.495	3.128
	Lejere med en advarsel	47.097	46.646	57.407	58.055	139
	Udsatte lejere	50.183	47.402	49.267	45.887	232
Førtids-pension	Lejere generelt	128.177	127.634	132.566	134.973	5.985
	Lejere med en advarsel	114.402	115.531	120.098	120.713	231
	Udsatte lejere	116.753	115.240	117.353	119.536	337
Efterløn	Lejere generelt	113.736	118.515	117.966	122.339	1.892
	Lejere med en advarsel	111.553	127.757	119.717	125.188	25
	Udsatte lejere	102.950	107.585	116.905	109.904	32
Folke-pension	Lejere generelt	109.315	109.854	112.645	115.435	14.653
	Lejere med en advarsel	88.440	115.264	95.145	116.423	47
	Udsatte lejere	88.085	102.828	112.427	125.086	65
Selv-stændige	Lejere generelt	156.424	141.932	150.025	163.881	1.366
	Lejere med en advarsel	159.730	126.065	140.689	124.421	127
	Udsatte lejere	135.235	127.959	122.262	166.114	157

TABEL 7.3 FORTSAT

		2002	2003	2004	2005	N
Total	Lejere generelt	133.286	133.861	137.433	140.269	66.380
	Lejere med en advarsel	123.830	124.320	123.630	122.468	4.318
	Udsatte lejere	111.986	110.276	105.361	108.000	5.899

2002: F-test = 4352,92, p=0,00 pct.

2003: F-test = 4668,20, p=0,00 pct.

2004: F-test = 4714,60, p=0,00 pct.

2005: F-test = 4439,51, p=0,00 pct.

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

På grund af få observationer blandt udsatte lejere er personer, der tilhører gruppen af medhjælpende ægtefæller, topledere, børn og ukendt, i Danmarks Statistiks SOCIO02 klassificering ikke inddraget i tabellen.

Kilde: Danmarks Statistik samt egne beregninger.

INDKOMST BLANDT DANSKERE, INDVANDRERE OG EFTERKOMMERE AF INDVANDRERE

Vi har i kapitel 5 set, at lejere med etnisk minoritetsbaggrund er overrepræsenterede 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, idet vi tager højde for, om de er danskere, indvandrere eller efterkommere.

I tabel 7.4 fremgår variationen i den gennemsnitlige disponible indkomst for danskere, indvandrere og efterkommere i forhold til, om de er udsatte lejere, lejere, der har fået advarsel, eller er lejere generelt. Det fremgår af tabellen, at indkomstniveauet generelt er lavere for udsatte lejere end øvrige lejere, og at etnicitet ser ud til at forstærke de indkomstmæssige forskelle. Udsatte lejere, der er indvandrere og efterkommere af indvandrere, har en lavere gennemsnitlig disponibel indkomst end både danske udsatte lejere og indvandrere og efterkommere blandt både lejere med en advarsel og lejere generelt.

TABEL 7.4

Gennemsnitlig disponibel indkomst for udsatte lejere, lejere med advarsel og lejere generelt i 2002-05, opgjort i forhold til etniske grupper i udsættelsesåret. Indkomsten er opgjort i 2005-priser.

		2002	2003	2004	2005	N
Danskere	Lejere generelt	144.403	145.352	149.209	153.250	40.594
	Lejere med en advarsel	126.268	127.580	127.192	124.236	3.411
	Udsatte lejere	114.684	112.431	108.693	110.081	4.727
Indvandrere og efterkommere af indvandrere	Lejere generelt	124.673	120.515	125.466	126.618	7.285
	Lejere med en advarsel	118.632	111.266	114.261	115.895	799
	Udsatte lejere	100.456	102.004	90.436	95.670	1.012
Total	Lejere generelt	141.430	141.670	145.550	149.104	47.879
	Lejere med en advarsel	124.947	124.635	124.307	122.692	4.210
	Udsatte lejere	112.408	110.405	105.565	107.524	5.739

2002: F-test = 11613,80, p=0,00 pct.

2003: F-test = 12196,60, p=0,00 pct.

2004: F-test = 12030,40, p=0,00 pct.

2005: F-test = 10862,40, p=0,00 pct.

Anm.: N angiver antallet af observationer i alle indkomstårene. For at omgå, at der er en underrepræsentation af pensionister blandt de udsatte lejere, hvilket kunne forstyrre analyserne, er der et kriterium på alderen, således at kun personer under 60 år er inddraget i analysen.

Dog er børn af udsatte lejere og børn af lejere med en advarsel ikke medregnet. Der er heller ikke medregnet børn blandt lejere generelt, da alle individerne blandt lejere generelt er mindst 18 år.

Kilde: Danmarks Statistik samt egne beregninger.

UDVIKLING I LEJERES DISPONIBLE INDKOMST OG GÆLD

I dette afsnit undersøger vi sammenhængen mellem indkomst, gæld og udsættelse i årene op til og efter udsættelsen. Vi starter med at undersøge, om gruppen af udsatte lejere og lejere med en advarsel generelt over tid har flere budgetrestriktioner end lejere generelt. Vi undersøger, hvordan den disponible indkomst og gælden udvikler sig op til og efter en udsættelse. Dernæst undersøger vi, om der er en kausal sammenhæng

mellem disponibel indkomst og udsættelse. Dermed søger vi et svar på, om en udsættelse er et symptom på ændringer i indkomsten¹⁰, eller om kausaliteten går den anden vej – at en udsættelse bevirker en lavere disponibel indkomst. Analysen foretages ved at sammenligne de tre typer af lejeres disponible indkomst i en længere periode op til en udsættelse, i udsættelsesåret og i en kortere periode efter udsættelsen.

Vi har registerdata for den disponible indkomst i årene fra 1994 til 2005. Det betyder, at vi kan følge indkomsten i ni år op til udsættelsesåret for personer, der er sat ud i 2003, og at vi kan observere indkomsten i selve udsættelsesåret samt to år efter udsættelsen. For personer sat ud i 2004 kan vi følge deres indkomstudvikling i ti år op til udsættelsen og et enkelt år efter udsættelsen. I det følgende undersøger vi indkomstforholdene for personer udsat i 2003 og 2004.

Vi har endvidere registeroplysninger om den samlede gæld til banker, pengeinstitutter, studiegæld, kontokortordninger mv. fra 1998 til 2005, som er oplyst hos Skat. Disse oplysninger kan bidrage med viden om, i hvor høj grad lejernes forbrug baseres på lånte penge. En høj gæld er i sig selv ikke udtryk for et uansvarligt højt forbrug, men kan være udtryk for, at den forhåndenværende indkomst ikke opleves at være tilstrækkelig til at dække et forbrug her og nu. På den ene side kan det være i fuld overensstemmelse med en rationel beslutning, idet man med et passende lån har mulighed for at forbruge her og nu ud fra en forventning om, at ens indkomst i fremtiden vil stige, fordi man på et givet tidspunkt fx kan være under uddannelse, ramt af midlertidig arbejdsløshed eller i gang med at etablere sig med familie. På den anden side er høj gæld ikke nødvendigvis modsvaret af en langsigtet forventning om høj indkomst i fremtiden. Derimod kan optagelse af lån være nødvendigt for at fremskaffe fornødenheder, der ellers ikke ville være mulige, grundet relativt høje leveomkostninger i forhold til indkomsten.

I figur 7.1 og 7.2 har vi opgjort udviklingen i den disponible indkomst og gælden for lejere generelt, lejere med en advarsel og udsatte lejere. Figur 7.1 illustrerer indkomst- og gældsudviklingen for personer sat ud i 2003, mens figur 7.2 illustrerer udviklingen for lejere udsat i 2004. De tynde stiplede kurver angiver lejere generelt, de kraftige stiplede kurver angiver lejere med en advarsel, mens de fuldt optrukne kurver refererer til de udsatte lejere. Endvidere angiver kurverne markeret med

10. Jf. teorien om Ashenfelters dip (Ashenfelter, 1978).

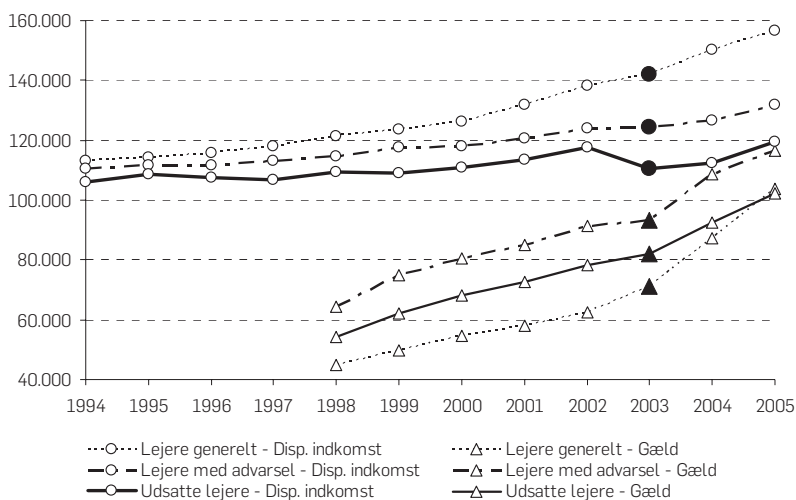
”trekanter” gælden og kurverne markeret med ”boller” angiver den disponible indkomst.

Det gælder for både udsatte lejere og lejere med en advarsel i 2003 og 2004, at den disponible indkomst er lavere end for lejere generelt¹¹. Endvidere fremgår det af begge figurer, at forskellen mellem de tre typer af lejeres indkomst er størst i selve udsættelsesåret. Det ser ud til, at den disponible indkomst stiger for stikprøven fra 2000 og frem, mens der er store udsving i indkomsten for gruppen af udsatte i årene omkring udsættelsesåret.

Den overordnede tendens for udviklingen i gælden er, at lejere med en advarsel generelt har en højere gæld end udsatte lejere og lejere generelt, og at udsatte lejere har en højere gæld end lejere generelt.

FIGUR 7.1

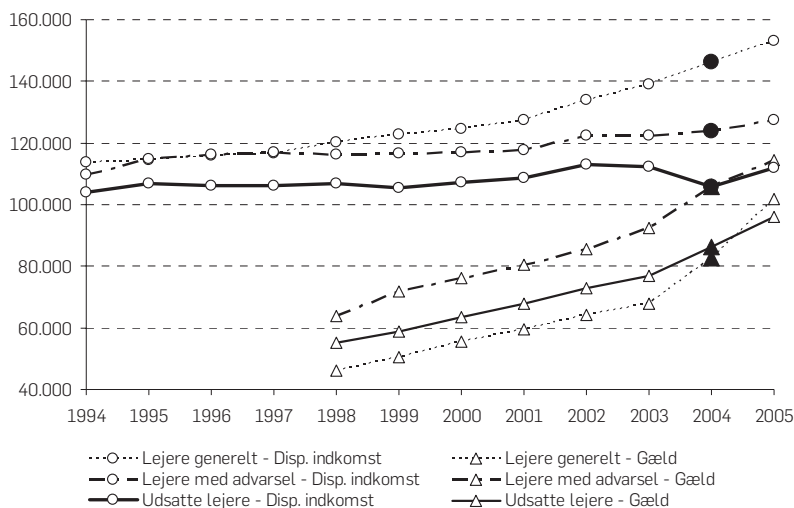
Indkomst- og gældsudvikling for lejere. Udsættelsesår er 2003.
Kroner.



11. Der kan være flere grunde til, at indkomsten er højere for stikprøven end for de øvrige grupper. Der kan være heterogenitet blandt grupperne, der kan forklare forholdet, fx at stikprøven generelt består af flere personer, der lever i parforhold, der er højere uddannet mv., kontrolleres for tidsinvariant uobserveret heterogenitet nedenfor ved at måle effekterne på indkomsten i afvigelser fra personlige gennemsnit i indkomsten over tid.

FIGUR 7.2

Indkomst- og gældsudvikling for lejere. Udsættelsesåret er 2004. Kroner.



Når vi i figur 7.1 og 7.2 sammenholder indkomstudviklingen for de tre grupper på tværs af udsættelsesårene 2003 og 2004, kan vi umiddelbart konkludere, at der er en sammenhæng mellem en udsættelse og den disponible indkomst, fordi vi ser et betydeligt indkomstfald i selve udsættelsesåret. Men ud fra de to figurer fremgår det ikke entydigt, om en udsættelse er et symptom på faldende indkomst, eller om faldende indkomst er et symptom på en udsættelse.

For udsatte i 2003 (figur 7.1) lader det ikke til, at der har været en indkomstnedgang i årene op til udsættelsen. Indkomstnedgangen sker først i selve udsættelsesåret, hvorefter indkomstniveauet forbliver nede i et enkelt år for igen at stige til et indkomstniveau på højde med den disponible indkomst før udsættelsen. Dette resultat antyder, at en udsættelse har en midlertidig negativ effekt på den disponible indkomst, men ikke at en nedgang i indkomsten op til udsættelsesåret i sig selv forårsager udsættelsen. At indkomsten også er lav i året efter kan endvidere skyldes, at den negative effekt af udsættelsen på indkomsten først slår igennem året efter, fordi en stor andel af udsættelserne sker sent i året i 2003.

Dette resultat ændrer sig, når vi ser på personer, der blev sat ud i 2004 (figur 7.2). Indkomsten har en stagnerende tendens allerede i året

før en udsættelse, for at falde til et minimumsniveau i selve udsættelsesåret og stige året efter. Faldet i indkomsten op til en udsættelse peger i retning af, at det vi ser, er det, der inden for den samfundsvidenskabelige litteratur betegnes *Ashenfelters's dip* (Ashenfelter, 1978). Dette begreb henviser til det fænomen, at ethvert individ har et "naturligt" indkomstniveau, og at en hændelse (fx en udsættelse) blot kan være udtryk for et midlertidigt fald i indkomsten, hvorefter personens indkomst igen vil konvergere mod sit naturlige niveau.

Det vil sige, at vi med udgangspunkt i figur 7.1 og 7.2 ikke umiddelbart kan pege på, at en nedgang i den disponible indkomst er årsag til, at lejere bliver sat ud af deres bolig. Det kan hænge sammen med, at forskellige forhold har indflydelse både på en persons indkomst og risiko for at blive sat ud af boligen. Der kan være konjunkturmæssige og strukturelle forhold, der spiller ind på og forvrider billedet af indkomstens udvikling omkring udsættelsesåret. Der kan også være uobserverede personlige forhold for udsatte lejere, der fx gør, at nogle lejere har svært ved at administrere deres indkomst og få betalt regninger og husleje i tide.

For at kontrollere for disse ikke-målbare forhold foretager vi en lineær regressionsanalyse, hvor vi kontrollerer for konjunkturer og strukturelle ændringer. For endvidere at sikre, at en estimering af sammenhængen mellem en indkomst og en udsættelse ikke forstyrres af personspecifikke forhold, der ikke ændrer sig over tid (uobserveret heterogenitet), fx at udsatte lejere skulle have særligt svært ved at administrere deres indkomst, foretager vi analyserne ved den såkaldte "fixed effect"-metode (jf. Wooldridge, 2003:461).

Af figur 7.3 fremgår det, hvordan den disponible indkomst udvikler sig år for år i forhold til et initialniveau otte år før udsættelsen. Følger vi udviklingen for lejere generelt, fremgår det, at den disponible indkomst på otte år frem til ét år, før de bliver udtrukket, stiger støt med 31.122 kr., mens indkomsten for lejere med en advarsel stiger støt til et niveau, der er 22.554 kr. højere end indkomsten otte år tidligere. Den disponible indkomst for udsatte lejere er i gennemsnit steget 21.287 kr. i de otte år, der leder op til en udsættelse. Indkomsten ser derfor ud til at stige mere for lejere generelt end for udsatte lejere og lejere med en advarsel, der følges pænt ad op til ét år før udsættelsen.

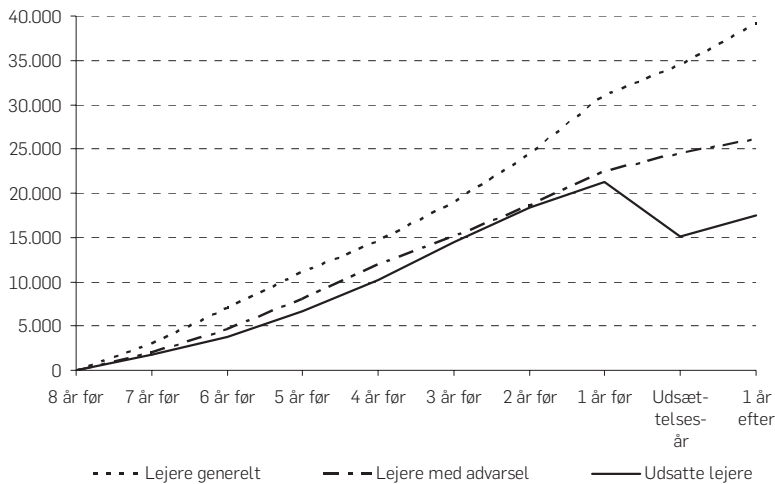
Efter udsættelsesåret ser indkomsten for lejere generelt ud til at forsætte væksten. Det samme er tilfældet for lejere med en advarsel, men

ikke for de udsatte lejere. Figuren viser således, at en udsættelse fører til en indkomstnedgang, og at indkomstudviklingen bliver sat tre år tilbage. En del af dette fald kompenseres året efter en udsættelse, men når ikke umiddelbart op på niveauet året før udsættelsen.

Figuren illustrerer, at det ikke er et midlertidigt fald i den disponible indkomst, der fører til udsættelsen. Udsættelserne er altså *ikke* udtryk for et "Ashenfelter's Dip". Sammenholder vi med udviklingen i indkomst for lejere med en advarsel, ser vi, at indkomstudviklingen følger de udsatte lejere. Det vil sige, at indkomstmæssigt er der ikke umiddelbart stor forskel mellem de to grupper. Men udsatte lejere ser ud til at miste et grundlag for at kunne generere en indkomst som følge af udsættelsen. Dermed finder vi, at lav indkomst sammen med en langsom indkomstudvikling fører til, at nogle lejere kommer i risiko for at blive sat ud, og at en udsættelse fører til en indkomstnedgang.

FIGUR 7.3

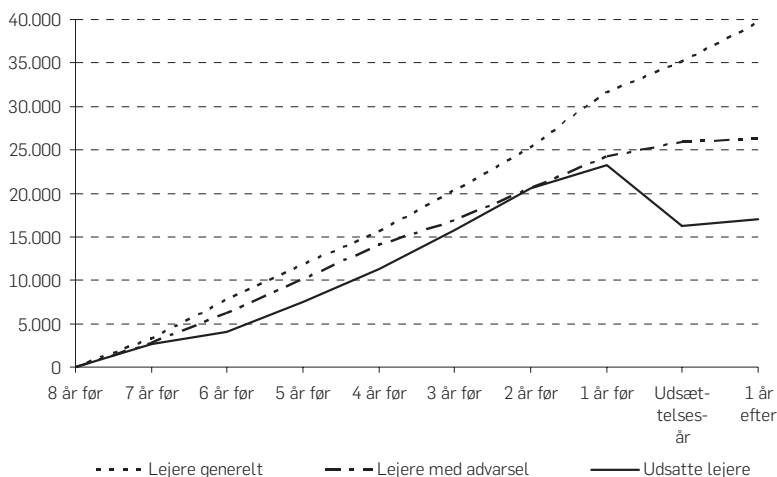
Udviklingen i disponibel indkomst, kontrolleret for uobserveret heterogenitet.



Indkomstfaldet, som udsatte lejere oplever efter udsættelsen, kan eventuelt hænge sammen med, at de mister deres boligstøtte. Det har vi kontrolleret i figur 7.4 ved at fratække den del af den disponible indkomst, der stammer fra boligstøtten

FIGUR 7.4

Indkomstudviklingen kontrolleret for uobserveret heterogenitet og boligstøtte.



Det fremgår af figur 7.4, at dykket i indkomst i forbindelse med en udsættelse ikke forsvinder, når vi tager højde for boligstøtten. Indkomstfaldet er derfor ikke blot forårsaget af, at udsatte lejere eventuelt mister boligstøtten som følge af udsættelsen. Dermed forstærkes den sammenhæng, at en udsættelse fører til en indkomstnedgang.

Samlet set viser figurerne 7.1-7.4, at de udsatte lejere rekrutteres fra de økonomisk dårligst stillede lejere, og at indkomstudviklingen har været langsommere for de lejere, der ender i en udsættelse, end for lejere generelt. Endvidere er indkomsten i udsættelsesåret og året efter særligt lave, og det er forårsaget af udsættelsen.

I figur 7.5 ser vi på gældsudviklingen. Her er tendensen, at i fem år før udsættelsen er gælden støt voksende for alle lejere. Stigningen er dog væsentligt større for lejere med en advarsel og udsatte lejere end for lejere generelt. Stigningen i gælden fortsætter uden yderligere acceleration i selve udsættelsesåret og året efter.

FIGUR 7.5

Gældsudviklingen for udsatte lejere, lejere med advarsel og lejere generelt. Kroner.



Den højere vækst i gælden for udsatte lejere i sammenhæng med, at indkomstvæksten har været begrænset sammenlignet med lejere generelt, peger på, at stigende gæld og lav indkomst tilsammen udgør en stor risiko for, at indkomsten på et tidspunkt ikke rækker til at betale huslejen og dermed medfører en udsættelse fra boligen.

BETYDENDE FORHOLD FOR LEJERES DISPONIBLE INDKOMST OG GÆLD I UDSÆTTELSESÅRET

I dette afsnit undersøger vi sammensatte effekter på indkomstniveauet og gældsniveauet i udsættelsesåret. Vi ser således på, hvilke forhold der har betydning for størrelsen af lejerens disponible indkomst, og dernæst på, hvilke forhold der har betydning for størrelsen af lejerens gæld. Det vil ofte være muligt at optage forbrugslån fx i banken, pengeinstituttet eller ved hjælp af kontokortordninger. Baseres forbrug på lån, vil det oftest medføre en akkumulering af gæld over tid og dermed en indskrænkning i en persons forbrugsmuligheder.

Vi foretager lineære regressionsanalyser, hvor den afhængige variabel udgøres henholdsvis af logaritmen til den disponible indkomst og gældens niveau for udsatte lejere sammenlignet med lejere generelt. Det

giver viden om, hvilke faktorer der har betydning for indkomsten for de tre grupper af lejere, og om der er grupper, for hvem indkomsten og gælden skiller sig særligt ud. Resultaterne fra analyserne findes i bilag 4B og 4C.

I analysen har vi kun inddraget data for de lejere, der er mellem 17 og 60 år, idet vi tidligere fandt, at udsættelsesproblematikken ikke er et alderdomsfænomen.

Af tabel 7.5 fremgår de forhold, der har betydning for størrelsen af en lejers disponible indkomst. Da regressionsanalysen er foretaget med logaritmen til indkomsten som afhængig variabel, er de rapporterede parameterestimater udtryk for den procentvise ændring i disponibel indkomst i udsættelsesåret (udtrækningsåret for stikprøven). Referencepersonen i modellen er en enlig mand, der er lønmodtager, bosiddende uden for København og med folkeskolen som den højest opnåede uddannelse.

Det fremgår således af tabel 7.5, at lejere med en advarsel har en højere indkomst end udsatte lejere. Der er en forskel på ca. 7,4 pct. Derudover fremgår det af tabellen, at den disponible indkomst stiger med alderen, indtil man er 43 år, hvorefter der sker en nedgang i den disponible indkomst. Det stemmer nogenlunde overens med lejere generelt, hvor vi finder, at indkomsten stiger, indtil man er 45 år, hvorefter indkomsten falder igen. Det vil sige, at indkomsten for lejere, der er udsat eller har fået en advarsel, toppe lidt tidligere end for lejere generelt. At sammenhængen mellem indkomst og alder har et toppunkt skyldes, at den kvadrerede alder (alder^2) er signifikant forskellig fra nul, hvorfor sammenhængen mellem alder og indkomst forklares funktionelt bedre med en hyperbel end med en lineær sammenhæng.

Enlige kvinder har i udsættelsesåret en 12,1 pct. højere disponibel indkomst end enlige mænd, og billedet er det samme for lejere generelt, om end den procentvise stigning er ca. 5,3 pct. mindre. Mænd i parforhold, der er udsat eller har fået en advarsel, har en lavere disponibel indkomst end udsatte enlige mandlige lejere, idet de har en indkomst, der er ca. 8,6 pct. lavere. Det vil sige, at de udsatte mænd i parforhold er økonomisk svagere end mandlige lejere, der lever i parforhold. Det forholder sig lige modsat blandt lejere generelt, hvor mandlige lejere i parforhold har en højere indkomst end enlige mænd. Når vi ser på kvinder i parforhold blandt udsatte lejere eller lejere med en advarsel, har kvinder i parforhold en indkomst, der er 17,1 pct. lavere end enlige kvinder.

Blandt lejere generelt er forskellen på kvinder i par og enlige kvinder, at kvinder i parforhold har en indkomst, der er 8,6 pct. lavere end enlige kvinder.

Er der børn i husstanden, så stiger den disponible indkomst. Det har en større betydning for lejere, der er udsatte eller har fået advarsel, at have børn i husstanden sammenlignet med betydningen af børn blandt lejere generelt.

Udsatte lejere og lejere med en advarsel har generelt en højere disponibel indkomst, hvis de har en erhvervsuddannelse eller kort videregående uddannelse. Den procentvise stigning i disponibel indkomst som følge af uddannelse for denne gruppe lejere er dog mindre end for lejere generelt. Det kan hænge sammen med, at der for udsatte lejere og lejere med en advarsel er andre forhold, der kan trække i modsat retning af uddannelsens betydning. Endvidere har det ikke nogen betydning for indkomstens størrelse, hvis den udsatte lejer har en mellemlang eller lang videregående uddannelse. En væsentlig grund hertil er, at disse personer udgør et fåtal blandt de udsatte lejere, og at det for disse personer er andre forhold end uddannelse, der i højere grad påvirker deres indkomstniveau.

Ligeledes trækker det ikke ned i indkomsten blandt de udsatte, hvis de er studerende. Den overvejende grund hertil er, at der ikke er mange studerende blandt de udsatte lejere.

Indvandrere har en lavere indkomst end lejere med dansk oprindelse. For udsatte lejere og lejere med en advarsel har indvandrere en indkomst, der er 8,8 pct. lavere. Det er en mindre forskel end blandt lejere generelt, hvor lejere med anden etnisk oprindelse har en indkomst, der er 20,6 pct. lavere end lejere af dansk oprindelse. Den forskellige betydning af etnicitet hænger sammen med, at gruppen af udsatte lejere og lejere med en advarsel har en lavere indkomst, hvorfor indkomstspredningen er væsentligt mindre end blandt lejere generelt.

For udsatte lejere og lejere med en advarsel på overførselsindkomst gælder, at indkomsten er 33,5 pct. lavere end for udsatte lejere i arbejde. Det forholder sig på samme måde for lejere generelt.

Endelig kan vi se, at udsatte lejere og lejere med en advarsel har en lavere disponibel indkomst i 2004 end udsatte lejere og lejere med en advarsel i 2003. For lejere generelt forholder det sig lige modsat, idet lejere både i 2004 og i 2005 har en højere disponibel indkomst end lejere i 2003. Dog er forskellen mellem 2003 og 2004 mindre signifikant. Det

kan ikke udelukkes, at den lavere indkomst i 2004 skyldes, at der her er relativt flere udsættelser jf. bilag 4A, der sker tidligt på året, hvorfor den negative effekt af udsættelsen i særlig grad slår igennem i dette år.

TABEL 7.5

Logaritmen til disponibel indkomst som en funktion af lejeres baggrundsforhold. Disponibel indkomst er målt i 2005-priser

	Udsatte lejere	Signifikans	Lejere generelt	Signifikans
Lejer med advarsel	0,07418	***	-	
Alder	0,09050	***	0,06038	***
Alder ²	-0,00105	***	-0,00067	***
Kvinde	0,12135	***	0,05334	***
Par	-0,08607	***	0,03187	***
Kvinde * par	-0,08453	***	-0,11759	***
Barn i husstand	0,31514	***	0,11357	***
Erhvervsuddannet	0,05651	***	0,08585	***
KVU	0,14724	***	0,13739	***
MVU	-		0,12150	***
LVU	-		0,27820	***
Studerende	-		-0,21283	***
Indvandrere	-0,08847	***	-0,20615	***
Overførselsindkomst	-0,33541	***	-0,32485	***
København	-0,07418	***	-0,02509	***
De 4 næststørste byer	-		-0,02489	***
2004	-0,03621	*	0,02308	***
2005	-0,02904		0,02990	***
N	7.336		34.307	

Anm.: * indikerer, at der er interaktion mellem variable.

Anm.: I kolonnen "signifikans" betyder symbolerne følgende: *** mindre end 0,1 pct. sandsynlighed for, at parameter er 0, ** mindre end 1 pct. og * mindre end 5 pct. sandsynlighed.

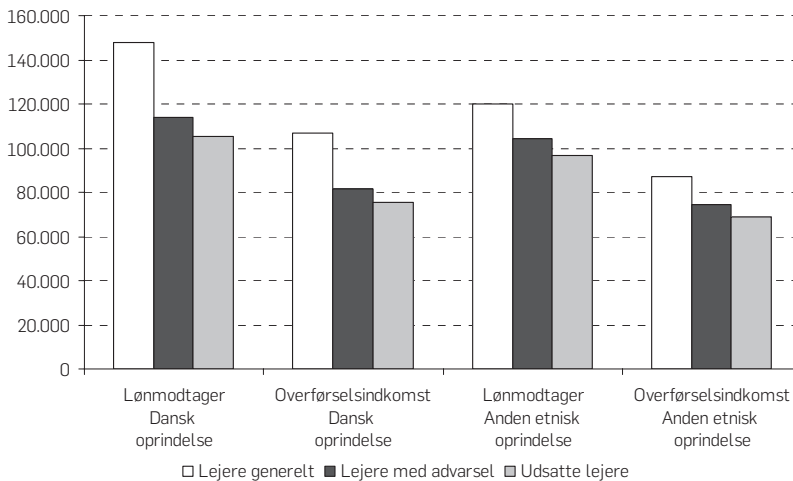
For at omgå, at der er en underrepræsentation af pensionister blandt de udsatte lejere, hvilket kunne forstyrre analyserne, er der et kriterium på alderen, således at kun personer under 60 år er inddraget i analysen. Dog er børn af udsatte lejere og børn af lejere med en advarsel ikke medregnet. Der er heller ikke medregnet børn blandt lejere generelt, da alle individerne blandt lejere generelt er mindst 18 år. Referenceåret i modellen er 2003, og analysen indeholder observationer for udsatte lejere og lejere med en advarsel, samt lejere generelt udtrukket i 2003-2005. Der er kun inddraget observationer, hvor den årlige disponible indkomst er mellem 0 og 1.000.000 kr. I analysen er personer, der er udsat flere gange inden for det samme år, kun talt med én gang.

Vi har i en separat regressionsanalyse sammenlignet udsatte lejere og lejere med advarsel med lejere generelt. Resultaterne fra analyserne findes i bilag 4D.

Det viser sig, at lejere med en advarsel har en indkomst, der i gennemsnit er 11,5 pct. lavere end lejere generelt, mens udsatte lejere har en disponibel indkomst, der er 21,9 pct. lavere end lejere generelt. For at illustrere sammenhængen mellem den disponible indkomst og personens tilhørsforhold til gruppen af lejere generelt, lejere med en advarsel eller udsatte lejere, har vi ud fra estimerne i tabel 7.5 beregnet forventede disponible indkomster for hypotetiske personer. Det fremgår af figur 7.6, hvor vi kigger på en 32-årig enlig mand bosiddende i København og uden nogen uddannelse. I figur 7.6 har vi varieret persontypen på to forhold: 1) om personen er lønmodtager eller modtager en form for overførselsindkomst og 2) om personen er etnisk dansk eller har indvandrerbaggrund.

FIGUR 7.6

Disponibel indkomst som en funktion af lejerens tilknytning til arbejdsmarkedet og etnisk oprindelse.



Anm.: Enlig mand på 32 år bosiddende i København og uden uddannelse i 2005.

Figuren viser, at uanset hvilken af persontyperne vi ser på, så er indkomsten blandt lejere generelt større end for både lejere med en advarsel og udsatte lejere. Indkomsten er alt andet lige mindre for personer på overførselsindkomst. Indvandreres indkomst er generelt lavere. Endelig kan vi se, at den relative forskel på lejere generelt, lejere med advarsel og

udsatte lejere er mindre blandt lejere med anden etnisk baggrund, end den er blandt lejere med dansk baggrund.

I tabel 7.6 har vi præsenteret de forhold, der har betydning for gældens størrelse for udsatte lejere og lejere med en advarsel sammenlignet med lejere generelt. Vi har foretaget estimationen ved hjælp af en tobitmodel (jf. Wooldridge, 2003:565).¹² Resultater fra analysen findes i bilag 4E og 4F.

Resultaterne af denne regressionsanalyse viser, at der ikke er nogen signifikant forskel på gældens størrelse for en udsat lejer eller en lejer med en advarsel. Samtidig peger resultaterne på, at for både udsatte lejere og lejere med en advarsel stiger gælden, når den disponible indkomst stiger. Gælden stiger mere med stigende indkomst for udsatte lejere og lejere med en advarsel end for lejere generelt, hvilket indikerer, at udsatte lejere forgælder sig mere i forhold til deres indkomst, end lejere generelt gør.

Vi så i tabel 7.5, at lejere med en advarsel har en højere disponibel indkomst end udsatte lejere, og når vi i et foregående afsnit så, at gælden generelt er højere for lejere med en advarsel end for udsatte lejere, skyldes det primært, at deres indkomst generelt er højere. Det vil sige, at når vi i denne analyse finder, at der ikke er signifikant forskel på gældens størrelse for udsatte lejere og lejere med advarsel, skyldes det, at vi kontrollerer for indkomst, således at når vi tager højde for indkomstniveauet, er der ikke forskel på gældsniveauet.

Gælden for de udsatte lejere er i gennemsnit 8.791 kr. højere i 2004 end i 2003, mens den er 20.970 kr. højere i 2005 end i 2003. For lejere generelt stiger gælden også over årene. Fra 2003 til 2004 vokser den således 13.149 kr., mens lejere generelt i 2005 har en gæld, der er 21.338 kr. højere end i 2003.

Udsatte kvinder har mindre gæld end mænd, idet gælden er ca. 24.000 kr. lavere. Gælden ser ikke ud til at være anderledes for udsatte lejere i parforhold end for udsatte enlige lejere. Endvidere er der heller ikke nogen signifikant forskel i gælden, afhængigt af om der er børn i familien.

12. Grunden til, at denne model er valgt, er, at der særligt i stikprøven er mange observationer, hvor personen ikke har nogen gæld. Derfor ville en lineær regression give skæve resultater, fordi estimationen havde fundet sted med mange "nuller" i responsvariablen. Ved tobitmetoden betinger vi sandsynligheden for, at en person har gæld på de forklarende variabler og tager således højde for denne betingede sandsynlighed i vores estimation af gælden.

TABEL 7.6

Gældens størrelse som en funktion af lejeres baggrundsforhold. Gælden er opgjort i 2005-priser.

	Udsatte lejere	Signi- fikans	Lejere generelt	Signi- fikans
Disponibel indkomst	0,24	***	0,1193	***
Alder	2495,814	***	8239,203	***
Alder ²			-98,9189	***
Kvinde	-24090,3	***	-18822,8	***
Par			18567,87	***
Kvinde * par			-8415,47	**
Børn i husstand	11075,69	**	13565,93	***
Gymnasial uddannelse	33733,86	***	8759,093	**
Erhvervsuddannelse	27606,06	***	10042,15	***
KVU	64765,15	***	12276,36	**
MVU	62143,33	***	9543,354	***
LVU	67085,2	***	18838,98	***
Studerende	17849,77	**	11536,85	***
Indvandrer	-39553,3	***	-42049,2	***
Overførselsindkomst			-14816,2	***
Kommunal bolig	-33685,9	*		
Privat udlejningsbolig	17638,43	*	14880,43	***
Fremlejet	21985,74	***	24552,54	***
København	-21609,7	***	-3194,04	*
2004	8791,71	*	13149,22	
2005	20970,47	***	21337,64	***
N	7.331		34.284	

Anm: * indikerer, at der er interaktion mellem variable.

Anm.: I kolonnen "signifikans" betyder symbolerne følgende: *** mindre end 0,1 pct. sandsynlighed for, at parameter er 0, ** mindre end 1 pct., * mindre end 5 pct. sandsynlighed.

Den afhængige variabel er den gæld til pengeinstitutter der er noteret hos Skat. Herudover er inddraget gæld til hypotekbanken, pensionskasser, forsikrings- og finansieringsselskaber, kontokortordninger samt studiegæld i pengeinstitut. Gælden er deflateret med forbrugerprisindekset og opgjort i 2005-priser. Der er kun inddraget observationer, hvor gælden er under 2.500.000 kr. For at omgå, at der er en underrepræsentation af pensionister blandt de udsatte lejere, hvilket kunne forstyrre analyserne, er der et kriterium på alderen, således at kun personer under 60 år er inddraget i analysen. Dog er børn af udsatte lejere og børn af lejere med en advarsel ikke medregnet. Der er heller ikke medregnet børn blandt lejere generelt, da alle individerne blandt lejere generelt er mindst 18 år. Referenceåret i modellen er 2003, og analysen indeholder observationer for udsatte lejere og lejere med en advarsel, samt lejere generelt udtrykket i 2003-2005. I analysen er personer, der er udsat flere gange inden for det samme år, kun talt med én gang.

Der er forskel på størrelsen af gæld hos danske lejere og hos lejere med anden etnisk oprindelse. Blandt udsatte lejere og lejere med en advarsel har lejere med anden etnisk oprindelse en gæld, der er ca. 40.000 kr.

mindre end lejere af dansk oprindelse. Denne tendens finder vi også blandt lejere generelt.

Vi har i en separat regressionsanalyse undersøgt forskellen på gældens størrelse for udsatte lejere, lejere med en advarsel og lejere generelt. Resultaterne fra analysen findes i bilag 4G. Vi finder, at udsatte lejere og lejere med en advarsel har en gæld, der alt andet lige er mellem 32.500 og 39.500 kr. større end lejere generelt. Dette billede stemmer overens med surveyen, der beskrives i kapitel 10, hvor vi finder, at hver anden af de adspurgte udsatte lejere i 2006 har angivet, at gæld havde stor betydning for, at de ikke betalte deres husleje og dermed blev sat ud af deres bolig.

Det samlede billede viser, at gældssætning i højere grad er blevet anvendt af udsatte lejere til at tilvejebringe en forbrugsmulighed. Gælden stiger lineært for udsatte lejere og når et toppunkt i begyndelsen af 40-års alderen for lejere generelt. Det kan skyldes, at indkomsten for lejerne generelt her når et niveau, der er tilstrækkeligt til at kunne foretage et tilfredsstillende forbrug. Endvidere har mænd en tendens til at gældsætte sig mere end kvinder.

Uanset om vi ser på udsatte lejere eller lejere generelt, finder vi, at gælden er højere for personer med en uddannelse, der er længere end folkeskolens afgangseksamen. Dog varierer uddannelseseffekten afhængigt af, om man tilhører gruppen af udsatte lejere eller lejere generelt. Udsatte lejere med en gymnasial uddannelse eller erhvervsuddannelse har typisk en gæld, der er ca. 30.000 kr. større end udsatte lejere uden uddannelse. Blandt lejere generelt er gælden ca. 9.000 kr. større for de tilsvarende grupper end for lejere generelt uden uddannelse. For udsatte lejere med en kort, mellemlang eller lang videregående uddannelse er gælden ca. 65.000 kr. højere end for uuddannede udsatte lejere. Den tilsvarende forskel blandt lejere generelt er mellem 10.000 kr. og 20.000 kr.

Gældens størrelse varierer ligeledes mellem udsatte lejere i forskellige udlejningsboliger. Vi finder således, at gælden for udsatte lejere, der er sat ud af en bolig udlejet af en offentlig myndighed, typisk er 33.686 kr. lavere end for lejere, der er blevet sat ud af en almen bolig. Til gengæld ser vi, at gælden er højere for de lejere, der på udsættelsestidspunktet bor i private udlejningsboliger og fremlejemboliger. I disse udlejningsformer har de udsatte lejere haft en gæld, der var henholdsvis 17.638 kr. og 21.985 kr. højere end lejere, der blev sat ud af almene leje-

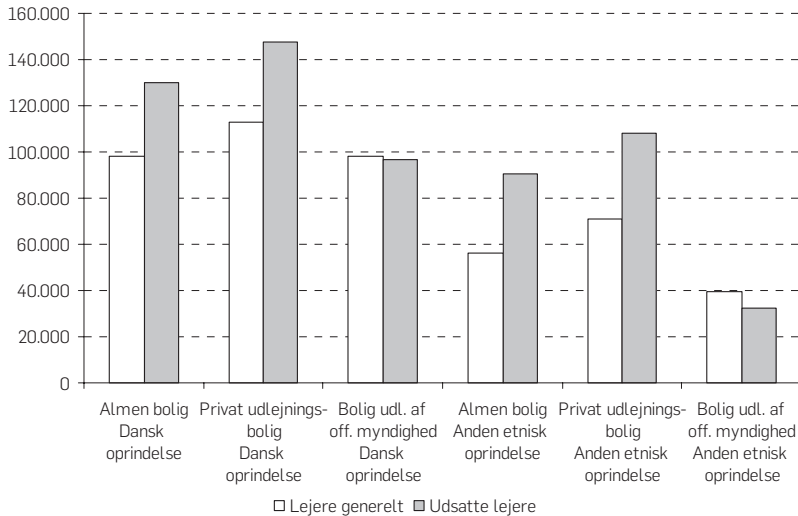
boliger. Det samme mønster finder vi blandt lejere generelt. Her er gælden 14.880 kr. og 24.553 kr. højere for lejere, der bor i hhv. private udlejningsboliger og fremlejeboliger sammenlignet med almene boliger. Til gengæld finder vi, at der ikke er nogen signifikant forskel i gældens størrelse mellem lejere generelt, der hhv. bor i boliger udlejet af en offentlig myndighed og i almene lejeboliger.

Endelig fremgår det af tabellen, at udsatte lejere i København har en gæld, der er 21.610 kr. lavere end lejere i det øvrige land. Samme billede finder vi blandt lejere generelt, hvor de københavnske lejere generelt har en gæld, der er 3.194 kr. lavere end lejere generelt i resten af landet.

I figur 7.7 har vi illustreret sammenhængen mellem gæld og lejere som en funktion af udlejningsbolig og etnisk oprindelse. Figuren viser, at gælden er højere for udsatte lejere med dansk baggrund end for danske lejere generelt og for både udsatte lejere og lejere generelt med anden etnisk oprindelse. Endvidere fremgår det af figuren, at der er forskel i gældens størrelse, afhængig af om den udsatte lejer bor i almen bolig, privat udlejningsbolig eller bolig udlejet af offentlig myndighed. Gælden er højere for lejere i private udlejningsboliger end i almene boliger. Lavest er gælden for lejere i boliger udlejet af en offentlig myndighed. I boliger udlejet af en offentlig myndighed er der ikke signifikant forskel på gældens størrelse for udsatte lejere og lejere generelt.

FIGUR 7.7

Gældens størrelse som en funktion af udlejningsbolig og etnisk oprindelse. Kroner.



Anm: 32-årig enlig mand bosiddende i København med erhvervsuddannelse og en disponibel indkomst på 120.000 kroner i 2005.

LEJERES HUSLEJE OG BOLIGSTØTTE

I dette afsnit undersøger vi husleje forholdene for udsatte lejere, og vi ser på, hvordan huslejen adskiller sig fra lejere med en advarsel og lejere generelt. I en vurdering af, om huslejeniveauet har været særligt højt på udsættelsestidspunktet for udsatte lejere, sammenlignes gennemsnitshuslejen med den husleje, lejere med en advarsel og lejere generelt har. I huslejeanalyserne anvender vi nettohuslejen. Det betyder, at det ikke er alle boligudgifter, der indgår i denne husleje. De udgifter, der ikke tages højde for, er løbende forbrugsudgifter til vand, varme, elektricitet mv.

Jævnfør dataafsnittet i kapitel 4 beror huslejedata på KMD's registre over personer, der har søgt boligstøtte. Det vil sige, at der formentlig er en selektionsskævhed i de huslejedata, vi er i besiddelse af, idet det ikke er tilfældigt, hvem der i første omgang overhovedet har søgt boligstøtte. Derfor begynder vores huslejeanalyse med, at vi undersøger, hvem vi overhovedet har huslejedata for. En sideeffekt af denne analyse

er, at vi kan vurdere, om boligstøtten potentielt er et indsatsområde i forhold til at undgå udsættelser i fremtiden.

Der er overordnet tre kriterier for, hvornår man er berettiget til boligstøtte: boligudgiften, boligens og husstandens størrelse samt husstandens indkomst og formue. Det må forventes, at en del lejere ikke søger boligstøtte, fordi de forventer ikke at være berettigede. Derudover kan der være nogle lejere, der ikke søger boligstøtte, selvom de er berettigede. For eksempel viser Hansen & Hultin (1997), at 67 pct. af de personer, der potentielt var berettiget til boligsikring i 1987-1992, modtog støtten, mens 85 pct. af dem, der var berettiget til boligydelse, modtog denne støtte.

I tabel 7.7 har vi opgjort, hvor stor en andel af udsatte lejere, lejere med advarsel og lejere generelt der foreligger huslejeoplysninger for.

TABEL 7.7

Oversigt over lejere, der har søgt boligstøtte i 2003-2005. Procent

	2003	2004	2005	N
Lejere generelt	30	34	36	36.905
Lejere med en advarsel	45	52	53	3.193
Udsatte lejere	46	50	52	4.626

Anm: Der er kun angivet oplysninger for personer under 60 år.

Det fremgår af tabel 7.7, at 50 pct. af udsatte lejere i 2003-05 har søgt boligstøtte, inden udsættelsen fandt sted. For lejere med en advarsel har mellem 45 pct. og 53 pct. søgt boligstøtte, mens andelen af lejere generelt er mellem 30 pct. og 36 pct. Tendensen til at søge boligstøtte er således væsentligt højere for udsatte lejere og lejere med en advarsel end for lejere generelt. Det hænger formodentlig sammen med, at lejere generelt har en indkomst, der er væsentligt højere end de øvrige lejere, og at lejere generelt forventer, at de ikke er berettigede til boligstøtte. Det må dog forventes, at der er flere lejere blandt de udsatte lejere og lejere med en advarsel, der er berettigede til boligstøtte, men som ikke søger.

Disse tal giver anledning til at undersøge, hvad der afholder lejere fra at søge boligstøtte. Med udgangspunkt i KMD's huslejedata og registeroplysninger fra Danmarks Statistik foretager vi en logistisk regressionsanalyse af, hvilke lejere der har søgt boligstøtte. Resultaterne fra denne analyse foreligger i bilag 4H, 4I og 4J. Denne analyse kan give os

viden om, hvorvidt der er behov for, at det offentlige gør en større indsats for, at lejere, der er berettigede til boligstøtte, får søgt boligstøtte. Endvidere giver analysen et billede af, hvilke personer der findes huslejeoplysninger for.

Den selektion, der formentlig er for de personer, der søger boligstøtte, forsøger vi at kontrollere for ved at foretage huslejeanalysen i to trin. Modelleringen af huslejen er således en Heckman selektionsmodel. Først analyserer vi, hvem der har søgt boligstøtte ved hjælp af en logistisk regressionsanalyse, og dernæst vægter vi de lejere, der er baggrundsoplysninger for med de forventede sandsynligheder, som den logistiske regressionsanalysen giver, og på den baggrund estimerer vi huslejen. Dermed er det muligt at give et mere retvisende estimat for huslejen for udsatte lejere, lejere med en advarsel og lejere generelt end ved en lineær regressionsanalyse, fordi vi tager højde for den selektions-skævhed, der forekommer blandt lejere, der i første omgang har søgt boligstøtte.¹³

I tabel 7.8 fremgår de forhold, der har betydning for, om en lejer har søgt boligstøtte.¹⁴ Tabellen viser, at chancen for, at en person har søgt boligstøtte, stiger, hvis der er tale om en enlig kvinde frem for en enlig mand. Enlige kvinder har 2,7 gange så stor sandsynlighed for at have søgt boligstøtte før udsættelsen end enlige mænd. Chancen for, at lejere i parforhold har søgt boligstøtte op til en udsættelse er mindre sammenlignet med enlige mænd. Dette skyldes formentlig, at boligstøtten indkomsttestes for den samlede husstands indkomst, hvorfor husstande med flere voksne alt andet lige vil have en større husstandsindkomst. Sandsynligheden for, at en person i et parforhold vil modtage boligstøtte er mindre end for enlige, hvilket kan afholde flere par fra at søge boligstøtte.

Indkomstens størrelse har også betydning for, om lejere generelt har boligstøtte. For lejere generelt finder vi en negativ sammenhæng mellem chancen for at have søgt boligstøtte og logaritmen til den disponible indkomst. For lejere generelt gælder, at chancen for at have søgt boligstøtte falder ved stigende indkomst. Denne sammenhæng finder vi

13. Denne to-trins-estimationsmetode kaldes for Heckmans selektionsmodel eller Heckit-metoden (jf. Wooldridge, 2003:589).

14. Tabel 7.8 angiver således selektionen for, hvem der har søgt boligstøtte, og angiver dermed, hvilke instrumenter der er relevante at anvende i Heckmans selektionsmodel.

ikke for udsatte lejere, hvilket formodentlig hænger sammen med, at der er en gruppe af udsatte lejere med lave indkomster, der ikke har søgt boligstøtte.

Generelt har udsatte lejere i almene boliger, boliger udlejet af offentlig myndighed og fremlejeboliger en større tilbøjelighed til at have søgt boligstøtte end lejere i private udlejningsboliger og anden form for udlejningsbolig. Det svarer til lejere generelt, med den tilføjelse at lejere i boliger udlejet af offentlig myndighed har en mindre tilbøjelighed end lejere i almene boliger og fremlejeboliger til at søge boligstøtte.

TABEL 7.8

Chancen for at have søgt boligstøtte som en funktion af lejeres baggrundsforhold.

	Odds Ratio Udsatte lejere	Odds Ratio Lejere generelt
Lejer med advarsel	-	-
Alder	1,037	1,007
Logaritmen til disponibel indkomst fratrukket boligstøtte	-	0,839
Private udlejningsboliger	0,620	0,528
Kommunale boliger	-	0,522
Anden udlejningsform	0,504	0,480
Kvinde	2,668	2,083
Par	0,516	0,540
Kvinde * par	0,450	0,505
Erhvervsuddannelse	0,681	0,770
Gymnasial uddannelse	0,623	0,787
KVU	0,550	0,762
MVU	0,620	0,838
LVU	0,544	0,657
Studerende	0,835	1,135
2004	1,187	1,169
2005	1,306	1,339
N	7.336	34.281

Anm.: * indikerer interaktion mellem variabler.

Den afhængige variabel er en binær variabel, der angiver, om der har været tilgængelige huslejeoplysninger for personen på udsættelsestidspunktet. I så fald har personen søgt boligstøtte før udsættelsen. For at omgå, at der er en underrepræsentation af pensionister blandt de udsatte lejere, hvilket kunne forstyrre analyserne, er der et kriterium på alderen, således at kun personer under 60 år er inddraget i analysen. Dog er børn af udsatte lejere og børn af lejere med en advarsel ikke medregnet. Referenceåret i modellen er 2003, og analysen indeholder observationer for udsatte lejere og lejere med en advarsel samt lejere generelt udtrukket i 2003-2005.

For udsatte lejere og lejere med en advarsel gælder endvidere, at lejere uden uddannelse har en større tilbøjelighed til at søge boligstøtte end lejere med en uddannelse ud over folkeskolen. Denne tendens genfindes blandt lejere generelt, hvor det kan hænge sammen med, at lejere med uddannelse tilsvarende tjener flere penge og dermed ikke forventer, at de er berettiget til boligstøtte. Mens tendensen blandt udsatte lejere og lejere med advarsel i højere grad kan skyldes, at flere uuddannede lejere i forvejen er i kontakt med kommunen, end lejere med en eller anden form for uddannelse er, og dermed er de uuddannede mere opmærksomme på, at de kan søge boligstøtte.

I tabel 7.9 har vi gengivet estimaterne af Heckman selektionsmodellens andet skridt, der angiver sammenhængen mellem huslejens størrelse og lejere kontrolleret for boligens størrelse, indkomst, husstandstype, udlejningsbolig, bebyggelsens opførelsesår og bopælsregion. Den månedlige husleje er opgjort pr. kvadratmeter. Vi har kun inddraget huslejeoplysninger for én person pr. husstand. Det betyder, at når der kontrolleres for indkomst, sker det kun på baggrund af én persons indkomst i husstanden. Resultaterne fra analysen fremgår af bilag 4K.

Det fremgår af analysen, at udsatte lejere ikke har en husleje, der er dyrere end lejere med en advarsel eller lejere generelt. Men når vi tager med i betragtning, at indkomsten blandt udsatte lejere og lejere med en advarsel er væsentligt lavere end blandt lejere generelt, betyder det, at boligudgifterne for udsatte lejere udgør en relativt større del af deres indkomst sammenlignet med lejere generelt. Denne betragtning understøttes af resultaterne i Heckmans selektionsmodel, der viser, at huslejens størrelse stiger relativt mere, jo større den disponible indkomst er for udsatte lejere og lejere med en advarsel end for lejere generelt.

I tabellen fremgår det, at huslejens størrelse særligt påvirkes af bebyggelsens opførelsesår. Jo ældre bebyggelsen er, jo billigere er den månedlige husleje. Endvidere har typen af udlejningsbolig betydning for huslejens størrelse. Huslejen i de almene boliger er alt andet lige lavere end i de private udlejningsboliger og i boliger udlejet af en offentlig myndighed. Vi ser ligeledes, at lejere i omegnskommunerne har en højere husleje end lejere i København og i de fire næststørste byer.

Endelig fremgår det af tabellen, at børnefamilier har en tendens til at have en højere husleje end enlige og par uden børn, og at der er en svag tendens til, at lejere med anden etnisk baggrund har en højere husleje end lejere med dansk baggrund.

TABEL 7.9

Huslejens størrelse pr. m² i 2003-2005 som en funktion af lejeres baggrundsforhold. Forskellen angivet i 2005-kroner.

	Lejere generelt	Ekstra effekt for▼	
		Udsatte lejere	Lejere med en advarsel
Intercept	73,78***	-3,39**	2,57
Disponibel indkomst (10.000 kr)	0,19***	0,16***	0,19*
Antal m ²	-0,25***	0,03**	-0,05***
Par	-1,67***	0,59	3,42**
Barn i husstanden	2,19***		
Indvandrer	0,95**		
Privat udlejningsbolig	4,35***		
Boliger udlejet af offentlig myndighed	3,26***		
Anden udlejningsform	3,22***		
Opført før 1940	-15,81***		
Opført 1940-59	-17,22***		
Opført 1960-69	-16,46***		
Opført 1970-79	-10,86***		
Opført 1980-89	-6,83***		
Opført 1990-99	-4,29***		
København	1,86***		
Omegnskommunerne	3,69***		
4 næststørste byer	0,49		
2004	0,72*		
2005	1,46***		

Anm.: *** mindre end 0,1 pct. sandsynlighed for, at parameter er 0, ** mindre end 1 pct., * mindre end 5 pct. sandsynlighed.

▼ Angiver estimatet af interaktionen mellem den pågældende variabel og hhv. udsatte lejere og lejere med en advarsel.

Den afhængige variabel er den månedlige husleje pr. m². I Heckman-estimationens første skridt har vi ud over de variabler, der er noteret i tabellen, anvendt uddannelsesniveaue og køn som instrumenter for, om lejeren har søgt boligstøtte, for dermed at korrigere for den selektionskævhed, der måtte være i en almindelig lineær regressionsanalyse.

Medregnet boliger under 500 m² og månedlig husleje pr. m² mindre end 200 kr/m². Referenceåret i modellen er 2003, og analysen indeholder observationer for udsatte lejere og lejere med en advarsel, samt lejere generelt udtrukket i 2003-2005.

RÅDIGHEDSBELØB

I de foregående analyser har vi fundet, at udsatte lejere er kendetegnet ved følgende tre forhold: De har en relativ lav indkomst og lav indkomstudvikling, de har høj gæld og kraftig gældsudvikling, og de bruger en relativ stor andel af deres indkomst på boligudgifter sammenlignet med lejere generelt. I dette afsnit undersøger vi som sidste del de udsatte

lejerens rådighedsbeløb. Rådighedsbeløbet beregnes ved at fratække huslejen i den disponible indkomst. Hermed skal der med rådighedsbeløbet betales den løbende husholdning til mad, tøj m.m., ferie, rejser og låneydelser samt boligudgifter til vand, varme og elektricitet. Rådighedsbeløbet måler ikke hele forbrugsmuligheden, idet rådighedsbeløbet kan suppleres med lån. Det har vi ikke taget højde for i de følgende analyser.

For at undersøge størrelsen af udsatte lejerens rådighedsbeløb har vi beregnet deres rådighedsbeløb ved at trække den månedlige husleje fra den disponible indkomst for hver enkelt lejer. Det vil sige, at vi har taget den gennemsnitlige månedlige disponible indkomst i udsættelsesåret og fratrukket den månedlige husleje, der var gældende på udsættelsestidspunktet. Denne beregningsmetode gør, at der kan forekomme negative rådighedsbeløb, hvis huslejen har været særligt stor på udsættelsestidspunktet, samtidig med at den disponible indkomst er faldet efter udsættelsen.

Vi har undersøgt sammenhængen mellem størrelsen af rådighedsbeløbet og udsatte lejere kontrolleret for lejerens alder, køn, husstandstype, uddannelse, bopælsregion og udsættelsesår. Da der ikke findes huslejeoplysninger for alle lejere, er rådighedsbeløbet estimeret ud fra Heckmans selektionsmodel. Resultaterne fra analysen fremgår af bilag 4L.

I tabel 7.10 fremgår det, at udsatte lejere i gennemsnit har et rådighedsbeløb, der er 1.707 kr. lavere, end lejere generelt har, og at lejere med en advarsel har et rådighedsbeløb, der er 895 kr. lavere end lejere generelt.

Estimationen viser endvidere, at enlige kvinder har et større rådighedsbeløb end enlige mænd, idet de i gennemsnit har et rådighedsbeløb, der er 466 kr. større. Lejere, der lever i parforhold, har et mindre rådighedsbeløb end enlige lejere. Vi finder, at mænd i parforhold i gennemsnit har et rådighedsbeløb, der er 1.079 kr. lavere end enlige mænd. Kvinder i parforhold har et rådighedsbeløb, der er 1.449 kr. lavere end enlige kvinders. Men da der ikke er foretaget nogen husstandsækvivalering, og da regressionsanalysen er foretaget for et medlem i husstanden, vil husstandens samlede rådighedsbeløb være langt større, når der tages højde for, at det ekstra medlem også tilfører en indkomst. Når der er børn i husstanden, stiger rådighedsbeløbet.

Lejere, der modtager en overførselsindkomst, har et væsentligt lavere rådighedsbeløb end lønmodtagere. Desuden finder vi, at rådig-

hedsbeløbets størrelse stiger med uddannelsesniveaue. Endelig fremgår det af tabellen, at lejere af anden etnisk oprindelse har et rådighedsbeløb, der er 1.023 kr. lavere end lejere af dansk oprindelse.

TABEL 7.10

Rådighedsbeløbets størrelse som en funktion af lejeres baggrundsforhold. Rådighedsbeløbet er opgjort i 2005-kroner.

	Alle lejere
Alder	267,3***
Alder ²	-3,0***
Kvinde	466,0***
Par	-1079,0***
Kvinde * par	-370,8***
Barn i husstand	1831,1***
Overførselsindkomstmotager	-3.123,7***
Erhvervsuddannelse	404,0***
Kort videregående uddannelse	990,4***
Mellemlang videregående uddannelse	925,4***
Lang videregående uddannelse	2846,7***
Studerende	-1568,8***
Indvandrer	-1023,6***
København	231,5***
Omegnskommuner	301,7***
2004	211,8**
2005	370,0***
Lejer med advarsel	-895,3***
Udsat lejer	-1707,1***
N	40.020

Anm.: * indikerer, at der er interaktion mellem variable.

Anm.: *** mindre end 0,1 pct. sandsynlighed for, at parameter er 0, ** mindre end 1 pct. og * mindre end 5 pct. sandsynlighed.

Den afhængige variabel er et beregnet rådighedsbeløb pr. individ. I Heckman-estimationens første skridt har vi ud over de variable, der er noteret i tabellen, anvendt den disponible indkomst minus boligstøtte og udlejningsformen som instrumenter for, om lejeren har søgt boligstøtte, for dermed at korrigere for den selektionsskævhed, der måtte være i en almindelig lineær regressionsanalyse. Referenceåret i modellen er 2003, og analysen indeholder observationer for udsatte lejere og lejere med en advarsel samt lejere generelt udtrykket i 2003-2005.

Udsatte lejere og lejere med en advarsel har et rådighedsbeløb, der er lavere end lejere generelt, og det hænger sammen med, at udsatte lejere og lejere med en advarsel er økonomisk vanskeligt stillet, samtidig med at de bruger en større del af deres indkomst på at bo end lejere generelt. Det kan derfor være nærliggende at konkludere, at det lavere rådighedsbeløb er et symptom på en generelt lavere disponibel indkomst blandt

udsatte lejere. I den forbindelse er det dog vigtig at tage højde for, at den disponible indkomst i udsættelsesåret er særligt lavt som følge af udsættelsen, og at en analyse af rådighedsbeløbet årene før en udsættelse muligvis ville vise, at forskellen mellem lejere generelt og udsatte lejere er mindre. Vi kan derfor ikke konkludere, at et fald i rådighedsbeløbet fører til en udsættelse, men vi kan konkludere, at en udsættelse fører til et lavere rådighedsbeløb, der stiller de udsatte lejere i en vanskeligere økonomisk situation efter udsættelsen end før udsættelsen.

EFTER EN UDSÆTTELSE

Hvordan er udsatte lejeres bolig- og familiesituation, efter at de er sat ud af deres bolig? Det spørgsmål tager vi op i dette kapitel, hvor vi indledningsvis beskriver ændringer i udsatte lejeres tilknytning til arbejdsmarkedet. Dernæst undersøger vi, hvor mange udsatte lejere, der kan identificeres i registrene efter deres udsættelse, samt de udsatte lejeres flyttemønstre efter udsættelsen. Endelig har vi foretaget en logistisk regressionsanalyse af sammenhængen mellem udsættelse og efterfølgende ændringer i familie- og boligforhold med henblik på at estimere risikoen for, at en udsættelse medfører en omskiftelig hverdag efterfølgende.

Kapitlet har følgende resultater:

- Jo bedre udsatte lejeres tilknytning til arbejdsmarkedet var før udsættelsen, desto mindre er risikoen for, at de efter udsættelsen bliver arbejdsløse eller kontanthjælpsmodtagere.
- I perioden 2002-05 foreligger der ikke oplysninger om bopæl året efter udsættelsen for mellem 20 og 25 pct. af de udsatte lejere.
- Første bolig efter udsættelsen er typisk inden for den samme ejerform, med undtagelse af lejere der er sat ud af private udlejningsboliger. De finder ny bolig inden for andre ejerformer.
- 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.

- Otte ud af ti flytninger efter en udsættelse sker inden for samme kommune, som lejeren er blevet udsat i.
- Lejere med anden etnisk baggrund har en lavere risiko for en omskiftelig tilværelse efter en udsættelse eller advarsel end lejere med dansk baggrund.
- Risikoen for en omskiftelig tilværelse blandt de udsatte lejere er størst for enlige mænd uden børn, mens den største risiko blandt lejere, der har fået en advarsel, er hos enlige mænd med børn, par med og uden børn samt andre voksne med og uden børn.
- Risikoen er størst for en omskiftelig tilværelse for lejere, der modtager kontanthjælp, er arbejdsløse eller førtidspensionister.
- Lejere i København og de fire næststørste byer har den største risiko for at få en omskiftelig tilværelse efter en udsættelse eller en advarsel sammenlignet med lejere i omegnskommunerne og i provinsen.
- Jo ældre en lejer bliver, jo mindre er risikoen for en omskiftelig tilværelse som følge af en udsættelse eller en advarsel.

ÆNDRING I TILKNYTNING TIL ARBEJDSMARKEDET

I dette afsnit har vi undersøgt de udsatte lejeres tilknytning til arbejdsmarkedet efter udsættelsen. Vi har undersøgt, hvordan deres tilknytning eventuelt er ændret fra udsættelsesåret til året efter udsættelsen.

I tabel 8.1 har vi beskrevet 2002-udsatte lejeres tilknytning til arbejdsmarkedet i 2003. 61 pct. af udsatte lønmodtagere, der har et arbejde, som kræver færdigheder på mellemniveau eller højere niveau, er forblevet i den samme position efter udsættelsen. Tilsvarende besidder 73 pct. af de lønmodtagere, der har et arbejde, som kræver færdigheder på grundniveau, et tilsvarende lønarbejde efter udsættelsen. 13 pct. er året efter blevet arbejdsløse, mens 3 pct. er blevet kontanthjælpsmodtagere.

Omtrent halvdelen af de udsatte lejere, der var arbejdsløse, da de blev sat ud, er også arbejdsløse året efter. 22 pct. af dem, der før var arbejdsløse, er kommet i arbejde og besidder et job, der kræver færdigheder på grundniveau. 16 pct. er til gengæld blevet kontanthjælpsmodtagere.

Af udsatte lejere, der er på orlov i udsættelsesåret, er 27 pct. på orlov året efter, mens 32 pct. er overgået til at blive arbejdsløse, og 21

pct. har fået et arbejde, der kræver færdigheder på grundniveau. 12 pct. er blevet kontanthjælpsmodtagere.

Ca. hver anden lejer, der er på kontanthjælp i udsættelsesåret, er stadig på kontanthjælp året efter, mens 24 pct. er overgået til at være arbejdsløse, og 13 pct. er på orlovsydelse.

Der er således en tendens til, at jo bedre lejerens tilknytning er til arbejdsmarkedet før udsættelsen, jo mindre er risikoen for, at de efter udsættelsen er blevet arbejdsløse eller modtager kontanthjælp.

TABEL 8.1

Udsatte lejerens tilknytning til arbejdsmarkedet året efter udsættelsen. For udsatte lejere i 2002. Procent.

	2003	Lønarbejde på mellem- og højere niveau*	Lønarbejde på grundniveau	Arbejdsløs**	Orlov fra ledighed el. job, barsel, sygedagpenge***	Efterløn, overgangsydelse, folkepension	Førtidspension	Kontanthjælp	Total
2002									
Lønarbejde på mellemniveau- og højere niveau*	60,7	17,9	7,1	12,5	0,0	0,0	1,8	100,0 (56)	
Lønarbejde på grundniveau	2,1	73,0	13,4	7,6	0,3	0,8	2,9	100,0 (382)	
Arbejdsløs**	2,7	21,9	48,4	9,8	0,0	0,8	16,4	100,0 (256)	
Orlov fra ledighed el. job, barsel, sygedagpenge***	2,7	21,2	31,9	26,5	0,9	4,4	12,4	100,0 (113)	
Efterløn, overgangsydelse, folkepension	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	100,0 (13,0)	
Førtidspension	0,0	2,1	0,0	0,0	0,	97,9	0,0	100,0 (48)	
Kontanthjælp	0,6	3,8	24,2	12,7	0,6	7,0	51,0	100,0 (157)	
Total	5,2	36,7	24,7	10,8	1,6	6,6	14,4	100,0 (1025)	

* inkl. selvstændige, medhjælpende ægtefæller, topledere.

** inkl. øvrige uden for arbejdsstyrke, beskæftigede uden løn.

*** inkl. under uddannelse, revalidering, aktivering, uddannelsesforanstaltning, introkursus til flygtning samt introduktionskursus til flygtninge.

$\chi^2=2382,569$; $p=0,0$ pct.

Kilde: Danmarks Statistik samt egne beregninger.

I tabel 8.2 har vi beskrevet 2003-udsatte lejeres tilknytning til arbejdsmarkedet i 2004. 71 pct. af udsatte lønmodtagere, der har et arbejde, som kræver færdigheder på mellemniveau eller højere niveau, er forblevet i den samme position efter udsættelsen. Tilsvarende er der 73 pct. af de lønmodtagere, der har et arbejde, som kræver færdigheder på grundniveau, der efter udsættelsen besidder et lønarbejde, som kræver færdigheder på grundniveau. 15 pct. er året efter blevet arbejdsløse, mens 3 pct. er blevet kontanthjælpsmodtagere.

Lidt flere end fire ud af ti af de udsatte lejere, der var arbejdsløse, da de blev sat ud, er også arbejdsløse året efter. 24 pct. er kommet i arbejde og besidder et job, der kræver færdigheder på grundniveau. 17 pct. er blevet kontanthjælpsmodtagere.

Af udsatte lejere, der er på orlov i udsættelsesåret, er 35 pct. på orlov året efter, mens 20 pct. er overgået til at blive arbejdsløse, og 21 pct. har fået et arbejde, der kræver færdigheder på grundniveau. 20 pct. er blevet kontanthjælpsmodtagere.

Seks ud af ti lejere, der er på kontanthjælp i udsættelsesåret, er stadig på kontanthjælp året efter, mens 21 pct. er overgået til at være arbejdsløse, og 10 pct. er på orlovsydelse.

2003-udsatte er med til at bekræfte den tendens, vi så i foregående tabel 8.1, nemlig at jo bedre lejeres tilknytning er til arbejdsmarkedet før udsættelsen, jo mindre er risikoen for, at de efter udsættelsen er blevet arbejdsløse eller modtager kontanthjælp.

TABEL 8.2

Udsatte lejerers tilknytning til arbejdsmarkedet året efter udsættelsen.
For udsatte lejere i 2003. Procent.

2004	Løn- arbejde på mel- lem- og højere niveau*	Løn- arbejde på grund- niveau	Ar- bejds- løs**	Orlov fra ledig- hed el. job, barsel, syge- dag- penge** *	Efter- løn, over- gangs- ydelse, folke- pension	Førtids- pension	Kon- tant- hjælp	Total
2003								
Lønarbejde på mellemniveau og højere niveau*	70,7	10,3	12,1	3,4	0,0	0,0	3,4	100,0 (58)
Lønarbejde på grundniveau	1,7	73,1	15,4	6,2	0,0	0,0	3,4	100,0 (469)
Arbejdsløs**	1,2	24,1	43,9	14,2	0,0	0,0	16,6	100,0 (344)
Orlov fra ledighed el. job, barsel, sygedagpenge***	0,7	20,9	20,1	35,3	1,4	1,4	20,1	100,0 (139)
Efterløn, overgangs- ydelse, folkepension	0,0	0,0	0,0	5,0	80,0	10,0	5,0	100,0 (20)
Førtidspension	0,0	3,1	1,0	0,0	1,0	94,8	0,0	100,0 (48)
Kontanthjælp	1,1	10,2	21,0	7,0	0,0	1,6	59,1	100,0 (186)
Total	4,2	36,8	22,7	10,9	3,9	7,6	16,3	100,0 (1313)

* inkl. selvstændige, medhjælpende ægtefæller, topledere.

** inkl. øvrige uden for arbejdsstyrke, beskæftigede uden løn.

*** inkl. under uddannelse, revalidering, aktivering, uddannelsesforanstaltning, introkursus til flygtninge samt introduktionskursus til flytninge.

XX²=3329,031; p=0,0 pct.

Kilde: Danmarks Statistik samt egne beregninger.

I tabel 8.3 har vi beskrevet 2004-udsatte lejerers tilknytning til arbejdsmarkedet i 2005. 63 pct. af udsatte lønmodtagere, der har et arbejde, som kræver færdigheder på mellemniveau eller højere niveau, er forblevet i den samme position efter udsættelsen, mens 12 pct. er blevet arbejdsløse, og 5 pct. er blevet kontanthjælpsmodtagere. 75 pct. af de lønmodtagere, der har et arbejde, som kræver færdigheder på grundniveau, besidder efter udsættelsen et lønarbejde, der kræver færdigheder på grundniveau.

14 pct. er året efter blevet arbejdsløse, mens 3 pct. er blevet kontanthjælpsmodtagere.

Omtrent halvdelen af de udsatte lejere, der var arbejdsløse, da de blev sat ud, er også arbejdsløse året efter. 28 pct. er kommet i arbejde og besidder et job, der kræver færdigheder på grundniveau, mens 15 pct. er blevet kontanthjælpsmodtagere.

TABEL 8.3

Udsatte lejeres tilknytning til arbejdsmarkedet året efter udsættelsen. For udsatte lejere i 2004. Procent.

	2005	Lønarbejde på mellem- og højere niveau*	Lønarbejde på grundniveau	Arbejds-løs**	Orlov fra ledighed el. job, barsel, sygedagpenge***	Efterløn, overgangsydelse, folkepension	Førtidspension	Kontanthjælp	Total
2004									
Lønarbejde på mellemniveau og højere niveau*		62,7	15,3	11,9	3,4	0,0	1,7	5,1	100,0 (59)
Lønarbejde på grundniveau		2,2	74,6	14,2	5,7	0,4	0,0	2,9	100,0 (544)
Arbejdsløs**		1,4	28,1	45,3	9,7	0,5	0,2	14,9	100,0 (424)
Orlov fra ledighed el. job, barsel, sygedagpenge***		1,1	26,1	28,9	31,1	0,0	1,7	11,1	100,0 (290)
Efterløn, overgangsydelse, folkepension		0,0	3,6	0,0	0,0	92,9	0,0	3,6	100,0 (28)
Førtidspension		0,0	1,0	2,1	0,0	1,0	95,9	0,0	100,0 (97)
Kontanthjælp		1,4	12,2	19,2	10,8	0,7	2,8	52,8	100,0 (286)
Total		3,8	38,2	23,8	10,0	2,0	6,6	15,7	100,0 (1.618)

* inkl. selvstændige, medhjælpende ægtefæller, topledere.

** inkl. øvrige uden for arbejdsstyrke, beskæftigede uden løn.

*** inkl. under uddannelse, revalidering, aktivering, uddannelsesforanstaltning, introkursus til flygtninge samt introduktionskursus til flygtninge.

$\chi^2=2382,569$; $p=0,0$ pct.

Kilde: Danmarks Statistik samt egne beregninger.

Af udsatte lejere, der er på orlov i udsættelsesåret, er ca. hver tredje på orlov året efter, mens 29 pct. er overgået til at blive arbejdsløse, og 26 pct. har fået et arbejde, der kræver færdigheder på grundniveau. 11 pct. er blevet kontanthjælpsmodtagere.

Mere end hver anden lejer, der er på kontanthjælp i udsættelsesåret, er stadig på kontanthjælp året efter, mens 20 pct. er overgået til at være arbejdsløse, 12 pct. har et arbejde, der kræver færdigheder på grundniveau, og 11 pct. er på orlovsydelse.

Ændringerne i 2004-udsatte lejerers tilknytning til arbejdsmarkedet i 2005 bekræfter tendensen fra de to foregående tabeller til, at jo bedre tilknytningen er til arbejdsmarkedet før udsættelsen, jo mindre er risikoen for at blive arbejdsløs eller modtage kontanthjælp.

Vi finder således en tendens til, at de personer, der besad et arbejde i udsættelsesåret, i højere grad er i stand til at opretholde deres beskæftigelse året efter. Men dette er ikke ensbetydende med, at de nødvendigvis er i stand til at opretholde et rimeligt indkomstniveau, idet analyserne i kapitel 7 netop viste et gennemsnitligt fald i indkomsten i forbindelse med udsættelsen.

BOLIGOPLYSNINGER OM LEJERE EFTER UDSÆTTELSEN

I tabel 8.4 har vi opgjort andelen af de udsatte lejere, om hvem der findes boligoplysninger i årene efter udsættelsen. Manglende boligoplysninger kan hænge sammen med flere forhold, fx at nogle udsatte lejere midlertidigt er flyttet ind hos venner og familie uden at oplyse flytningen til myndighederne, mens andre har fået en institutionsplads, hvilket kan være tilfældet for psykisk syge, samt at andre igen er kommet i fængsel eller er flyttet uden for Danmark. Endelig kan der være nogle af de udsatte lejere, der er blevet hjemløse.

Det fremgår af tabel 8.4, at antallet af udsatte lejere, om hvem der ikke findes boligoplysninger året efter i perioden 2002-05, udgør mellem 20 og 25 pct. For 2002 og 2003-udsatte er det ca. 15 pct., om hvem der to år efter ikke findes boligoplysninger, mens denne andel er mindre for 2004-udsatte, hvor den udgør 8 pct. For 2002 og 2003-udsatte findes der ikke boligoplysninger for henholdsvis 12 pct. og 14 pct. tre år efter udsættelsen, og for 2002-udsatte udgør andelen uden boligoplysninger fire år efter udsættelsen 13 pct. Det signalerer, at der er

en gruppe udsatte lejere, der efter udsættelsen har en ustabil boligsituation, og at den for en stor dels vedkommende fortsætter flere år efter udsættelsen.

TABEL 8.4

Oversigt over oplyste boligforhold for udsatte lejere.

Udsættelsesåret	År efter udsættelse	Andel med oplyst boligforhold i procent
2002	1	80,9
2002	2	85,2
2002	3	88,1
2002	4	87,2
2003	1	78,3
2003	2	85,2
2003	3	85,9
2004	1	88,4
2004	2	92,5
2005	1	75,7

En optælling af hjemløse i Danmark viser, at 17 pct. af de hjemløse angiver, at de er blevet sat ud af deres bolig, og at udsættelsen har været en medvirkende årsag til, at de er blevet hjemløse (Benjaminsen & Christensen, 2007:107). Som det vil fremgå af kapitel 9, der beskriver udsatte lejeres oplevelser af deres udsættelse, er der 24 pct. af de adspurgte, der på interviewtidspunktet er hjemløse, hvoraf størstedelen er hjemløse på grund af en usikker boligsituation, hvor de bor midlertidigt hos venner og familie uden nogen lejekontrakt.

Således er der tydelige indikationer af, at en udsættelse for en relativt stor gruppe af udsatte lejere resulterer i, at de har svært ved igen at komme ind på boligmarkedet og etablere en tilværelse med en fast bolig og dermed et hjem, der kan danne ramme for deres hverdag. Dermed får denne gruppe af udsatte lejere også vanskeligt ved at opretholde en tilknytning til arbejdsmarkedet.

I tabel 8.5 har vi for en del af 2004-udsatte lejere beskrevet deres første flytning, efter at de er sat ud af deres bolig. Det fremgår af tabellen, at næsten halvdelen af dem, der er udsat af en almen bolig, flytter ind i en ny almen bolig, mens 30 pct. flytter ind i fremleje af ejer- eller andelsbolig. 15 pct. flytter ind i en privat udlejningsbolig.

Af udsatte lejere fra private udlejningsboliger flytter 22 pct. ind i en ny privat udlejningsbolig, mens 30 pct. flytter ind i fremleje af ejer- eller andelsbolig. 25 pct. flytter ind i almene boliger, mens 18 pct. får en bolig, der er udlejet af en offentlig myndighed.

Omtrent hver anden lejer, der bliver sat ud af fremlejeboliger, flytter ind i en ny fremlejebolig, mens 34 pct. flytter ind i en almen bolig. For udsatte lejere i boliger udlejet af offentlig myndighed og anden bolig er der ligeledes en tilbøjelighed til, at omtrent halvdelen flytter ind i den samme boligtype efter udsættelsen. Men for udsatte lejere i boliger udlejet af offentlig myndighed og anden type bolig, findes der kun et lille antal observationer, og der er således en vis usikkerhed tilknyttet disse tal.

TABEL 8.5

Første flytning efter udsættelse. For udsatte lejere i 2004. Procent.

Fra	Til	Almen bolig	Privat udlejning	Leje af ejer- eller andelsbolig	Boliger udlejet af offentlig myndighed	Anden udlejningsbolig	Total
Almen bolig		48,6	14,8	29,5	6,0	1,1	100,0 (183)
Privat udlejning		25,3	21,7	30,1	18,1	4,8	100,0 (83)
Leje af ejer- eller andelsbolig		34,1	11,0	46,3	4,3	4,3	100,0 (164)
Boliger udlejet af offentlig myndighed		27,0	8,1	13,5	48,6	2,7	100,0 (37)
Anden udlejningsbolig		41,7	12,5	25,0	12,5	8,3	100,0 (24)
Total		37,9	14,1	33,8	11,0	3,3	100,0 (491)

$\chi^2=98,602$ $p=0,0$ pct.

Kilde: Danmarks Statistik samt egne beregninger.

Går vi dernæst over til at kigge på udsatte lejerers boligsituation, året efter de er blevet sat ud af deres bolig, fremgår det af tabel 8.6, at en fjerdedel af de udsatte lejere fra henholdsvis almene boliger og private udlejningsboliger i 2002 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 bolig udlejet af offentlig myndighed, bor året efter i en anden bolig udlejet af offentlig myndighed.

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 en anden lejet ejerbolig, mens den resterende tredjedel i overvejende grad flytter ind i en almen bolig eller en privat udlejningsbolig.

TABEL 8.6

Udsatte lejerers 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 i tabel 8.7 over til at se på, hvor de lejere, der er blevet udsat i 2002, bor i 2006, er det et gennemgående træk, at en stor del af dem, der blev sat ud af en ikke-almen bolig, 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 8.7

Udsatte lejeres bolig fire år efter udsættelsen. Procent.

2006	Almene boliger	Privat udlejning	Offentlig myndighed	Privatperson, interentselskab	Andelsbolig	Andet	Total
2002							
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, interentselskab	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)

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

Kilde: Danmarks Statistik samt egne beregninger.

FLYTNINGER MELLEM KOMMUNER OG INDEN FOR KOMMUNER

I dette afsnit har vi undersøgt de udsatte lejeres flytninger inden for og mellem kommuner. I tabel 8.8 har vi opgjort andelen af flytninger inden for kommunerne og mellem kommunerne. Det fremgår af tabellen, at ca. 8 ud af 10 flytninger efter udsættelsen sker inden for samme kommune, som lejerne er blevet sat ud, mens de øvrige to ud ti flytninger sker til en ny kommune. Dette billede kendetegner hele perioden 2002-06.

I tabel 8.9 har vi beskrevet udsatte lejeres flyttemønstre mellem regioner i 2002, 2004 og 2006. Vi ser således ikke på de lejere, der flytter inden for samme kommune. Når vi kigger på de udsatte lejeres flyttemønstre mellem regioner, fremgår det af tabellen, at der er en generel søgning mod boliger i provinsen, dog med den undtagelse, at der er en tilbøjelighed til at udsatte lejere i København søger mod omegnskommunerne.

TABEL 8.8

Udsatte lejeres flytninger inden for kommunen og mellem kommuner i 2002-06. Procent.

	Inden for kommunen	Mellem kommuner	Total
2002	81,0	19,0	100,0 (1.191)
2003	75,6	24,4	100,0 (1.383)
2004	77,8	22,2	100,0 (1.619)
2005	81,1	18,8	100,0 (1.599)
2006	80,1	19,9	100,0 (1.539)

Kilde: Danmarks Statistik samt egne beregninger.

TABEL 8.9

Udsatte lejeres første flytning efter udsættelsen. Procent.

Fra	Til	København	Omegns- kommuner	De 4 næst- største byer	Provinsen	Total
2002						
København	-	46,7	16,7	36,7	100,0 (30)	
Omegnskommuner	50,0	30,8	3,8	15,4	100,0 (26)	
De 4 næststørste byer	3,2	6,5	12,9	77,4	100,0 (31)	
Provinsen	8,0	9,4	9,4	73,2	100,0 (138)	
Total	11,1	16,4	10,2	62,2	100,0 (225)	
2004						
København	-	44,7	5,3	50,0	100,0 (38)	
Omegnskommuner	37,5	34,4	0,0	28,1	100,0 (64)	
De 4 næststørste byer	3,4	0,0	3,4	93,1	100,0 (29)	
Provinsen	9,2	7,5	11,0	72,4	100,0 (228)	
Total	12,8	15,6	7,8	63,8	100,0 (359)	
2006						
København	-	57,1	0,0	42,9	100,0 (21)	
Omegnskommuner	31,6	15,8	5,3	47,4	100,0 (19)	
De 4 næststørste byer	9,5	0,0	0,0	90,5	100,0 (21)	
Provinsen	8,3	14,2	10,8	66,7	100,0 (240)	
Total	9,3	16,3	9,0	65,4	100,0 (301)	

2002: $\chi^2=86,303$ $p=0,0$ pct.

2004: $\chi^2=118,336$ $p=0,0$ pct.

2006: $\chi^2=47,591$ $p=0,0$ pct.

Kilde: Danmarks Statistik samt egne beregninger.

RISIKOEN FOR EN OMSKIFTELG TILVÆRELSE EFTER UDSÆTTELSEN

I dette afsnit undersøger vi, om en udsættelse efterfølgende har ført til en omskiftelig tilværelse. Vi har valgt at definere en omskiftelig tilværelse som en tid, hvor der sker skift i familie- og boligmæssige forhold. Vi har foretaget en logistisk regressionsanalyse af risikoen for, at lejere, der er sat ud af deres bolig, eller som har modtaget en advarsel om udsættelse, har oplevet ændringer i deres familieforhold og boligsituation.

Ændringer i familieforhold er opgjort som ændringer i husstandssammensætningen og ændringer i lejernes civilstatus. Vi vurderer ikke, at én ændring er bedre eller dårligere end en anden ændring. Uanset karakteren af ændringen er den talt med som en ændring. Ændringer i boligforhold er målt i forhold til antallet af flytninger. Ændringen er talt med, hvis en lejer er flyttet mere end én gang efter udsættelse. Det vil sige, at flytningen fra udsættelsesboligen til den første bolig efter udsættelsen ikke er talt med som en ændring. Denne sammenkobling fungerer således som proxymål for, om den enkelte person har en ustabil tilværelse efter udsættelsen.

Vi har kontrolleret sammenhængen mellem omskiftelig tilværelse og udsættelse for:

- tilknytning til arbejdsmarkedet på udsættelsestidspunktet
- graden af arbejdsledighed i udsættelsesåret og året forinden
- lejerens disponible indkomst i udsættelsesåret
- lejerens månedlige husleje
- region, hvor lejer bor på udsættelsestidspunktet
- udlejningsforhold på udsættelsestidspunktet
- antallet af flytninger forud for en advarsel eller en udsættelse
- socioøkonomisk gruppering på udsættelsestidspunktet
- husstandstype og ændringer i forhold til foregående år
- civilstatus og ændringer i forhold til foregående år
- størrelse af bolig på udsættelsestidspunktet
- sygehusindlæggelser i udsættelsesåret og foregående år
- gæld i udsættelsesåret
- køn og alder
- uddannelse
- etnicitet og statsborgerskab.

Nedenstående forhold har betydning for risikoen for en omskiftelig tilværelse efter en udsættelse. Resultaterne af regressionsanalysen fremgår af bilag 5:

- etnisk oprindelse
- husstandstype
- alder
- tilknytning til arbejdsmarkedet
- bopælsregion.

63 pct. af de udsatte lejere har fået en omskiftelig tilværelse efter udsættelsen.

BETYDNING AF ETNISK OPRINDELSE

I tabel 8.10 fremgår betydningen af etnisk oprindelse i forhold til risikoen for en omskiftelig tilværelse. En udsat lejer og en lejer med en advarsel, som begge er af dansk oprindelse, har størst risiko for at få en omskiftelig tilværelse efter udsættelsen, mens udsatte lejere og lejere med en advarsel, som begge har anden etnisk baggrund, har en lavere risiko, der næsten er halvt så stor. Det vil sige, at hvor anden etnisk oprindelse udgør en særlig sårbarhedsfaktor i forhold til at blive sat ud af boligen, er etnicitet ikke på samme måde en sårbarhedsfaktor i forhold til at få en omskiftelig tilværelse efter udsættelsen.

TABEL 8.10

Lejeres risiko for omskiftelig tilværelse som en funktion af etnisk oprindelse. Odds ratio.

	Udsat lejer	Lejer med advarsel
Lejer med dansk oprindelse	1,00	0,98
Lejer med anden etnisk oprindelse	0,62	0,61

Anm: Referencen er en udsat lejer med dansk oprindelse.

HUSSTANDENS PÅVIRKNING

Betydningen af husstandens sammensætning i forhold til risikoen for en omskiftelig tilværelse fremgår af tabel 8.11. Størst er risikoen for enlige

mænd uden børn blandt de udsatte lejere, mens den største risiko blandt lejere, der har fået en advarsel, er hos enlige mænd med børn, par med og uden børn samt andre voksne med og uden børn. Par med børn, der får en advarsel, har en dobbelt så stor risiko for en omskiftelig tilværelse efterfølgende, mens enlige mænd med børn har halvanden gange så stor risiko.

Enlige uden børn og enlige med børn er særligt sårbare grupper i forhold til en udsættelse, mens par med børn ikke på samme måde er en sårbar gruppe i forhold til en udsættelse; men en advarsel om udsættelse kan gøre familien sårbar i forhold til skift i familie- og boligforhold. Det tyder på, at der er en ustabilitet i hverdagen, som igangsættes eller forstærkes af, at familien kommer i huslejerestance, selvom udsættelsen undgås.

TABEL 8.11

Lejeres risiko for omskiftelig tilværelse som en funktion af husstands-type. Odds ratio.

	Udsat lejer	Lejer med advarsel
Enlig mand uden børn	1,00	0,62
Enlig kvinde uden børn	0,81	0,73
Enlig mand med børn	0,93	1,55
Enlig kvinde med børn	0,50	0,89
Par uden børn	0,25	1,65
Par med børn	0,16	2,08
Andre uden børn	0,34	2,59
Andre med børn	0,39	1,84

Anm: Referencen er en udsat lejer, der er enlig mand.

BETYDNINGEN AF TILKNYTNING TIL ARBEJDSMARKEDET

I tabel 8.12 fremgår betydningen af lejernes tilknytning til arbejdsmarkedet. Mindst er risikoen for en omskiftelig tilværelse blandt lejere med et lønarbejde, der kræver færdigheder på et højere niveau mv. Størst er risikoen for lejere, der modtager kontanthjælp, er arbejdsløse, førtidspensionister eller folkepensionister og efterlønnere. Der er dog så få folkepensionister og efterlønnere blandt lejere, der sættes ud af deres bolig, eller som har fået en advarsel, at der er stor usikkerhed på estimatet.

Kontanthjælpsmodtagere, arbejdsløse og førtidspensionister er i forvejen en socialt svagtstillet gruppe, og hvor udsættelse eller en advar-

sel om udsættelse er med til at forstærke, at de er socialt svagtstillet i kraft af, at de får en mere omskiftelig tilværelse efterfølgende. Omvendt ser lejere, der er i arbejde, ud til at være bedre i stand til at modstå, at en udsættelse eller en advarsel om udsættelse medfører en efterfølgende omskiftelig tilværelse. Dette resultat supplerer den tendens, vi fandt tidligere i kapitlet, til, at lejere med en svag tilknytning til arbejdsmarkedet før udsættelsen også har en svag tilknytning efterfølgende, mens lejere med en bedre tilknytning før udsættelsen også har en bedre tilknytning efterfølgende. Det vil sige, at jo bedre socialt stillet en lejer er, jo bedre håndterer denne lejer en udsættelse eller en advarsel om udsættelse, mens socialt svagtstillede grupper påvirkes negativt af en udsættelse eller advarsel.

TABEL 8.12

Lejeres risiko for omskiftelig tilværelse som en funktion af tilknytningen til arbejdsmarkedet. Odds ratio.

	Odds ratio
Lønarbejde, der kræver færdigheder på højere niveau mv.	1,00
Lønarbejde, der kræver grundfærdigheder	1,13
Arbejdsløs	1,39
Sygedagpenge mv.	1,14
Folkepension og efterløn	1,57
Førtidspension	1,25
Kontanthjælp	1,44

Anm: Referencen er en lejer, der har et lønarbejde, der kræver færdigheder på højere niveau m.v.

BOPÆLSREGIONENS PÅVIRKNING

Bopælsregionen har også en betydning for lejernes efterfølgende tilværelse. Det fremgår af tabel 8.13, at lejere i København og de fire næststørste byer har den største risiko for få en omskiftelig tilværelse efter en udsættelse eller en advarsel sammenlignet med lejere i omegnskommunerne og i provinsen. At bopælsregionen er med til at forklare noget af variationen i lejernes risiko for en omskiftelig tilværelse kan hænge sammen med, at byerne typisk tiltrækker flere socialt svage grupper, og at socialt svage grupper generelt er mere sårbare over for en udsættelse eller en advarsel om en udsættelse. Dertil kommer, at en udsættelse eller en advarsel har

en tydelig negativ indflydelse på familie- og boligmæssige forhold for socialt svagtstillede grupper.

TABEL 8.13

Lejeres risiko for omskiftelig tilværelse som en funktion af bopælsregion. Odds ratio.

	Odds ratio
København	1,00
Omegnskommuner	0,81
De 4 næststørste byer	1,07
Provinsen	0,92

Anm: Referencen er en lejer, der bor i København.

BETYDNING AF ALDER

Endelig fremgår betydningen af alder i tabel 8.14. Alder har ikke en lineær betydning for risikoen for en omskiftelig tilværelse. Vi finder i stedet, at risikoen for en omskiftelig tilværelse stiger indtil en bestemt alder, hvorefter risikoen bliver mindre. Da det er en matematisk funktion, der ligger bag estimationen af risikoen, forudsiger regressionsanalysen, at det er i en alder af 12 år, at risikoen er størst for en efterfølgende omskiftelig tilværelse. Det giver ikke særlig meget mening i denne sammenhæng, hvor vi kun har taget udgangspunkt i lejere over 17 år. Men det, vi kan konkludere, er, at jo ældre en lejer bliver, jo mindre er risikoen for en omskiftelig tilværelse som følge af en udsættelse eller en advarsel.

TABEL 8.14

Lejeres risiko for omskiftelig tilværelse som en funktion af alder. Odds ratio.

	Odds ratio
Alder	0,024
Alder ²	-0,001

Anm.: Toppunkt er 12 år.

UDSATTE LEJERES SYN PÅ DERES UDSÆTTELSE

Indtil nu har vi undersøgt udsatte lejeres faktuelle forhold før, under og efter en udsættelse. I dette kapitel undersøger vi, hvordan udsatte lejere selv har oplevet deres udsættelse, hvilke årsager de peger på som afgørende for, at de er blevet sat ud af deres bolig, og hvilke konsekvenser udsættelsen har haft i forhold til deres familieliv og boligsituation. Kapitellet baserer sig på en surveyanalyse af lejere, der er sat ud af boligen i 2006.

Surveyen omfatter 363 udsatte lejere ud af 1.191 mulige. Det vil sige, at der er en svarprocent på 30,5 pct. Det svarer til 14 pct. af de husstande, der ifølge Domstolsstyrelsens oplysninger blev sat ud i 2006. Det er en lille svarprocent, og i bilag 6 har vi udarbejdet en bortfaldsanalyse, hvor vi har undersøgt, om de, der ikke har deltaget i surveyen, adskiller sig systematisk fra den samlede population af udsatte lejere i 2006. Kun på et enkelt forhold er surveyrespondenterne ikke fuldt ud repræsentative. Det drejer sig om en overrepræsentation af enlige udsatte uden børn. Trods denne overrepræsentation vælger vi at gennemføre analyserne af surveydata uvægtet.

Når det har vist sig vanskeligt at opnå interview med udsatte lejere, skyldes det overvejende to grunde. Den ene er, at en udsættelse for mange er et følsomt emne, som man ikke har lyst til at udtale sig om. Den anden grund kan være, at mange udsatte lejere ud fra de foregående registeranalyser må betegnes som tilhørende en socialt svag gruppe med

forskelligartede vanskeligheder, der gør, at de måske fravælger at deltage i et interview.

Kapitlet er bygget således op, at vi først præsenterer udsatte lejere i forhold til deres familie og boligsituation på udsættelsestidspunktet og dernæst de udsatte lejeres vurderinger af, hvilke årsager der har ført til deres udsættelse. Efterfølgende præsenteres lejernes oplevelser af udsættelsesforløbet og af den forebyggelse og hjælp, som de modtog fra bopælskommunen og boligorganisationen. Endelig beskriver vi de udsatte lejeres vurderinger af, hvilke konsekvenser udsættelsen har haft for deres familie- og boligforhold.

I kapitlet finder vi følgende resultater:

- 4-5 ud af 10 af de udsatte lejere i 2006 angiver, at tab af job havde betydning for deres udsættelse.
- 75 pct. af dem, der havde gæld på udsættelsestidspunktet, angiver, at en høj gæld havde betydning for deres udsættelse. Denne andel svarer til 58 pct. af alle adspurgte lejere.
- 77 pct. af alle adspurgte angiver, at det, at de ikke var i stand til at administrere deres økonomi, havde betydning for, at de blev sat ud.
- 18 pct. angiver, at et stort alkoholforbrug havde betydning for, at de blev sat ud. Dette problem er særligt knyttet til enlige uden børn. 2,5 pct. af de udsatte var på udsættelsestidspunktet i behandling for alkoholmisbrug.
- 9 pct. fortæller, at de på udsættelsestidspunktet tog euforiserende stoffer, og at det medvirkede til deres udsættelse.
- 14,6 pct. af alle adspurgte udsatte lejere angiver fysisk sygdom som grund til udsættelse.
- 8 pct. af alle interviewede udsatte lejere angiver et fysisk handicap som årsag til udsættelsen.
- Cirka 18 pct. angiver, at psykisk sygdom har været en medvirkende årsag til udsættelsen.
- 22 pct. af de, der angiver, at et medlem i husstanden havde begået kriminalitet, tillægger det betydning for deres udsættelse. Blandt udsatte lejere med anden etnisk baggrund drejer det sig om 37 pct. og 18 pct. blandt lejere med dansk baggrund.
- 28 pct. af alle husstande er tidligere blevet varslet en udsættelse uden at blive sat ud.

- Lidt under halvdelen af de udsatte husstande har haft kontakt med kommunen op til udsættelsen. Dog har op mod to tredjedele af de udsættelser, der involverede børn, haft kontakt med kommunen før udsættelsen.
- Ca. 12 pct. af de adspurgte fortæller, at kommunen rettede henvendelse til dem i forbindelse med, at fogeden varslede en udsættelse. Det er en lav andel, taget i betragtning at 30 pct. af de adspurgte er børnefamilier.
- 61 pct. har efter udsættelsen oplevet en ustabil boligsituation, og 49 pct. har boet mere end ét sted siden udsættelsen.
- 51 pct. har oplevet at miste personlig tryghed ved at blive sat ud.
- 33 pct. har oplevet at miste sociale relationer som følge af udsættelsen.
- 12 pct. af de udsatte lejere siger, at deres familier efterfølgende er gået i opløsning.
- I 28 pct. af de udsatte børnefamilier har børnene mistet venner som følge af udsættelsen.
- I 25 pct. af de udsatte børnefamilier har børnene måttet skifte skole efter udsættelsen.
- 24 pct. angiver, at de på interviewtidspunktet er hjemløse.

FAMILIE- OG BOLIGFORHOLD PÅ UDSÆTTELSESTIDSPUNKTET

I tabel 9.1 vises en oversigt over de adspurgte lejerers familiesituation på udsættelsestidspunktet. Det fremgår af tabellen, at 60,8 pct. af de interviewede er enlige uden børn, og at 29,2 pct. enten er enlige eller par med børn. Enlige uden børn er således overrepræsenterede blandt de interviewede lejere, idet 36,0 pct. af udsatte lejere ifølge registeroplysningerne er enlige uden børn. Tilsvarende er gruppen, der bor sammen med andre voksne, underrepræsenteret i survey sammenlignet med registeroplysninger. 3,6 pct. af de interviewede angiver, at de boede sammen med andre på udsættelsestidspunktet, hvor der ifølge registeroplysninger skulle være 23,7 pct., der boede sammen med andre med eller uden børn.

TABEL 9.1

Interviewede udsatte lejere i 2006, fordelt på husstandstype. Procent.

	Enlige uden børn	Enlige med børn	Par uden børn	Par med børn	Boede med andre	Total
Husstande	60,8	19,3	6,4	9,9	3,6	100,0 (362)
Personer*	52,2	16,6	10,9	17,1	3,1	100,0 (421)*
Register	36,0	20,4	7,1	12,5	23,7 **	100,0 (2002)

*Beregning, hvor par repræsenterer 2 personer.

**Tallet er sammensat af 13,2 pct. andre uden børn og 10,5 pct. andre med børn.

Af de adspurgte lejere, der boede sammen med børn på udsættelsestidspunktet, mistede 23 pct. samkvemmet med børnene efter udsættelsen. For 7 pct. af lejerne ophørte samkvemmet helt. Dog har halvdelen af dem genoptaget samkvemmet på interviewtidspunktet – dvs. godt og vel et år efter udsættelsen.

I tabel 9.2 har vi opgjort de udsatte lejerers boligsituation på udsættelsestidspunktet. Det fremgår af tabellen, at 68,0 pct. af de interviewede lejere boede i almene boliger på udsættelsestidspunktet, og ifølge registeroplysninger boede 70,6 pct. af samtlige udsatte i 2006 i almene boliger. I surveyen har vi interviewet 7,2 pct., der boede i boliger udlejet af offentlig myndighed, hvilket er en lidt højere andel end de 2,6 pct., der ifølge registeroplysninger skulle bo i boliger udlejet af offentlig myndighed.

TABEL 9.2

Interviewede udsatte lejere i 2006, fordelt på udlejningsbolig. Procent.

	Almene boliger	Private udlejningsboliger og fremlejeboliger	Boliger udlejet af offentlig myndighed	Anden udlejning	Total
Survey	68,0	22,9	7,2	1,9	100,0 (362)
Register*	70,6	22,9	2,6	3,9	100,0 (2.002)

*I registeroplysningerne er privat udlejning, privatperson og andelsbolig samlet under 'Privat'.

Vi finder endvidere, at 21,1 pct. af de interviewede lejere har en anden etnisk oprindelse end dansk. Denne gruppe er således svagt overrepræ-

senteret, idet der ifølge registeroplysningerne er ca. 15,3 pct. med anden etnisk oprindelse end dansk.

OPLEVEDE ÅRSAGER TIL UDSÆTTELSE

Med udgangspunkt i de forrige kapitlers registeroplysninger har vi konkluderet, at særligt lav indkomst i kombination med stor gæld, og hvor boligudgifterne udgør en stor andel af den disponible indkomst, har afgørende betydning for, at lejere bliver sat ud af boligen. Vi har i surveyen spurgt lejerne om, hvilke årsager de vurderer har haft betydning for, at de er blevet sat ud af boligen. Ud over at vi har spurgt til betydningen af indkomst og gæld, har vi spurgt til individuelle forhold, som registrene ikke rummer oplysninger om, såsom samliv, personlige kompetencer til at administrere sin økonomi og eventuelle misbrugsproblemer. I det nedenstående gennemgår vi de forskellige mulige årsager, som lejerne har oplevet som afgørende for udsættelsen. Vi har i gennemgangen af årsager til udsættelse kontrolleret for den interviewedes husstandstype, socioøkonomiske baggrund, etniske baggrund og lejemålets art på udsættelsestidspunktet. I den udstrækning, at baggrundsvariable har bidraget til at forklare variationen i svarfordelingen for de mulige årsager, er det rapporteret.

TILKNYTNING TIL ARBEJDSMARKEDET

I figur 9.1 har vi opgjort forskellige grunde i relation til de udsatte lejeres tilknytning til arbejdsmarkedet til, at de er blevet sat ud af boligen. Det fremgår af figuren, at 38 pct. angiver, at de lige havde mistet deres arbejde, og at det havde betydning for, at de blev sat ud af boligen. 52 pct. angiver, at det havde betydning, at de havde været uden arbejde længe, mens 56 pct. angiver, at en årsag til deres udsættelse var, at de kun modtog offentlige ydelser, og at det ikke var tilstrækkeligt til at betale huslejen. 14 pct. oplyser, at de var gået ned i løn, og at det havde betydning for deres udsættelse.

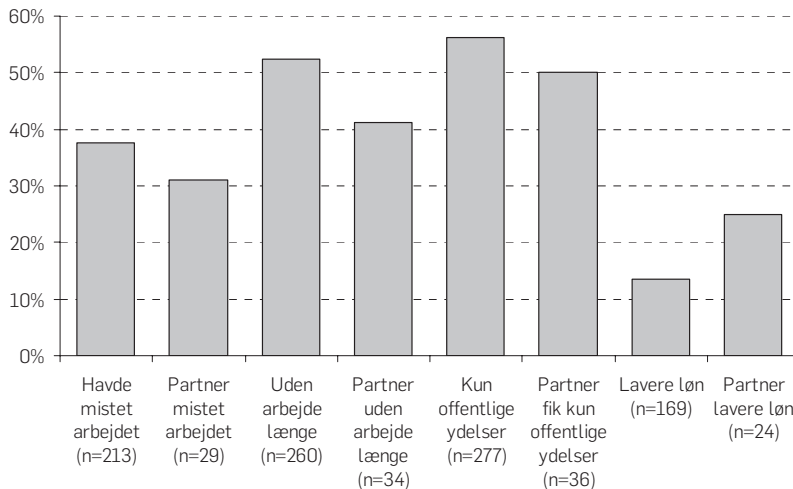
Kigger vi på de familier, hvor der var en partner på udsættelsestidspunktet, fremgår det af figuren, at 31 pct. af de adspurgte angiver, at deres partner lige havde mistet sit arbejde, og at det havde betydning for udsættelsen. 41 pct. angiver, at en årsag til udsættelsen var, at partneren havde været uden arbejde længe, mens 50 pct. angiver, at det, at partne-

ren kun modtog offentlige ydelser, havde betydning for, at udsættelsen skete.

Vi finder således, at beskæftigelsesforhold ifølge de udsatte lejere har været en betydelig årsag til, at de er blevet sat ud af deres bolig.

FIGUR 9.1

Interviewede udsatte lejere i 2006, fordelt på angivne grunde til deres udsættelse. Procent.

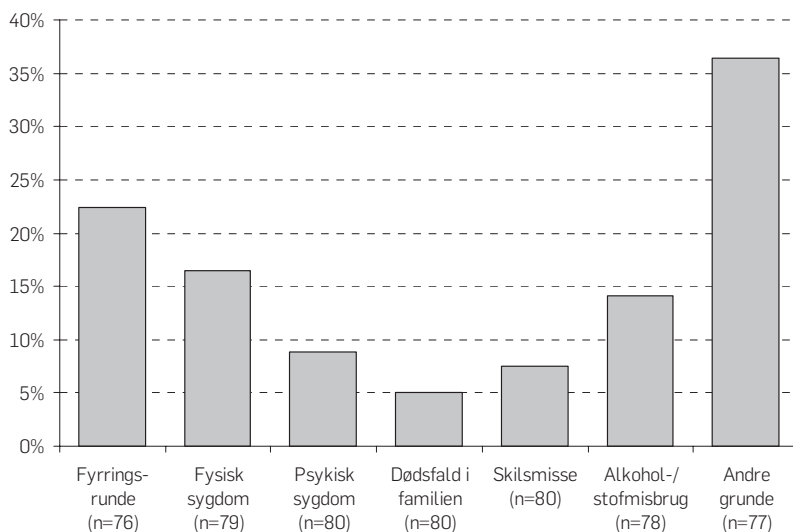


Anm.: I parentes er opgjort antallet (n) af respondenter, der har besvaret det pågældende spørgsmål.

De udsatte lejere, der oplyser, at de havde mistet deres arbejde, er yderligere blevet spurgt om, hvilke grunde der var medvirkende til, at de mistede deres arbejde. I figur 9.2 fremgår det, at den primære oplevede årsag til, at folk har mistet deres job, er, at der har været fyringsrunde på deres arbejdsplads. 22 pct. angiver denne grund, mens 17 pct. oplyser, at en fysisk sygdom var grunden til mistet job, og 14 pct. angiver, at et alkohol- eller stofmisbrug var årsagen til, at de mistede jobbet.

FIGUR 9.2

Interviewede udsatte lejere, fordelt på årsager til, at de mistede deres arbejde. Procent.



Anm.: I parentes er opgjort antallet (n) af respondenter, der har besvaret det pågældende spørgsmål.

ØKONOMISKE GRUNDE TIL UDSÆTTELSE

De udsatte lejere er ligeledes blevet spurgt om betydningen af økonomiske forhold for udsættelsen. 75 pct. af dem, der havde gæld på udsættelsestidspunktet, angiver, at deres gæld var årsag til udsættelsen. Denne andel svarer til 57,7 pct. af alle adspurgte, der angiver gæld som årsag til udsættelsen. Dette resultat stemmer overens med registeranalyser, der viser, at udsatte lejere har en høj gæld.

De udsatte lejere er også blevet spurgt om, hvorvidt de har haft svært ved at styre deres økonomi, og hvilken betydning det i givet fald har haft for deres udsættelse. 81 pct. af dem, der angiver, at de har svært ved at administrere deres økonomi, siger, at det er en årsag til, at de er blevet sat ud af boligen. Ud af alle adspurgte kæder 77,1 pct. deres manglende administration af økonomien sammen med deres udsættelse.

Når vi kontrollerer for lejernes socioøkonomiske placering, finder vi i tabel 9.3, at på nær pensionisterne, der adskiller sig fra resten, angiver ca. 85 pct., at de har svært ved at administrere økonomien, og at det var årsag til udsættelsen. Det vil sige, at der ikke er forskel på løn-

modtagere, kontanthjælpsmodtagere, arbejdsløse og restgruppen i forhold til at administrere økonomien.

TABEL 9.3

Interviewede udsatte lejere, der har oplyst, at de havde svært ved at styre deres økonomi, fordelt på socioøkonomiske grupper. Procent.

	Kunne ikke styre økonomien	N
Lønmodtagere	85,2	82
Arbejdsløse	85,0	20
Kontanthjælpsmodtagere	85,3	75
Pensionister	50,0	14
Andre	83,3	48
Total	82,4	239

$\chi^2 = 10,9$, $p = 2,79$ pct.

Anm.: Når den procentvise total på 82,4 pct. varierer fra den overordnede total på 81 pct. skyldes det, at der ikke for alle adspurgte lejere foreligger oplysninger om socioøkonomisk placering.

I tabel 9.4 har vi opgjort de adspurgte lejerers indkomst, husleje og gæld ud fra registeroplysningerne. Indkomst og gæld er opgjort for 2005, mens huslejedata er opgjort for 2006. I den sammenhæng skal det nævnes, at et resultat fra indkomstanalyserne er, at den disponible indkomst typisk er højere for de udsatte lejere året før udsættelsen, end den er i udsættelsesåret. De interviewede udsatte lejere har en gennemsnitlig årlig disponibel indkomst på ca. 118.000 kr. og en gæld på ca. 90.000 kr. Deres gennemsnitlige månedlige rådighedsbeløb udgør ca. 6.400 kr., mens den månedlige husleje er ca. 3.700 kr. med en årlig boligstøtte på 6.800 kr.

TABEL 9.4

Interviewede udsatte lejerers økonomiske forhold. Kroner.

	Gennemsnit	Standard afvigelse	N
Disponibel husstandsækvivaleret indkomst (årlig)	118.082	58.681	293
Husleje (månedlig)	3.658	1.335	201
Boligstøtte (årlig)	6.811	11.398	293
Gæld	88.999	107.239	293
Rådighedsbeløb (månedlig)	6403	3.978	201

I tabel 9.5 har vi beregnet indkomstforhold for de udsatte lejere i forhold til deres socioøkonomiske gruppering. Det fremgår af tabellen, at de interviewede udsatte lejere, der er lønmodtagere, har væsentligt højere indkomst året før udsættelsen end de øvrige grupper. For udsatte lønmodtagere udgør deres disponible indkomst ca. 153.000 kr., mens den disponible indkomst for arbejdsløse udgør 109.000 kr. og for kontanthjælpsmodtagere 115.000 kr.

De arbejdsløse udsatte lejere sidder med en relativt højere husleje end de øvrige grupper. For de arbejdsløse er huslejen 4.055 kr., mens den for lønmodtagere er 3.771 kr., og for kontanthjælpsmodtagere er den 3.591 kr. Disse huslejeforskelle kommer også til udtryk i rådighedsbeløbene, hvor arbejdsløse har et rådighedsbeløb på 5.400 kr., mens lønmodtagernes er 8.900 kr., og kontanthjælpsmodtagernes er 6.000 kr.

Boligstøtten er størst hos pensionisterne, der får en årlig boligstøtte på 21.270 kr., mens kontanthjælpsmodtagere får 9.343 kr., arbejdsløse 8.307 kr. og lønmodtagere 3.567 kr. i boligstøtte.

TABEL 9.5

Interviewede udsatte lejeres økonomiske forhold, fordelt på socioøkonomisk gruppe. Kroner.

	Disponibel husstands- ækvivaleret indkomst (årlig)	Husleje (månedlig)	Boligstøtte (årlig)	Gæld	Rådigheds- beløb (må- nedlig)
Lønmodtagere	152.524	3.771	3.567	122.660	8.934
Arbejdsløse	109.156	4.055	8.307	95.666	5.401
Kontanthjælpsmodtagere	114.059	3.591	9.343	64.195	5.988
Pensionister	14.302	3.855	21.270	62.769	8.436
Restgruppe	53.558	3.267	2.322	75.491	2.353
F-værdi	399,2	305,1	39,0	45,9	168,9
p-værdi	<0,0001	<0,0001	<0,0001	<0,0001	<0,0001
N	293	201	293	293	293

I tabel 9.6 har vi beregnet indkomstoplysninger i forhold til de adspurgte lejeres husstandstype. Det fremgår af tabellen, at enlige med børn og par med eller uden børn har en væsentligt højere disponible indkomst end både enlige uden børn og andre voksne. Den disponible indkomst er ca. 150.000 kr., mens den for enlige uden børn er 96.800 kr. og for andre

voksne er den 89.000 kr. Huslejen er ligeledes højest for enlige med børn og par med eller uden børn, idet den ligger på mellem 4.000 kr. og 4.700 kr., mens den for enlige uden børn er 3.100 kr., og for andre voksne er huslejen næsten 2.000 kr.

De højeste månedlige rådighedsbeløb er for enlige med børn og par uden børn, hvor det udgør 8.300 kr. Par med børn har et lidt lavere rådighedsbeløb på ca. 7.700 kr. De, der bor sammen med andre voksne, har et rådighedsbeløb på ca. 7.100 kr. Det vil sige, at den lave husleje kompenserer for en lav disponibel indkomst. Det gør sig omvendt ikke gældende for de enlige uden børn, der har et rådighedsbeløb på 5.100 kr.

Boligstøtten kommer i særlig grad de enlige med børn til gode, idet de har en årlig boligstøtte på 18.272 kr., mens enlige uden børn har ca. 4.300 kr. i boligstøtte om året, og par med børn har 4.000 kr. Lavest ligger par uden børn, der i gennemsnit får 600 kr. om året.

Enlige med børn har den største gæld, der udgør 136.000 kr., og for par med børn er gælden 106.000 kr. For enlige og par uden børn ligger gælden på ca. 75.000 kr.

TABEL 9.6

Interviewede udsatte lejeres økonomiske forhold, fordelt på husstandstype. Kroner.

	Disponibel husstands- ækvivaleret indkomst (årlig)	Husleje (månedlig)	Boligstøtte (årlig)	Gæld	Rådigheds- beløb (måned- lig)
Enlige uden børn	96.798	3.101	4.335	74.945	5.110
Enlige med børn	154.379	4.658	18.272	136.354	8.328
Par uden børn	151.521	4.072	596	76.369	8.409
Par med børn	155.865	4.331	3.952	105.634	7.656
Andre voksne	89.372	1.988	601	26.139	7.135
F-værdi	21,7	22,2	27,5	5,376	8,3
p-værdi	<0,0001	<0,0001	<0,0001	<0,0001	<0,0001
N	293	201	293	293	201

Når vi deler gælden op på, hvilken udlejningsbolig lejereren er blevet sat ud fra, finder vi, at gælden for lejere sat ud af almene lejeboliger er på 86.475 kr., mens den i private lejeboliger og fremlejemboliger er på 114.280 kr. I

boliger udlejet af en offentlig myndighed er lejernes gæld i gennemsnit 37.448 kr.

Endelig er gælden i gennemsnit højere for lejere af dansk oprindelse, hvor den er 98.841 kr., mens den for lejere med anden etnisk oprindelse er 50.184 kr. Dette resultat stemmer overens med resultaterne i gældsanalyserne i kapitel 7.

ÆNDRINGER I FAMILIEN

Flest udsatte lejere angiver, at et samlivsophør udgør den væsentligste årsag til en udsættelse. Halvdelen angiver, at de er blevet skilt før udsættelsen, og af dem siger 28 pct., at samlivsophør var medvirkende årsag til, at de blev sat ud. Ud af alle interviewede lejere svarer det til 14 pct.

Dødsfald i familien kan være en mulig årsag til, at lejere bliver sat ud som følge af, at dødsfaldet giver en ustabilitet i hverdagen. Det viser sig, at 2 pct. ud af samtlige adspurgte svarer, at de opfatter ægtefællens eller partnerens dødsfald som en betydningsfuld årsag til udsættelsen, mens 8 pct. af samtlige adspurgte angiver, at et dødsfald i den nærtstående familie eller i venskabskredsen har haft betydning for, at man er blevet sat ud af boligen.

MISBRUG

Ser vi på misbrug af alkohol og euforiserende stoffer som mulig årsag til en udsættelse, angiver en relativt stor andel af de adspurgte, at disse forhold har spillet ind i forhold til, at de blev sat ud. Af den samlede population på 362 interviewede oplyser 18 pct., at et stort forbrug af alkohol var grund til deres udsættelse, mens 9 pct. siger, at et stort forbrug af euforiserende stoffer havde betydning for, at de blev sat ud. Når vi kigger specifikt på de lejere, der angiver at have et alkoholmisbrug, er det 37 pct., der siger, at det var en grund til deres udsættelse. Tilsvarende for de udsatte lejere, der angiver at have et misbrug af euforiserende stoffer, svarer 20 pct., at det var en grund til deres udsættelse.

Vi finder desuden, at alkoholproblemet særligt er knyttet til enlige uden børn og meget sjældent til enlige med børn. Det vil sige, at enlige uden børn i højere grad end andre familietyper betegner et højt alkoholforbrug som årsagen til udsættelsen. Ligeledes finder vi, at misbruget af euforiserende stoffer særligt bliver tillagt betydning af enlige uden børn.

Når vi opgør betydningen af misbrugsproblemerne i forhold til, hvilken boligtype lejerne er blevet sat ud fra, fremgår det af tabel 9.7, at halvdelen af dem, der angiver at have misbrugsproblemer, og som boede i enten private boliger eller boliger udlejet af en offentlig myndighed, angiver, at deres alkoholforbrug havde betydning for, at de blev sat ud, mens 30 pct. af lejere i almene boliger angiver, at alkoholforbruget var en årsag til udsættelsen.

TABEL 9.7

Interviewede udsatte lejere, der har oplyst, at de havde et stort alkoholforbrug, fordelt på udlejningsbolig. Procent.

	Alkoholproblem ingen betydning	Alkoholproblem betydning	N
Almen bolig	70	30	128
Privat udlejningsbolig og fremleje	50	50	42
Bolig udlejet af offentlig myndighed	50	50	10
Total	64	36	180

$\chi^2 = 6,114$, $p = 4,7$ pct.

Anm.: Når den procentvise total på 35 pct. varierer fra den overordnede total på 37 pct. skyldes det, at der ikke for alle adspurgte lejere foreligger oplysninger om udlejningsforhold.

SYGDOM

Vi har ligeledes spurgt de udsatte lejere om betydningen af psykiske og fysiske sygdomme samt fysiske handicap for udsættelsen. Det fremgår af tabel 9.8, at 18 pct. af den samlede population på 362 interviewpersoner har svaret, at psykiske sygdomme hos dem selv eller hos et familiemedlem havde betydning for, at de blev sat ud. Færre, dvs. 14,6 pct. af alle adspurgte, angiver fysisk sygdom som grund til udsættelsen, mens 8 pct. af alle adspurgte angiver et fysisk handicap som årsag til udsættelsen.

TABEL 9.8

Interviewede udsatte lejere, der har oplyst, at sygdom og handicap var årsag til udsættelse. Procent.

	Psykiske sygdomme	Fysiske sygdomme	Fysisk handicap
Population, n=362	17,7	14,6	8,0

VOLD I HJEMMET, OVERTRÆDELSE AF HUSORDENEN OG KRIMINALITET

Ud over de ovennævnte årsager til udsættelser, har vi endvidere spurgt til, om vold i hjemmet eller andre overgreb havde betydning for udsættelsen. 2 pct. af alle adspurgte angiver det som grund til udsættelsen.

Endvidere har vi spurgt til, om en overtrædelse af husordenen havde betydning for udsættelsen. Det svarer 11 pct. ud af alle lejere, at det havde det. Endelig er der 8 pct. af alle udsatte lejere, der siger, at kriminalitet begået af dem selv eller et familiemedlem havde betydning for udsættelsen. Ud af de 161 interviewpersoner, der har besvaret spørgsmålet angående kriminalitet, svarer 18,6 pct., at det var en årsag til udsættelsen.

Vi finder endvidere, at i de forhold, hvor en eller flere personer inden for en husstand har begået kriminalitet, og hvor det har haft betydning for udsættelsen, har det været særlig udtalt blandt udsatte lejere med anden etnisk baggrund. I tabel 9.9 fremgår det, at 37,0 pct. af lejere med anden etnisk oprindelse angiver, at kriminalitet var en grund til deres udsættelse, mens 17,7 pct. af lejere med dansk oprindelse angiver, at det var grunden. Der er dog en vis usikkerhed på disse opgørelser, idet datagrundlaget er lille.

TABEL 9.9

Interviewede udsatte lejere, der har oplyst, at kriminalitet var årsag til udsættelse, fordelt på etnisk oprindelse. Procent.

	Kriminalitet begået af husstandsmedlem	N
Dansk oprindelse	17,7	96
Anden etnisk oprindelse	37,0	27
Total	22,0	123

$\chi^2 = 4,95$, $p = 3,2$ pct.

Anm.: Når totalen i denne tabel er 123 og varierer fra den samlede total på 161, skyldes det, at der for en række personer ikke foreligger registeroplysninger eller oplysninger specifikt om etnicitet.

UDSÆTTELSESFORLØBET

I dette afsnit ser vi på selve udsættelsesforløbet. 87,6 pct. af de adspurgte angiver, at den grund, som fogeden oplyste i forbindelse med udsættelse, var, at der ikke var blevet betalt husleje, mens 4,2 pct. af udsættelserne skyldtes overtrædelse af husordenen. I resten af tilfældene gav fogeden andre begrundelser.

Der er tilsyneladende en uoverensstemmelse mellem den officielle begrundelse for udsættelse, når det vedrører overtrædelse af husordenen, og de udsatte lejeres egne oplevelser, idet 11 pct. af de udsatte lejere vurderer, at overtrædelse af husordenen var årsag til udsættelsen. Uoverensstemmelsen kan dække over det forhold, at det er vanskeligere for en udlejer at ophæve et lejemål som følge af misligholdelse af husordenen end som følge af huslejemisligholdelse. Første gang en lejer ikke betaler sin husleje til tiden, kan lejemålet ophæves, og det kan der være udlejere, der benytter sig af, hvis de har lejere, der ikke overholder husordenen.

I 44 pct. af udsættelserne var mindst ét medlem af husstanden til stede den dag, fogeden kom forbi. I forbindelse med udsættelsen oplevede 26,8 pct. af husstandene, at ejendele blev konfiskeret. Heraf har 76,8 pct. stadigvæk ikke generhvervet disse ejendele på interviewtidspunktet.

Ser vi på, hvor lang tid der gik fra, at lejerne blev varslet en udsættelse og til, at udsættelsen fandt sted, blev 43,0 pct. udsat inden for en måned. Yderligere 43 pct. blev udsat inden for 2-3 måneder efter varslingen, mens der for de resterende gik mere end 4 måneder, fra de blev varslet en udsættelse, til de blev sat ud.

Når vi opgør tiden mellem varsling og udsættelse finder vi i tabel 9.10, at der er forskel på ventetiden hos lejere af dansk oprindelse og hos lejere med anden oprindelse. Det fremgår af tabellen, at 54,9 pct. med anden etnisk baggrund bliver sat ud inden for den første måned efter udsættelsen, mens den tilsvarende andel blandt lejere med dansk oprindelse er 38,2 pct. 9,8 pct. af lejere med anden etnisk oprindelse venter mere end 4 måneder på udsættelsen, mens denne andel blandt lejere af dansk oprindelse udgør 18,6 pct.

TABEL 9.10

Varighed fra varsling til udsættelse. Procent.

	0-1 måned	2-3 måneder	4 måneder og mere	N
Dansk oprindelse	38,2	43,2	18,6	100,0 (199)
Anden etnisk oprindelse	54,9	35,3	9,8	100,0 (51)
Total	41,6	41,6	11,6	100,0 (250)

 $\gamma = -0,293$, $p = 2,6$ pct.

TIDLIGERE VARSLET ELLER UDSAT

Nogle udsatte lejere har før prøvet at blive sat ud. Dette gælder for 16,4 pct. af de interviewede lejere. Til sammenligning fandt vi i kapitel 4, at 12,2 pct. af lejerne havde prøvet at blive sat ud af en bolig mere end én gang. For 46 pct. af dem, der har oplevet en udsættelse mere end én gang, var den udsættelse, de oplevede i 2006, den anden. For 40,6 pct. var det tredje gang, mens det for resten var fjerde, femte eller sjette gang, fogeden havde sat dem ud af en bolig.

TABEL 9.11

Interviewede udsatte lejere, der før er blevet varslet en udsættelse, fordelt på udlejningsbolig. Procent.

	Før varslet, men udsættelse undgået	N
Almen bolig	30,6	242
Privat udlejningsbolig og fremleje	17,5	80
Bolig udlejet af offentlig myndighed	36,0	25
Total	28,0	347

 $\chi^2 = 5,972$, $p = 5,0$ pct.

Når vi kigger på, hvor mange der tidligere er blevet varslet en udsættelse, gælder det 28,0 pct. af alle udsatte husstande. Af dem har 60,0 pct. oplevet en varsling en enkelt gang, 27,4 pct. har oplevet det to gange, mens de resterende har oplevet en varsling tre eller flere gange. Endvidere finder vi i tabel 9.11, at lejere, der er udsat fra almene boliger og boliger udlejet af offentlig myndighed, typisk har oplevet flere varslinger end lejere, der bor i private udlejningsboliger. Godt hver tredje, der i 2006 blev sat ud af en almen bolig eller bolig udlejet af offentlig myndighed, er

tidligere blevet varslet en udsættelse, mens 17,5 pct. i private udlejningsboliger tidligere er blevet varslet en udsættelse.

Vi finder endvidere, at udsatte lejere med dansk baggrund oftere er blevet varslet en udsættelse uden at blive sat ud sammenlignet med udsatte lejere med anden etnisk oprindelse. Det fremgår af tabel 9.12, at 33,5 pct. af lejere af dansk oprindelse tidligere er blevet varslet en udsættelse, mens 15 pct. af lejere med anden etnisk baggrund er blevet det.

TABEL 9.12

Interviewede udsatte lejere, der før er blevet varslet en udsættelse, fordelt på etnisk oprindelse. Procent.

	Før varslet, men udsættelse undgået	N
Dansk oprindelse	33,5	224
Anden etnisk oprindelse	15,0	60
Total	29,6	284

$\chi^2 = 0,481, p=0,1$ pct.

FOREBYGGELSE AF UDSÆTTELSE

I dette afsnit beskriver vi, hvorvidt de udsatte lejere har oplevet, at de har fået hjælp af kommunen, boligorganisationen eller fra en advokat i udsættelsesforløbet.

TABEL 9.13

Interviewede udsatte lejere i kontakt med kommunal sagsbehandler. Procent.

Mindre end 6 måneder	6-12 måneder	12-24 måneder	Mere end 24 måneder	N
55,9	15,5	12,4	16,1	161

Næsten hver anden af de udsatte lejere har haft kontakt til en kommunal sagsbehandler forud for udsættelsen. Af tabel 9.13 fremgår det, hvor længe lejerne har haft kontakt med sagsbehandleren. Vi finder, at størstedelen – 55,9 pct. – af de udsatte, der har haft kontakt med en kommunal sagsbehandler, har haft kontakten i mindre end 6 måneder. Resten

fordeler sig ligeligt mellem 6-12 måneder, 12-24 måneder og mere end 24 måneder.

Det fremgår endvidere af tabel 9.14, at sandsynligheden for, at en lejer har haft kontakt med en kommunal sagsbehandler, er størst, når der er børn involveret i udsættelsen. Omtrent to tredjedele af enlige med børn og par med børn har haft kontakt med en sagsbehandler forud for udsættelsen. Denne sammenhæng kan skyldes, at der er en større berøringsflade med de kommunale myndigheder, når der er børn i husstanden. Til sammenligning har 45 pct. af enlige uden børn haft kontakt med en sagsbehandler, mens 15,4 pct. af dem, der boede sammen med andre voksne på udsættelsestidspunktet, har haft kontakt til en sagsbehandler.

TABEL 9.14

Interviewede udsatte lejere i kontakt med kommunal sagsbehandler, fordelt på husstandstype. Procent.

	Kontakt med kommunal sagsbehandler	N
Enlige uden børn	44,8	212
Enlige med børn	65,7	67
Par uden børn	43,5	23
Par med børn	60,0	35
Boede med andre voksne	15,4	13
Total	49,1	350

$X^2=16,789$, $p=0,2$ pct.

TABEL 9.15

Interviewede udsatte lejere i kontakt med kommunal sagsbehandler, fordelt på udlejningsbolig. Procent.

	Kontakt med kommunal sagsbehandler	N
Almen bolig	44,7	237
Privat udlejningsbolig og fremleje	65,5	80
Kommunal bolig	50,0	26
Total	49,3	343

$X^2=7,566$, $p=2,3$ pct.

Vi finder endvidere i tabel 9.15, at sandsynligheden for, at udsatte lejere har været i kontakt med kommunen, stiger, hvis de bor i en privat udlejningsbolig eller til fremleje. 65,5 pct. af disse lejere har været i kontakt

med en sagsbehandler, mens den tilsvarende andel blandt lejere i almene boliger er 44,7 pct. og blandt lejere i boliger udlejet af offentlig myndighed 50,0 pct.

Af de interviewede lejere angiver 11,6 pct., at kommunen tog kontakt til dem, da fogedretten varslede udsættelsen. Det er en lille andel taget i betragtning, at 30 pct. af de adspurgte lejere havde børn i husstanden på udsættelsestidspunktet. Kommunerne er forpligtet til at rette henvendelse til borgere med børn, når de erfarer, at familien har en fogedsag kørende. Ud af de 11,6 pct., hvor kommunen rettede henvendelse, modtog 63,9 pct. et brev fra kommunen, der oplyste, at de kunne henvende sig til en kommunal sagsbehandler.

Af de 11,6 pct., der blev taget kontakt til, er der en tendens til, at kommunen i højere grad har rettet henvendelse til lejere med anden etnisk baggrund end dansk. Det fremgår af tabel 9.16, at kommunen rettede henvendelse til 22,0 pct. af lejere med anden etnisk oprindelse og til 10,4 pct. af lejere med dansk oprindelse.

TABEL 9.16

Interviewede udsatte lejere, som kommunen rettede henvendelse til.
Procent.

	Kommunen tog kontakt	N
Dansk oprindelse	10,4	212
Anden etnisk oprindelse	22,0	59
Total	12,9	271

$\gamma = -0,419$, $p = 4,7$ pct.

6,8 pct. af de udsatte lejere søgte selv advokatbistand i forbindelse med udsættelsen, og 3,3 pct. af de udsatte lejere angiver, at de har modtaget hjælp fra boligorganisationen med henblik på at undgå udsættelsen.

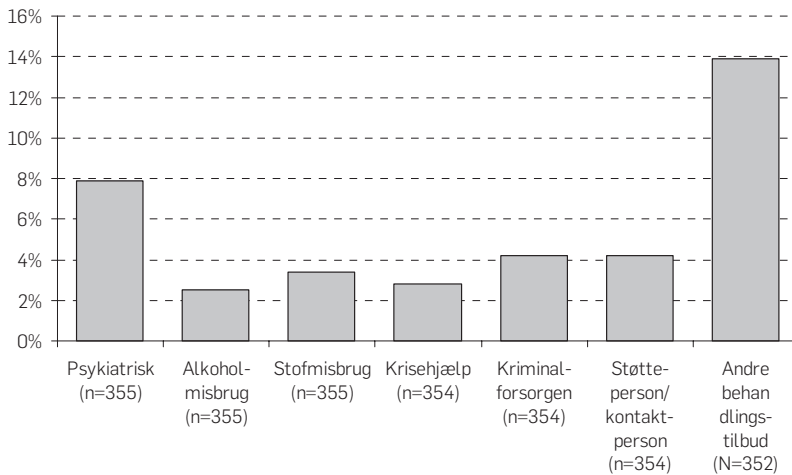
OFFENTLIGE, PRIVATE OG FRIVILLIGE YDELSER

I dette afsnit beskriver vi omfanget af behandlingstilbud og anden hjælp, som de udsatte lejere fik på udsættelsestidspunktet. I figur 9.3 har vi opgjort andelen af udsatte lejere, der modtog forskellige behandlingstilbud. Det fremgår af figuren, at i 7,9 pct. af de interviewede familier var

en eller flere medlemmer af husstanden i psykiatrisk behandling. Til sammenligning har vi i det tidligere set, at 17,7 pct. angiver, at det, at de eller et andet husstandsmedlem havde en psykisk lidelse, havde betydning for, at de blev sat ud.

FIGUR 9.3

Interviewede udsatte lejere, hvor den interviewede eller et af dennes familiemedlemmer var i et behandlingstilbud på udsættelsestidspunktet. Procent.



Anm.: I parentes er opgjort antallet (n) af respondenter, der har besvaret det pågældende spørgsmål.

Færrest udsatte lejere, 2,5 pct., var i behandling for alkoholmisbrug på udsættelsestidspunktet. Til sammenligning har 18 pct. angivet, at et stort forbrug af alkohol var skyld i, at de blev sat ud af boligen.

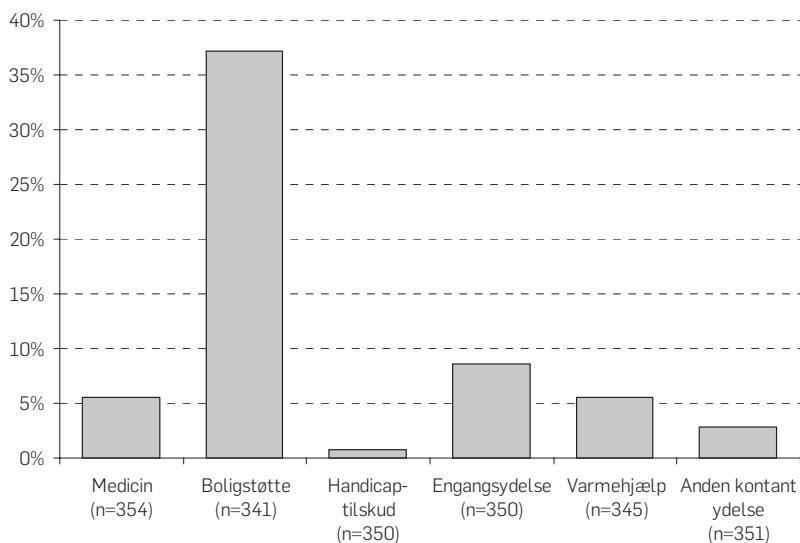
For 4,2 pct. af de udsatte husstande var et eller flere af medlemmerne under tilsyn af kriminalforsorgen. Vi finder endvidere, at denne andel er betydeligt højere for husstande, hvor den interviewede har en anden etnisk baggrund end dansk. For denne gruppe var 11,7 pct. på udsættelsestidspunktet under tilsyn af kriminalforsorgen, men den tilsvarende andel blandt lejere med dansk baggrund var 3,1 pct.

Når vi ser på, hvilke kontante ydelser de udsatte lejere modtog på udsættelsestidspunktet, modtog flest boligstøtte. Det fremgår af figur 9.4. 37,2 pct. af de adspurgte lejere modtog boligstøtte, mens vi i regi-

steranalysen fandt, at omkring 50 pct. af de udsatte modtog boligstøtte fra 2003-2005.

FIGUR 9.4

Interviewede udsatte lejere, der modtog kontante ydelser på udsættelsestidspunktet. Procent.



Anm.: I parentes er opgjort antallet (n) af respondenter, der har besvaret det pågældende spørgsmål.

EFTER UDSÆTTELSEN

Endelig beskriver vi, hvilke konsekvenser udsættelsen har haft ifølge de adspurgte lejere. Først beskriver vi de familiemæssige ændringer efter udsættelsen, dernæst hvilke konsekvenser udsættelsen har haft, og endelig, hvilke boligmæssige ændringer der er indtruffet.

FAMILIEN

I tabel 9.17 fremgår det, at familiemønstret ændrer sig markant efter udsættelsen. Af de 284 personer, der boede alene med eller uden børn på

udsættelsestidspunkt, bor 21,5 pct. på interviewtidspunktet sammen med andre, dvs. venner, familie eller på herberg. 18,7 pct. bor i dag i et parforhold, mens 59,9 fortsat lever som enlige.

For de personer, der levede i parforhold, er 25,9 pct. i dag enlige, mens 5,2 pct. af de interviewede bor hos venner, familie eller på herberg. Der er således sket en markant stigning i antallet af personer, der efter udsættelsen bor hos øvrige, idet hele 20,0 pct. ikke bor i en husstand, der kan karakteriseres som en enlig eller et par.

TABEL 9.17

Interviewede udsatte lejere, fordelt på husstandstype på udsættelsestidspunkt og interviewtidspunktet. Procent.

Udsættelsen \ I dag	Enlige	Par	Andre	N
Enlige	59,9	18,7	21,5	100,0 (284)
Par	25,9	69,0	5,2	100,0 (58)
Andre	23,1	23,1	53,8	100,0 (13)
Total	53,0	27,0	20,0	100,0 (355)

$\chi^2=72,1$, $p=0,0$ pct.

OPLEVEDE KONSEKVENSER

De interviewede udsatte lejere er blevet spurgt om, hvilke konsekvenser de har oplevet, at udsættelsen har haft i deres hverdag. I figur 9.5 har vi beskrevet de oplevede konsekvenser i forhold til deres netværksrelationer. Det fremgår af figuren, at 33 pct. af de udsatte lejere har oplevet at miste relationer til naboer og andre sociale relationer som følge af udsættelsen. 25,6 pct. angiver, at de har mistet nære venner, mens 14,9 pct. har oplevet at miste familiære relationer. 11,9 pct. har oplevet, at deres familie er gået i opløsning på grund af udsættelsen.

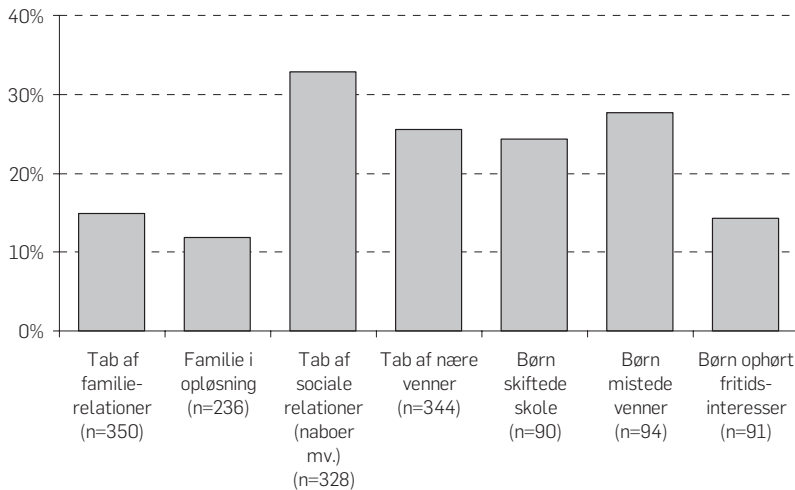
I de udsættelser, hvor der har været børn involveret, finder vi, at 27,7 pct. har oplevet, at deres børn har mistet venner som følge af udsættelsen, og 14,3 pct. angiver, at deres børn måtte ophøre med at dyrke deres fritidsinteresser. En fjerdedel har oplevet, at deres børn måtte skifte skole efter udsættelsen.

Skoleskift er særligt udtalt blandt udsatte lejere med anden etnisk baggrund, idet 42,1 pct. angiver, at deres børn har måttet skifte skole,

mens 16,4 pct. af lejere med dansk baggrund angiver, at deres børn måtte skifte skole.

FIGUR 9.5

Interviewede udsatte lejeres vurdering af udsættelsens konsekvenser for deres relationer til familie og netværk. Procent.



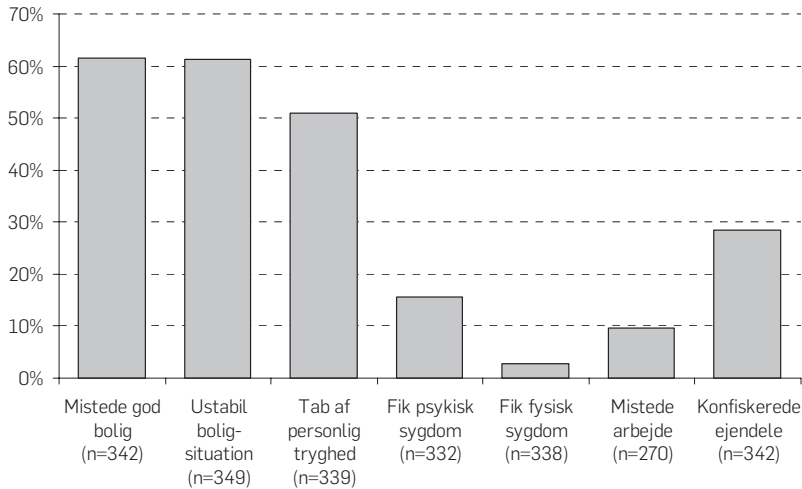
Anm.: I parentes er opgjort antallet (n) af respondenter, der har besvaret det pågældende spørgsmål.

I figur 9.6 har vi præsenteret en række andre oplevede konsekvenser som følge af udsættelsen. Det fremgår af figuren, at 61,4 pct. af de udsatte lejere oplever, at de mistede en god bolig den dag, de blev sat ud. 61,3 pct. angiver, at de som følge af udsættelsen har fået en ustabil boligsituation. 15,7 pct. siger, at de selv eller et familiemedlem har fået en psykisk sygdom som følge af udsættelsen, mens 2,7 pct. angiver, at de har fået en fysisk sygdom. 9,6 pct. har oplevet, at udsættelsen har ført til, at et familiemedlem mistede sit arbejde.

51,0 pct. af de adspurgte lejere fortæller, at de efter udsættelsen har oplevet et tab af personlig tryghed. Dette forhold er mere udbredt blandt lejere med etnisk baggrund, idet 63,6 pct. angiver, at de har oplevet et tab af personlig tryghed, mens den tilsvarende andel blandt lejere med dansk baggrund er 48,6 pct.

FIGUR 9.6

Interviewede udsatte lejeres vurdering af udsættelsens øvrige konsekvenser. Procent.



Anm.: I parentes er opgjort antallet (n) af respondenter, der har besvaret det pågældende spørgsmål.

BOLIGFORHOLD

Endelig har udsættelsen ifølge de adspurgte lejere haft konsekvenser for deres nuværende boligforhold. I tabel 9.18 fremgår det, at 51,2 pct. angiver, at den bolig, de nu bor i, er den, de flyttede ind i efter udsættelsen. De resterende har typisk boet 2-3 steder efter udsættelsen i 2006.

TABEL 9.18

Interviewede udsatte lejere, fordelt på antal steder, de har boet siden udsættelsen. Procent.

	1 sted	2 steder	3 steder	4 eller flere steder	Total
Boet flere steder	51,2	31,4	8,8	8,5	100,0 (352)

47,2 pct. oplyser, at deres nuværende boligsituation et års tid efter udsættelsen er midlertidig. 117 af de udsatte lejere, der har svaret, at deres boligsituation er midlertidig, har også svaret på, hvor længe de forventer

deres nuværende boligsituation vil være. Det fremgår af tabel 9.19, at 47,9 pct. forventer, at de bor under 6 måneder i deres nuværende bolig, mens 26,5 pct. forventer, at de bliver boende i deres nuværende bolig i 6-12 måneder. Den resterende fjerdedel forventer at bo i den nuværende bolig i mere end 1 år.

TABEL 9.19

Interviewede udsatte lejere, fordelt i forhold til deres forventning til, hvor længe de bor i deres midlertidige bolig. Procent.

	Under 6 måneder	6-12 måneder	12-24 måneder	Mere end 24 måneder	Total
Forventning til varighed af bosituation	47,9	26,5	17,1	8,5	100

N= 117

Inden for hjemløshedsforskningen opereres der med forskellige kategorier af hjemløshed. Der er tre overordnede kategorier. Den ene er hjemløs uden opholdssted, hvilket indbefatter personer, der sover på gaden, i trappeopgange og på natherberg. Den anden gruppe er boligløse, der bor på herberg, hoteller, vandrerhjem på grund af manglende bolig og i udslusningsboliger. Endelig er der kategorien usikre boligforhold, der indbefatter personer, der bor midlertidigt hos venner og familie uden en lejekontrakt. I surveyen har vi spurgt de udsatte lejere om deres nuværende boligsituation. Vi finder, at 24,0 pct. af de interviewede angiver, at de er hjemløse. Størstedelen – 16,6 pct. – hører under hjemløshedskategorien usikre boligforhold, mens resten fordeler sig mellem at være boligløse og hjemløse uden opholdssted.

Af de 24,0 pct., der er hjemløse, er det særligt de enlige uden børn og personer, der boede sammen med andre voksne på udsættelsestidspunktet. 32 pct. af de hjemløse udgøres af enlige uden børn, mens 38,5 pct. er personer, der boede hos andre end med deres partner. Kun meget få enlige og par med børn er blevet hjemløse.

KOMMUNER OG BOLIGORGANISATIONER

I de foregående kapitler har vi ved hjælp af registerdata og udsatte lejeres egne vurderinger af årsagerne til deres udsættelse undersøgt baggrunden for, at nogle lejere bliver sat ud af deres bolig. For at kunne tegne et samlet billede af udsættelsesproblematikken har vi interviewet medarbejdere i fire kommuner og to boligorganisationer for at opnå viden om, hvordan kommuner og boligorganisationer håndterer sager med borgere, der enten er i risiko for at blive sat ud af deres bolig eller bliver sat ud, samt hvilke muligheder kommunerne og boligorganisationerne gør brug af for at forebygge, at udsættelser sker.

De fire medvirkende kommuner er Københavns Kommune, Århus Kommune, Helsingør Kommune og Bornholms Regionskommune. De to boligorganisationer er KAB og Boligkontoret Danmark.

Kapitlet har følgende resultater:

- Der skal være forandringspotentiale og en motivation hos borgeren for at ville handle anderledes, for at kommunen hjælper med en huslejerestance.
- Kommunerne prioriterer at hjælpe børnefamilier, psykisk syge lejere o.l., mens enlige og par uden børn, der er kommet i økonomiske vanskeligheder, oftest falder uden for den kategori, som kommunerne hjælper i udsættelsessager.

- Kommunerne kan have vanskeligt ved at definere niveauet for hjælp til fx børnefamilier, der gang på gang kommer i huslejerestance, og kommunerne forsøger at disciplinere disse familier til at betale deres husleje til tiden.
- Der er forskel i kommunernes tilbøjelighed til at administrere borgernes økonomi. Tilbageholdenhed med administration begrundes med ikke at ville tage ansvaret fra borgeren.
- Der er gode erfaringer med, at boligsociale medarbejdere og opsøgende medarbejdere hjælper med at løse lejerens problemer, inden det kommer til en udsættelse.
- Boligorganisationerne tilbyder afdragsordninger til lejere, der er kommet i huslejerestance, og på den måde bidrager boligorganisationerne til at varetage en boligsocial opgave.
- Boligorganisationerne tilkendegiver, at afdragsordningerne ikke løser de problemer, der fører til, at lejere bliver sat ud af deres bolig, men at de kan bidrage med en løsning på kort sigt, så lejeren undgår eller udskyder en udsættelse.

KOMMUNERNES PRAKSIS OG ROLLE

Inden for det seneste år har to lovgivningsændringer haft betydning for kommunernes sagsbehandling af fogedsager. Den ene ændring er kommunalreformen, der trådte i kraft 1.1.2007, og som har medført en ny opdeling af fagområder. I en række kommuner har det betydet, at økonomien i sociale sager er trukket ud af sagerne og ud af socialforvaltningen og lagt ind under en beskæftigelsesforvaltning. Den anden ændring er, at der i relation til udsættelsessager er kommet en lovændring 1.7.2007, der har medført, at kommunen er blevet pålagt at vurdere samtlige borgeres behov for hjælp, når de er blevet begæret udsat af deres bolig af en foged.

HÅNDTERING AF FOGEDSAGER

En fælles kommunal nedskreven praksis for fogedsager findes i Københavns og Helsingør Kommuner. Bestræbelserne på at lave denne fælles praksis er for Københavns vedkommende kommet i stand ved, at kommunen erfarede, at antallet af udsættelsessager havde været stigende. På den baggrund vurderede kommunen, at der var anledning til at efterse

deres sagsbehandlingspraksis på området. I Helsingør er arbejdet blevet igangsat som følge af lovændringen 1.7.2007 med henblik på at klargøre de forskellige forvaltningers involvering i en fogedsag, og hvordan der kan sikres et fælles grundlag for at træffe beslutninger om borgeres ret til hjælp. Når Århus Kommune ikke har en skreven praksis for håndtering af fogedsager, hænger det ifølge de interviewede medarbejdere sammen med, at kommunen altid har været opsøgende og udfarende i forhold til borgere, hvor der er risiko for, at de bliver sat ud af deres bolig. I forhold til Bornholms Regionskommune fortæller medarbejderne, at antallet af fogedsager er af et så lille omfang, at de ikke har en skreven praksis for håndteringen, men i stedet prioriterer sagsbehandlerne at involvere relevante kolleger i de verserende fogedsager, når de opstår.

Generelt starter en fogedsag i de interviewede kommuner med, at et modtagelsesteam eller borgerservice modtager henvendelse fra fogeden om, at en borger er indkaldt i fogedretten med henblik på, at udlejer begærer udsættelse. Hvis sagen berører en voksen person uden børn, og som ikke er kendt af kommunen eller umiddelbart forekommer at have særlige problemer, behandler modtagelsesteamet eller borgerservicen sagen og træffer en beslutning om, hvorvidt borgeren på det aktuelle grundlag er berettiget til at få hjælp af kommunen i forbindelse med fogedsagen. Hvis fogedsagen berører en familie, sendes sagen videre til et børne- og familieteam, mens sager, der berører voksne med psykosociale problemer, overgår til et voksteam.

Interviewede medarbejdere i Helsingør Kommune giver udtryk for, at graden af specialisering imellem forvaltninger, der blandt andet var et element i kommunalreformen, bliver oplevet som en udfordring i forhold til at bibeholde overblikket i sagerne. En klients sag kan være delt ud på flere forskellige forvaltninger, og konkret i forhold til sager om udsættelser kan der være flere forskellige sagsbehandlere inde over, uden at én part har det fulde overblik over sagen. Beskæftigelsesforvaltningen har ikke noget at gøre med serviceloven, og Socialforvaltningen har ikke noget at gøre med aktivloven, og alligevel oplever de interviewede medarbejdere, at det er en forventning i lovgivningen, at fx beskæftigelsesforvaltningen kender til serviceloven.

I Københavns Kommune har der igennem en årrække været en klar adskillelse imellem forvaltningerne, og der overleveres ikke umiddelbart information mellem de forskellige forvaltninger. Tavshedspligten mellem forvaltningerne bliver defineret stramt, og udvekslingen af in-

formation sker mellem sagsbehandlere, der hører hos hinanden, om der er forhold, der skal tages med ind i betragtningen i den samlede vurdering af sagen.

Før lovændringen 1.7.2007 var kommunerne kun forpligtet til at tilbyde råd og vejledning og eventuelt hjælp i sager, hvor der var børn involveret, eller sager, hvor borgeren havde psykosociale problemer. I de interviewede kommuner har der været forskellige praksis i forhold til at tilbyde råd og vejledning til enlige voksne uden børn. I Århus Kommune har der også før lovændringen været rettet henvendelse til enlige, om end denne praksis ikke har været fuldstændig. I Københavns Kommune rettede kommunen kun henvendelse til familier med børn, og det samme gælder Helsingør Kommune og Bornholms Regionskommune. Med lovændringen er kommunen forpligtet til at rette henvendelse til alle borgere, der har en fagedforretning kørende, og til at informere borgeren om, hvorvidt kommunen kan tilbyde råd og vejledning.

Generelt vurderer de interviewede medarbejdere, at intentionen med, at alle borgere skal kontaktes af kommunen, er god, men at det ikke betyder, at de er i stand til at hjælpe flere borgere. Kommunerne hæfter sig ved, at der med lovændringen ikke er fulgt flere penge med. Således har kommunen i forhold til tidligere ikke fået flere muligheder for at løse de problemer, som borgere har i forbindelse med en fogsags.

HVEM ER KOMMUNERNE I KONTAKT MED?

Overordnet fortæller de interviewede medarbejdere, at der er stor variation blandt de borgere, der henvender sig i kommunen på grund af huslejerestance. Der er dog også et fællestræk, idet hovedparten modtager en overførselsindkomst. Det er også typisk borgere, der har en masse klatgæld, fordi de har taget hurtige og dyre lån som løsning på tidligere økonomiske vanskeligheder. Ofte er økonomien i kaos hos dem, der får hjælp af kommunen. Mange står registreret som dårlige betalere og kan derfor ikke få lån i banken. Det kendetegner også en del af borgerne, at der er indtruffet sociale begivenheder, der har gjort, at de ikke har fået betalt huslejen til tiden. Typisk kan de sociale begivenheder bestå i samlivsophør eller arbejdsløshed.

De borgere, kommunen typisk er i kontakt med, er børnefamilier, borgere med forskelligt misbrug og borgere med psykiske lidelser. Borgere med psykiske lidelser er dog sjældent dem, der mister deres bolig på grund af betalingsmisligholdelse. Ofte vil kommunen have tilknyttet

en støttekontaktperson (SKP), der hjælper borgeren med at organisere hverdagen og have styr på, at regninger bliver betalt til tiden. I Århus Kommune er der gode erfaringer med at anvende SKP-ordningen, der laver opsøgende arbejde og henvender sig til borgere på deres adresse og prøver at skabe en dialog.

Kommunerne oplever generelt, at der er tale om to grupper af lejere, der kommer i huslejerestance. Der er den gruppe, hvor den økonomiske indkomst ikke rækker til dens udgifter – og her er der typisk tale om borgere, der modtager en overførselsindkomst. Den anden gruppe er borgere, der også har svært ved at få betalt husleje, men hvor baggrunden ofte er, at de prioriterer deres midler på en uhensigtsmæssig måde, og hvor huslejen ikke bliver betalt. I denne gruppe er der mange gengangere, der tidligere har modtaget økonomisk hjælp og fået råd og vejledning, men som bliver ved med at komme i situationer, hvor de ikke kan betale deres husleje. På et tidspunkt vurderer kommunen, at nu kan der ikke ydes mere hjælp. I de situationer ender det ofte med en udsættelse fra lejemålet.

Endelig har flere af de interviewede medarbejdere inden for de seneste år oplevet en stadigt stigende andel af borgere med anden etnisk baggrund.

HVEM HAR KOMMUNEN IKKE KONTAKT TIL?

Der er en stor gruppe af borgere, som kommunen ikke opnår kontakt til, selvom kommunen efter lovændringen skriver ud til samtlige borgere med en verserende fogedsag. Når der ikke opnås kontakt, hænger det ofte sammen med, at borgeren ikke reagerer på kommunens henvendelse. Nogle medarbejdere vurderer, at det hænger sammen med, at disse borgere er ekstremt socialt svagtstillede, og at de derfor ikke formår at reagere på kommunens henvendelse. Andre medarbejdere vurderer, at hvis borgerne ikke selv henvender sig eller reagerer på kommunens henvendelse, er det, fordi de selv kan klare deres kørende fogedsag og finde en løsning. En medarbejder i Københavns Kommune udtaler:

Jeg tror såmænd, at folk godt ved, vi er her i forvejen. Dem, vi ikke hører fra, er dem, der klarer sig selv.

Spørgsmålet er dog, om virkeligheden forholder sig således, at de, der ikke reagerer på kommunens henvendelse, klarer sig selv. De analyser, vi

har lavet af, hvem der bliver sat ud af deres bolig, og hvem der modtager boligstøtte, jf. kapitel 7, peger på, at det ikke nødvendigvis er tilfældet. Dels er der en øget andel af enlige mænd, der oplever at blive sat ud af deres bolig, dels er der 35-40 pct. af udsatte lejere og lejere med en advarsel, der ikke modtager boligstøtte, selvom det må forventes, at en stor del af dem er berettigede til boligstøtte.

Dette forhold, at der er borgere, der ville være berettiget til hjælp fra kommunen, hvis de reagerede på kommunens henvendelse, rejser et spørgsmål om, hvor opsøgende og udfarende kommunerne skal være i forhold til at hjælpe borgere, der ikke umiddelbart reagerer på en enkelt henvendelse fra kommunen. For at kommunen kan give hjælp, forudsætter det, at borgeren er aktiv i forhold til at modtage hjælpen. Problemet kan naturligvis være, at borgere, der er kommet i huslejerestance, har en hverdag, hvor dagligdags gøremål er vokset dem over hovedet, og hvor overskuddet til at åbne breve måske heller ikke er til stede. Så det tilbageblivende spørgsmål er, i hvor høj grad kommunerne skal være opsøgende og tage ansvar for, at borgeren i det mindste får afprøvet, om der er hjælp at hente i kommunen.

MULIGHEDERNE FOR AT HJÆLPE

Ifølge de interviewede medarbejdere starter de med at undersøge de økonomiske forhold hos de borgere, der er kommet i huslejerestance. Der er et hierarki i vurderingen af borgerens ret til hjælp. Først vurderes sagen i Beskæftigelsesforvaltningen, hvor det undersøges, om borgeren er berettiget og modtager boligstøtte, og om der eventuelt skal ske justeringer af boligstøtten. Dernæst vurderes det efter aktivloven, om borgeren er berettiget til hjælp. Hvis Beskæftigelsesforvaltningen giver afslag, overgår sagen til Socialforvaltningen, der vurderer sagen i henhold til serviceloven. Der skal være gode grunde til, at Socialforvaltningen giver økonomisk hjælp, hvis Beskæftigelsesforvaltningen har givet afslag. Men et dilemma, som nogle medarbejdere oplever at stå i, knytter sig til de sager, hvor fx en borger på kontanthjælp ikke overholder aftaler eller møder op i sin aktivering og derfor får en sanktionering i form af, at jobcentret trækker et beløb fra i kontanthjælpen. Dermed har borgeren mindre at leve for, og det kan medvirke til, at borgeren møder op i Socialforvaltningen, fordi vedkommende mangler penge til huslejen. I de situationer oplever nogle sagsbehandlere, at det kan være vanskeligt at træffe en afgørelse om, hvad der skal ske. Kommunen skal forsøge at

hjælpe borgeren, men den hjælp, som Socialforvaltningen giver, må ikke modvirke den sanktion, som jobcentret har iværksat. Det kræver, at der tales sammen på tværs af forvaltninger, således at der bliver lagt en fælles linje.

Inden for aktivloven har en kommune mulighed for at hjælpe borgeren med at klare huslejerestancen. Det kan enten være i form af en engangsydelse eller en ydelse, som borgeren skal betale tilbage. Inden for servicelovens bestemmelser har Socialforvaltningen mulighed for at give en engangsydelse.

For at en borger er berettiget til økonomisk hjælp, må vedkommende ikke have nogen form for opsparing og ikke have mulighed for at låne penge i en bank. Dernæst vurderes det, om borgeren har haft sociale begivenheder, der kan forklare, hvorfor vedkommende ikke er i stand til at betale huslejen, og i den sammenhæng vurderes hele familiens situation med henblik på, om der er andre forhold, som kommunen skal være opmærksom på. En engangsydelse gives til borgere, der er kommet i en uforstyldt situation, hvor de ikke har penge til huslejen.

Hver eneste interviewede medarbejder understreger, at vurderinger af borgerens økonomiske forhold, og dermed at om borgeren er berettiget til en ydelse samt størrelsen af denne, beror på individuelle skøn. En interviewet medarbejder i Helsingør Kommune angiver dog, at en tommelfingerregel hedder ca. 2.500 kr. pr. person og 1.300 kr. pr. barn.

Såfremt kommunen skønner, at der er grundlag for at yde økonomisk hjælp, vurderes det, hvorvidt ydelsen skal gives mod tilbagebetaling. Hvis kommunen vurderer, at den manglende huslejebetaling skyldes uforvarlig administration af økonomien, så vil ydelsen ske mod tilbagebetaling. Ligeledes bevilges ydelsen mod tilbagebetaling, hvis borgeren vurderes at komme til penge inden for kort tid. Når kommunen én gang har bevilget en engangsydelse, indskærpes det over for borgeren, at vedkommende skal klare sig selv økonomisk fremover.

PERSPEKTIV I AT GIVE HJÆLP

Generelt er de interviewede medarbejdere enige om, at en udgift til husleje ikke er en uforudset udgift, og at der skal være gode grunde til, at borgeren ikke er i stand til at betale huslejen. Men selvom der er gode grunde til, at huslejen ikke kan betales, understreger de interviewede medarbejdere også, at der skal være perspektiv i at hjælpe borgeren med

at betale huslejerestancen. Borgere, der konstant er bagud med huslejen, og som ikke kan finde ud af at administrere deres økonomi, er der ikke perspektiv i at hjælpe.

Der skal altså være et forandringspotentiale og en motivation hos borgeren for selv at ville gøre noget og handle anderledes. De interviewede medarbejdere lægger vægt på, at borgerne viser ansvar, og at de er motiverede til ikke at komme i samme situation én gang til. Det ikke at have råd til at bo er ikke en tilstrækkelig grund til at modtage hjælp fra kommunen.

Mens hovedsigtet for nogle af de interviewede medarbejdere er, at hjælpen skal løse det aktuelle problem i forbindelse med en huslejerestance, er hovedsigtet for andre af de interviewede medarbejdere, at hjælpen skal bidrage til at få borgeren i arbejde eller i gang med en uddannelse og dermed ud af den offentlige forsørgelse.

Borgere, der for første gang kommer i huslejerestance, bliver af kommunerne mødt med en større velvilje i forhold til at få hjælp til at løse det akutte problem. Men spørgsmålet, der rejser sig blandt de interviewede medarbejdere, er, hvor mange gange kommunen skal hjælpe borgerne med at undgå at blive sat ud af boligen. Det er et vanskeligt spørgsmål for de fleste af de interviewede medarbejdere. Men hjælp gentagne gange får de fleste til at sige stop. Det medfører så, at børnefamilier også risikerer at blive sat ud af deres bolig, hvorefter kommunen har en forpligtelse til at hjælpe familien med at finde husly, fordi børn ikke må stå uden tag over hovedet. Flere af de interviewede medarbejdere tilkendegiver, at de ofte føler, at de står i et dilemma i forhold til at hjælpe borgere i huslejerestance. De vurderer ikke, at løsningen bare er at betale borgerens huslejerestance, men løsningen er heller ikke, at borgeren bliver sat ud, fordi kommunen så alligevel er forpligtet til at skulle hjælpe med at genetablere familierne.

KRITERIER FOR HJÆLP

Grundlæggende er det en udfordring ifølge de interviewede medarbejdere at definere, hvilken forpligtelse kommunen har i forhold til at hjælpe borgere, der står for at blive sat ud af deres bolig. Denne udfordring kommer til udtryk på to måder. Det kan være i forbindelse med, at forvaltningerne ikke kan træffe afgørelser, der er i modstrid med hinanden. Hvis fx Beskæftigelsesforvaltningen har givet afslag på hjælp, eller hvis kontanthjælpen er blevet reduceret, kan Socialforvaltningen ikke træffe

afgørelser, der kompenserer for Beskæftigelsesforvaltningen. Det kan også være i forbindelse med borgere, der flere gange kommer i huslejerestance. Generelt har de interviewede medarbejdere den holdning, at der kun kan ydes hjælp til huslejerestance én gang, men i praksis bliver der givet hjælp flere gange til den samme borger, hvis vedkommende er kommet bagud med huslejen.

FOREBYGGELSE

Hovedparten af de interviewede medarbejdere taler for, at borgere, der er kommet i huslejerestance, og som har modtaget økonomisk hjælp fra kommunen, kommer under administration, således at huslejen hver måned bliver trukket. Det kan dog kun lade sig gøre for borgere, der modtager en overførselsindkomst. Ifølge de interviewede sagsbehandlere i Københavns Kommune vælger de fleste sagsbehandlere allerede i forbindelse med første huslejerestance at administrere de borgere, der er på overførselsindkomst, fordi det er et fremadrettet instrument til at sikre, at borgeren bliver i boligen. En medarbejder siger:

Forebyggelse er bedre end at skulle løse problemerne i forbindelse med en effektiv udsættelse. En måde at forebygge på er ved administration.

Anderledes er holdningen blandt nogle interviewede medarbejdere i Helsingør Kommune, hvor en medarbejder har følgende betragtning:

Vi går helst ikke ind og administrerer folk, for vi synes, at det er at tage ansvaret fra folk. De skal jo lære at klare sig selv. Før i tiden administrerede man stort set alt, man kunne komme til. Men det gør vi næsten aldrig mere. Det er ikke kommunens ansvar, om de betaler deres husleje. Det er deres ansvar.

I tråd med dette siger en interviewet medarbejder i Københavns Kommune:

Hvis vi altid hjælper folk, lærer de ikke at klare sig selv. Vi skal væk fra forsørgerkulturen.

Omvendt er der også medarbejdere, der har erfaringer med, at når nogle borgere, der på et tidspunkt har været økonomisk administreret, kommer i job og senere mister jobbet igen, kan de hurtigt komme i en situation, hvor de ikke har penge til huslejen. Det vil sige, at erfaringen er, at så længe borgeren er under administration, er der styr på vedkommendes hverdag i økonomisk henseende, men når borgere får et job, stopper kontakten mellem borgeren og ydelseskontoret, og derefter begynder den økonomiske stabilitet at forsvinde. Det sker typisk i tilfælde, hvor ledighed ikke er det eneste problem, borgeren står over for, men hvor der også er andre problemer som fx misbrug.

I nogle af de interviewede kommuner vil administration af økonomien ofte være en betingelse, som kommunen stiller for at tilbyde hjælpen, men borgeren skal samtykke. En interviewet medarbejder fortæller:

Borgeren skal samtykke til at komme under administration. Der træffes en afgørelse, som kan ankes, om, at de skal administreres. Men vi kan sætte administrationen som en betingelse, og hvis de ikke samtykker, får de ingen hjælp.

Der er således interviewede medarbejdere, der gerne ser mere kommunal administration af borgere, fordi den mindre administration giver større problemer i længden og bliver dyrere for de implicerede parter, og at det sjældent hjælper borgeren ikke at være under administration.

De interviewede medarbejdere foreslår ofte de borgere, der har en tilknytning til arbejdsmarkedet, og som derfor ikke kan komme under kommunal administration, at de retter henvendelse til deres bank med henblik på at lave en budgetkonto, hvorfra huslejen kan blive trukket hver måned.

Ud over administration af borgernes økonomi er der forskellige andre muligheder for at yde forebyggende tiltag, således at borgere ikke risikerer at blive sat ud af deres bolig. De forebyggende tiltag afhænger dog af, hvilken målgruppe borgerne tilhører. I Århus er der god erfaring med at bruge SKP-ordningen til borgere med psykiske problemstillinger. Nogle af de behov, der kan være, er, at borgere med psykiske problemer får koblet bostøtte på, eller at der kommer et rengøringsfirma og gør boligen ren. Ofte er den manglende huslejebetaling et symptom på, at andre dele af borgerens liv heller ikke fungerer særlig godt. Tingene kan

være vokset borgeren over hovedet, og her kan en bostøtte hjælpe til at rydde op i tingene og skabe en overskuelig hverdag. Kommunens vurdering er, at de borgere, der modtager bostøtte, sjældent ender med at blive sat ud af boligen netop på grund af den hjælp og støtte, borgeren får til at klare hverdagen. Erfaringer med de borgere, der får bostøtte, er, at der er meget få af dem, der oplever at blive sat ud af deres bolig. For så vidt som de bliver sat ud, vil udsættelsesgrunden typisk ikke handle om huslejerestance, men om problemer i forhold til naboer og det at bo alene i en bolig.

Både Århus og Københavns Kommuner har boligsociale medarbejdere ansat. De har en tilknytning til almene boligområder og fungerer som bindeled mellem beboerne, boligorganisationen, institutioner og skoler i lokalområdet samt kommunen. Boligorganisationen kan gribe fat i medarbejderen, hvis der er opstået problemer med en lejer. Den boligsociale medarbejder kommer typisk ind i sager, hvis der er klager over adfærd, manglende overholdelse af husorden osv. Derudover står det frit for alle involverede parter at trække på den boligsociale medarbejder i forbindelse med problemer osv. Den boligsociale medarbejder kan også bruges til at støtte de borgere, der bliver anvist en bolig af kommunen via den kommunale anvisningsret. Boligrådgiveren og en kontaktperson fra boligorganisationerne snakker sammen under hensyntagen til deres tavshedspligt. Der er gode erfaringer med denne ordning, og den fungerer som en kanal for boligorganisationerne til at videregive oplysninger, som de ellers har svært ved at få overleveret til socialforvaltningerne.

OPFØLGNING PÅ STØTTEN

De interviewede kommuner varierer i forhold til, hvordan de følger op på den økonomiske støtte, som borgere kan få i forbindelse med huslejerestancen. Der forekommer at mangle et fokus på konkrete tiltag i forhold til at sikre, at borgeren ikke igen kommer i huslejerestance. Råd og vejledning er næppe tilstrækkeligt til at sikre, at det ikke sker igen. Omvendt har kommunen ikke lovhjælp til at iværksætte andre foranstaltninger, medmindre der er tale om andre væsentlige problemstillinger. Der er med den nye lovændring heller ikke fra lovgiveres side kommet mere fokus på at støtte op om den økonomiske hjælp.

I Århus Kommune er der dog i børne- og familieteamet tradition for, at der, når børnefamilier får en engangsydelse, der kan dække en huslejerestance, følger en dagforanstaltning med. Disse børnefamilier vil

ofte være kendetegnet ved at have flere problemer end blot det at få betalt huslejen til tiden. Andre problemer kan fx være ringe forældreevne. Typisk vil kommunen give en engangsydelse ud fra, at sagsbehandleren vurderer, at det er vigtigt, at børnene bevarer en tilknytning til lokalområdet, og så følge engangsydelsen op med en dagforanstaltning. En dagforanstaltning kan være ungeteam, familieteam eller familieværksted.

I Helsingør Kommune fortæller en interviewet medarbejder, at der i relation til børnefamilier i huslejerestance ofte bliver tilknyttet en hjemme-hos'er, der kan være med til at sikre, at der kan komme bedre styr på økonomien. Samtidig er hjemme-hos'erens opgave også at undersøge, om der er andre forhold i familien, som kommunen skal handle i forhold til.

STØTTE EFTER EN UDSÆTTELSE

Der er en del familier, der er flyttet inden selve udsættelsesdagen. Ofte har kommunerne ikke viden om, hvor de flytter hen. Men sagsbehandlerne, navnlig i København, hører om adskillige boligløsninger på det private udlejningsmarked, hvor borgeren betaler en høj husleje, fx på Sydsjælland og Lolland-Falster.

Ingen af de interviewede kommuner stiller botilbud til rådighed for udsatte borgere; men for særlige grupper kan der være mulighed for at komme ind i et botilbud eller en midlertidig bolig. I Københavns Kommune står man fast på, at hvis udsatte lejere skal hjælpes til en bolig, skal de have andre problemer end at stå uden bolig. Det skal fx være psykiske problemer eller misbrug.

Kommunerne har et særligt ansvar over for børnefamilier, idet man ikke må sætte børn på gaden. Så hvis familien bliver sat ud af boligen og ikke selv har fundet en anden bolig eller kan bo hos venner og familie, er kommunen forpligtet til at finde et sted til børnene. Oftest vil kommunen forsøge at finde et sted til hele familien, men reelt set er det en mulighed alene at finde et sted til børnene. Men hos de interviewede medarbejdere figurerer det primært som en teoretisk mulighed, idet vurderingen er, at det i forvejen er hårdt for børnene at blive sat ud af deres bolig, og at det vil være ekstremt hårdt for børnene, hvis de oveni skal fjernes fra forældrene.

I forhold til kommunernes forpligtelse til at hjælpe børnefamilier hæfter en medarbejder i Københavns Kommune sig ved en afgørelse i forbindelse med udslutning på krisecentre i forhold til kommuners for-

pligtelse til at finde anden bolig. I en skrivelse fra det tidligere Socialministerium fastslås det, at kommunen ikke kan betinge den pågældende kvinde at flytte uden for kommunens grænser. En interviewet medarbejder drager en parallel mellem denne udlægning og kommunernes forpligtelse i forhold til børnefamilier, der bliver sat ud af deres bolig. Medarbejderen peger tillige på, at boligmarkedet er trængt i Københavnsområdet, og at kommunen ikke har så mange muligheder for at finde ledige boliger.

I Helsingør Kommune er der ansat en boligkonsulent, der monitorer udbud og efterspørgsel på botilbud, husvildeboliger og boliger via den kommunale anvisning. I forbindelse med udsættelser bliver boligkonsulenten kontaktet af en sagsbehandler, når alle andre muligheder for at hjælpe en borger med at undgå udsættelse er afprøvet, og udsættelsen ikke kan undgås. Når boligkonsulenten bliver involveret er der ikke andre løsninger end at hjælpe med at finde et boalternativ, når borgeren bliver sat ud af boligen. Typisk vil der til en start være tale om midlertidig indkvartering, dernæst om at finde en ledig lejebolig typisk i en boligorganisation. Husvildeboliger har tidligere været brugt til borgere, der mangler et sted at bo på grund af en skilsmisse eller fordi, de ikke kunne administrere deres bolig. De situationer udløser ikke længere adgang til en husvildebolig eller en kommunalt anvist bolig. Der er inden for de seneste tre år sket en opstramning, således at det er borgeren, der er i nød, der får tilbudt en bolig. Man skal akut og uforudsigeligt have mistet sin bolig og være ude af stand til at løse problemet selv. De interviewede medarbejdere angiver, at det er forudsigeligt, at man bliver sat ud af sin bolig, hvis man ikke betaler husleje, men vejledningen til lovgivningen siger, at man så er berettiget til at få hjælp. Er det familier, der skal have en bolig efter en udsættelse, så tilstræbes det, at børnene bevarer tilknytningen til skolen. Det er dog ikke altid muligt, og det at finde et sted at bo til familien har første prioritet.

Boligkonsulenten udarbejder en liste over personer, der mangler en bolig. De udsatte fordeles ud til boligorganisationerne i forhold til deres størrelse. Boligorganisationerne er selv med til at regulere, hvor de udsatte borgere får tilbudt en bolig. Det er dog sværest at finde boliger til borgere, der har en lang historie om huslejemisligholdelse i forhold til forskellige boligorganisationer.

KOMMUNERS SYN PÅ SAMARBEJDE MED BOLIGORGANISATIONER

Generelt fortæller de interviewede medarbejdere, at de oplever, at boligorganisationerne de seneste år har sat en strammere kurs i forhold til lejere, der kommer i huslejerestance. Der er ligeledes erfaringer med, at nogle boligorganisationer fører en politik, hvor boligorganisationerne vil have sat lejere, der har været i restance tidligere, ud, uanset om kommunen er villig til at betale eller ej.

Flere af de interviewede medarbejdere oplever også, at der er sket en stigning i antallet af begæringer om udsættelser, men at antallet af effektive udsættelser ikke er steget. Der er en oplevelse af, at boligorganisationerne i forhold til tidligere er blevet hurtigere til at begære udsættelser. Ligeledes oplever flere af de interviewede medarbejdere, at boligorganisationerne har lagt en strammere kurs i forhold til at indgå afdragsordninger, og at boligorganisationerne således indgår færre afdragsordninger med lejere end tidligere. En interviewet medarbejder i Københavns Kommune fortæller:

Nogle gange er boligorganisationerne ikke villige til at lave en afdragsordning for borgeren, andre gange er de villige. Man kan godt forstå boligorganisationerne. De har jo en forretning at køre, men det er nok hos boligorganisationerne, at den bedste løsning findes. I alle de sager, hvor vi ikke kan betale, fordi der ikke er hjemmel til det, er vi jo nødt til at gøre noget andet. Vi har ikke kapacitet til at gå ind i alle sager, selvom det ville være det bedste.

Trods kommunernes oplevelse af strammere kurs i boligorganisationerne, vurderer de interviewede medarbejdere, at de generelt har et godt samarbejde med boligorganisationerne. Det kan dog knibe med udvekslingen af information, og her tænker de interviewede medarbejdere i særlig grad på, at boligorganisationerne kan være tilbageholdende med informationer om lejere til kommunerne. Ligeledes oplever de interviewede medarbejdere nogle gange, at de først får besked meget sent i forløbet om, at der er en udsættelse på vej i en familie, hvorfor sagsbehandleren har vanskeligt ved at nå at lave en helhedsvurdering og eventuelt finde den støtte og hjælp, som familien har brug for. Samtidig undrer sagsbehandlerne sig over, at nogle lejere er 4-5 måneder bagud med

huslejen. Det er en stor gæld til boligorganisationen, som kommunen finder det svært at hjælpe borgeren med. Jo hurtigere kommunen kommer ind i sagen, og jo mindre gælden til boligorganisationen er, jo større chance er der for, at kommunen er i stand til at hjælpe borgeren.

BOLIGORGANISATIONERNES ROLLE OG INDSATS

I dette afsnit beskriver vi, hvordan to almene boligorganisationers praksis er i forbindelse med lejere, der er kommet i huslejerestance, og hvilke redskaber og muligheder de to boligorganisationer har for at hjælpe lejerne med at blive i deres bolig. De to boligorganisationer er KAB og Boligkontoret Danmark.

KAB er centralt organiseret med boliger i hovedstadsområdet, mens Boligkontoret Danmark er decentralt organiseret og består af medlemsorganisationer, der fordeler sig over hele landet og hører under seks lokalkontorer. Hver medlemsorganisation bestemmer principielt sin egen restancepolitik. Det er lokalkontoret, der sender en rykkerskrivelse til lejeren i restance, og herefter overgår sagen til hovedkontoret. På hvert af de seks kontorer er der en fogedsagsmedarbejder, der møder i fogedretten. Boligkontoret prioriterer det lokale kendskab og vurderer, at det lokale kendskab kan være med til at hjælpe til, at beboerne føler en større forpligtelse til at overholde huslejebetalinger. Samtidig giver det lokale kendskab mulighed for at opfange, hvis en beboer er kommet i huslejerestance på grund af en social begivenhed, så beboeren kan hjælpes ud af situationen.

FORLØB I FOGEDSAGER

Fælles for de to boligorganisationer er, at de hver måned omkring den 5.-6. gennemgår huslejeindbetalingerne. De lejere, der ikke har betalt huslejen, modtager efterfølgende en rykkerskrivelse, hvoraf det fremgår, at de ikke har betalt, og at de inden et antal dage skal sørge for at betale huslejen samt gebyr for rykkerskrivelsen. Er huslejen ikke betalt inden fristen, kan der enten sendes endnu en rykkerskrivelse eller en skrivelse om ophævelse af lejemålet samt fraflytning af lejemålet inden en bestemt dato.

Lejere, der ikke har betalt huslejen efter at have modtaget rykkerskrivelse, bliver tilsagt at møde i fogedretten. På tilsigelsesmødet bliver lejerne spurgt, om de har mulighed for at betale huslejen. Medarbej-

dere fra boligorganisationen møder ligeledes op. Hvis lejereren kan betale huslejerestancen, stoppes fogedsagen, medmindre der er andre grunde, som fx manglende overholdelse af husordenen, til at fastholde udsættelsen af lejemålet. Efter tilsigelsesmødet, og hvis lejereren ikke har betalt huslejerestancen, berammer fogeden en dato for udsættelse. Begge boligorganisationer oplever, at det er sjældent, at lejerne møder op i fogedretten.

Boligkontoret Danmark oplever, at der er meget forskellig praksis i de forskellige retskredse i forhold til, hvordan en fogedsag forløber. Samtidig opleves behandlingstiderne som meget varierende.

På udsættelsesdagen er medarbejdere fra boligorganisationen til stede. Ofte er lejerne fraflyttet boligen forinden uden at aflevere nøgle eller give besked til boligorganisationen om, at de er fraflyttet. De interviewede medarbejdere fortæller, at de altid understreger over for lejereren, at de skal sørge for at fraflytte og rengøre lejemålet samt aflevere nøglerne før udsættelsesdagen og give besked til boligorganisationen om, at de er fraflyttet. Dette er af hensyn til, at lejerne derved slipper for ekstra udgifter forbundet med udskiftning af dørlås samt udgift til flyttefirma.

Fogeden har pålagt boligorganisationerne at rette henvendelse til kommunen, såfremt der er børn impliceret i en udsættelsessag. Det kan dog være vanskeligt at vide, om der er børn i husstanden. Derfor er det vigtigt, at kommunen reagerer på henvendelser fra fogeden og/eller boligorganisationen om, at der er en af kommunens borgere, der er i huslejerestance, og som risikerer at blive sat ud af boligen.

Hvis en lejer flytter fra sin huslejerestance, overgår det til at blive fraflytningsgæld. Det er tilfældet i mange udsættelsessager. Selvom boligorganisationen flere år efter udsættelsen stadig prøver at inddrive penge, så er det meget vanskeligt. Navneskift gør det særligt vanskeligt. Derfor er det en stor del af denne gæld, der bliver afskrevet. Gælden kan afskrives efter fem år, og det er store summer af penge, der bliver afskrevet på denne foranledning.

Endelig kan der være sager med lejere, hvor boligorganisationen fastholder en udsættelse, selvom lejereren fremskaffer penge til at klare huslejerestancen, eller at kommunen er villig til at betale. Det er typisk sager, hvor der er indløbet beboerklager, eller hvor lejereren har multiple problemer og/eller misbrug.

AFDRAGSORDNING

De to boligorganisationer har forskellige holdninger til at indgå afdragsordninger med lejerne. Af KAB's rykkerskrivelse fremgår det, at der er mulighed for at lave en afdragsordning, mens det i Boligkontoret Danmarks rykkerskrivelse fremgår, at lejeren kan ringe til boligorganisationen, og sammen kan lejeren og boligorganisationen forsøge at finde en løsning.

Boligorganisationerne kan vælge at lave en afdragsordning med lejeren, men er ikke forpligtet til at gøre det. Derudover kan boligorganisationerne råde og vejlede lejeren om at blive skrevet op til en billigere bolig, såfremt den aktuelle bolig er for dyr at bo i. Beboerne har intern oprykningsret, men udlejeren kigger på, om en beboer skylder boligorganisationen penge. Såfremt det er tilfældet, kan vedkommende ikke flytte over i en anden bolig. Der er dog undtagelser, hvis beboeren er kendt for at være en god betaler, og hvis det handler om at flytte i en billigere bolig.

I forbindelse med, at lejere flytter ind i en anden bolig, opfordrer boligorganisationen lejeren til at henvende sig til kommunen med henblik på at få hjælp til indskuddet. Hvis alle lejerens penge går til indskuddet, kan vedkommende risikere fra start af at komme bagud med huslejen.

I KAB er der mulighed for, at en lejer kan indgå en afdragsordning, hvis huslejerestancen ikke udgør mere end en måneds leje. Mere end en måneds leje skal betales kontant, før en afdragsordning kan komme på tale. Alle, der er bagud med en måneds husleje, kan få en afdragsordning, uanset hvor mange gange de tidligere har haft en afdragsordning. Afdragsordningen kan foregå over 3-6 mdr. Yderst sjældent indgås en aftale om 12 måneders afdrag.

I Boligkontoret Danmark er praksis anderledes. Afdragsordningen indgås kun, såfremt lejeren ikke tidligere har været i huslejerestance, og der ikke har været indgået en afdragsordning. Desuden skal boligorganisationen have en tro på, at lejeren vil overholde afdragsordningen. Der bliver således set på lejerens historik og foretaget en individuel vurdering af, om der kan indgås en afdragsordning. Lejeren skal også vise en form for betalingsvilje.

Boligorganisationerne er ikke forpligtet til at indgå afdragsordninger med lejere, der er bagud med at betale husleje. Men generelt er der en velvilje til at indgå aftaler med lejere, såfremt de retter henvendelse

se til boligorganisationen, enten før de modtager det første rykkerbrev eller umiddelbart efter. Begge boligorganisationer understreger, at de arbejder for, at lejere kan blive boende i deres bolig og derfor ikke har nogen intention om, at lejere, der har vanskeligt ved at betale huslejen, skal sættes ud af deres bolig, men ønsker at finde en løsning boligorganisationen og lejeren imellem.

RÆSONNEMENTER BAG AFDRAGSORDNING

I KAB er den bagvedliggende begrundelse for at indgå afdragsordninger, at de lejere, der typisk kommer i huslejerestance, er socialt svagtstillede lejere, som boligorganisationen har en forpligtelse til at hjælpe. Derfor skal alle uanset tidligere tilfælde med huslejerestance have mulighed for at indgå en afdragsordning, fordi boligorganisationen gerne vil undgå, at lejere bliver sat ud af deres bolig.

Boligkontoret Danmark har en strammere kurs i forhold til at lave afdragsordninger, og argumentet er, at afdragsordninger bliver en kattelem, som ikke giver lejeren en reel chance for at løse de problemer, der er forbundet med at betale husleje, men derimod bliver en form for fælde, der gør, at løsningen udskydes. Boligorganisationen vurderer, at når en lejer har tilbagevendende vanskeligt ved at betale husleje, må kommunen involveres og sammen med lejeren finde en løsning. Samtidig er betragtningen også at ved at have en mere synlig konsekvens, undgår boligorganisationen, at beboerne lige pludselig er 4-5 måneder bagud med at betale huslejen. Boligorganisationen vurderer også, at det kan hjælpe kommunen til at gå ind i sagen og måske være mere villig til at hjælpe med en huslejerestance, hvis der kun er tale om 1 måned frem for 4 måneder.

UINTENDEREDE KONSEKVENSER AF PRAKSIS

KAB oplever, at deres lempeligere praksis med at indgå afdragsordninger med deres lejere har nogle uintenderede konsekvenser i form af lejere, der bruger muligheden for en afdragsordning som en ventil, når økonomien er presset, eller når lejeren står over for en større udgift. Der er eksempler på lejere, der ønsker en afdragsordning, fordi de frem for at betale huslejen ønsker at tage på en sommerferie eller holde en konfirmationsfest. På den måde oplever de interviewede medarbejdere, at afdragsordningen kan have en slagside ved at fungere som en lånemulighed for lejerne.

En anden uintenderet konsekvens, som KAB oplever, er, at der er en stor gruppe af gengangere, der, når den ene afdragsordning er tilendebragt, starter en ny afdragsordning.

De interviewede medarbejdere ser en risiko for, at deres lejere kan komme ud på et sidespor, hvor de, fordi de har svært ved at få økonomien til at række, kalkulerer med, at de kan lave en afdragsordning, hvilket ikke løser deres problemer, men snarere udskyder en løsning på problemerne.

KAB skønner, at 70-80 pct. er gengangere, og at det således overvejende er de samme, der er bagud med at betale husleje.

KENDETEGN VED LEJERE I HUSLEJERESTANCE

Typisk er det lejere på overførselsindkomster, der fra tid til anden kan komme i vanskeligheder med at betale huslejen til tiden. Samtidig oplever nogle af de interviewede medarbejdere, at mange af lejerne har en del gæld. Det kan dreje sig om, at der er optaget gæld i forbindelse med at betale indskuddet til boligen eller i forbindelse med en tidligere huslejerestance. Oplevelserne er, at mange har et misbrug.

Der forekommer også at være unge, der lige er flyttet hjemmefra – særligt unge mænd – kommer bagud med at betale huslejen, og hvor forældrene må ind og betale restancen. For denne gruppe handler det om, at de ikke helt har styr på at holde en lejlighed og sørge for, at regningerne bliver betalt til tiden.

Boligorganisationen oplever endvidere, at der er lejere, der bare ikke er i stand til at bo selv, uanset hvor megen hjælp de får. Det handler i stedet om, at disse lejere skal have hjælp til at administrere økonomien, så husholdningsøkonomien er i orden.

Det største problem, som Boligkontoret Danmark vurderer, at de har i fogedsagerne, er, at lejerne slet ikke henvender sig. Hvis de henvendte sig, kunne det måske være, at der kunne findes en løsning på huslejebetalingen.

KOMMUNERNES ADMINISTRATION AF LEJERE

Boligorganisationen oplever, at der er et stort behov for, at kommunerne hjælper borgere med at administrere økonomien. Tidligere har kommunerne været mere tilbageholdende med administration, og hvor boligorganisationen oplevede, at flere kom bagud med huslejen. Der er mange

lejere, der får betalt huslejen til tiden, fordi kommunen sørger for, at huslejen bliver overført hver måned. Boligorganisationen vurderer, at administrationen af lejere for en rækkes vedkommende er afgørende for, at de ikke bliver sat ud af deres bolig.

SÆRLIGE BOLIGAFDELINGER

Begge boligorganisationer oplever, at nogle boligafdelinger er særligt kendetegnet ved høje udsættelsesfrekvenser. Det er typisk de mere socialt belastede boligafdelinger, der har relativt mange udsættelser. Forklaringen på denne sammenhæng er ifølge de interviewede medarbejdere, at det i de mere socialt belastede boligafdelinger er nemmere at få en lejlighed, og at relativt flere socialt svage grupper derfor flytter ind i disse boligafdelinger. Samtidig gør det sig gældende, at jo flere ledige boliger, jo flere kommunalt anviste borgere flytter ind i boligafdelingerne. De interviewede medarbejdere oplever også, at der er en sammenhæng mellem antallet af lejere, hvor der er udlæg i indskuddet til en bolig, og antallet af udsættelser. Udlæg i indskuddet tyder på, at det er socialt svage lejere, som kommunen er i kontakt med. Således er det boligafdelinger med store andele af resourcesvage lejere, der også har mange udsættelser.

SAMARBEJDE MED KOMMUNERNE

De to interviewede boligorganisationer har oplevet en vis forskel i samarbejdet med kommuner efter lovændringen 1.7.2007 idet kommunerne i højere grad end tidligere er inde i de konkrete sager og vurderer mulighederne for at hjælpe lejerens. Der er en oplevelse af, at de kommunale sagsbehandlere oftere ringer og spørger om lejerens situation tidligt i sagsforløbet, hvor oplevelsen tidligere var, at sagsbehandlerne oftest kom ind i sagen lige før den effektive udsættelse. Tidligere skulle lejerne henvende sig og selv bede om hjælp, og der har også været en del eksempler på, at sagsbehandlerne ikke er mødt op hos børnefamilier, der skulle sættes ud.

KAB har boligafdelinger, hvor det hovedsageligt er pensionister, der bor i lejlighederne, og hvis én af disse beboere kommer i huslejerestance, tager medarbejderen oftest kontakt til en kommunal sagsbehandler. Der kan være tale om, at beboeren er død, uden at boligorganisationen har fået besked herom.

Erfaringerne i forhold til at hjælpe lejere efter den nye lovgivning er få, men erfaringerne fra før 1.7.2007 er, at det primært var børnefamilier eller psykisk syge lejere, som kommunen gik ind og hjalp, mens boligorganisationerne har oplevet, at der har været behov for at vurdere en lejers sag, selvom lejeren var enlig, ud fra en betragtning om, at enlige også kan komme i økonomisk bekneb.

TIDLIGERE UDSATTE LEJERE

Boligorganisationerne har ikke et system, hvor tidligere udsatte lejere eller skyldnere registreres. Lejerne kan blive skrevet op til en ny lejlighed, og det er kun, hvis en medarbejder genkender personen som en tidligere skyldner, at de ikke får en lejlighed, førend de har betalt gammel gæld. Boligorganisationerne oplever dog også, at der er lejere, der skifter navn, og i de situationer er det særligt vanskeligt at inddrive gammel gæld.

Hvis en person har restance i en boligorganisation, kan den samme boligorganisation under den samme juridiske enhed springe personen over på ventelisten. Men hvis der er tale om to forskellige juridiske enheder, kan skyldnere ikke springes over.

I forhold til kommunernes anvisningsret kan boligorganisationerne ikke gøre indsigelse imod skyldnere, hvis lejeren opfylder kriterierne for at få en bolig. Kommunen har fri anvisningsret. Kommunen hæfter dog for istandsættelse af lejlighed ved fraflytning.

OPSAMLING

Grundlæggende er det en udfordring i kommunerne at definere, hvilken forpligtelse kommunen har i forhold til at hjælpe borgere, der står for at blive sat ud af deres bolig. Den udfordring kommer til udtryk på to måder. Den første måde er i forbindelse med, at en forvaltning har vurderet, at borgeren ikke er berettiget til hjælp, mens en anden forvaltning har vurderet, at borgeren er berettiget. Udfordringen består i at finde en fælles linje i kommunen, så eksempelvis socialforvaltningen ikke tager en beslutning, der modvirker intentionerne i en beslutning, som Beskæftigelsesforvaltningen har taget. Hvis Beskæftigelsesforvaltningen fx har givet afslag på hjælp, eller hvis kontanthjælpen er blevet reduceret, kan Socialforvaltningen ikke træffe en afgørelse, der kompenserer for Beskæftigelsesforvaltningen. Den anden måde er i forbindelse med borgere,

der flere gange kommer i huslejerestance som følge af, at de ikke er i stand til at administrere deres økonomi. Udfordringen består i at definere, hvor langt kommunen skal gå i at hjælpe den pågældende borger, der gang på gang kommer i den samme situation. Det på trods af, at en grundlæggende præmis i kommuners behandling af sager, hvor borgere er kommet i huslejerestance, er, at huslejudgiften ikke er en uforudset udgift, og at der skal være indtruffet særlige begivenheder, der gør, at borgeren ikke har fået betalt sin husleje.

Blandt nogle medarbejdere i kommunerne er der en tilbageholdenhed i forhold til at administrere borgernes økonomi, og denne tilbageholdenhed har at gøre med, at administration vurderes som at tage ansvaret fra borgerne. Boligorganisationerne oplever dog, at udsættelser af lejere sjældent sker blandt dem, der bliver administreret af kommunen, og at administrationen netop er med til at forebygge udsættelser. Det er også en vurdering, der er blandt medarbejdere i kommunerne. Endelig er det værd at bemærke, at 77 pct. af de adspurgte udsatte lejere i 2006 angiver, at de ikke selv var i stand til at administrere deres økonomi, og at det var en årsag til, at de blev sat ud af deres bolig. Der er således mange pile, der peger i retning af, at administration af borgeres økonomi kan bidrage til at forebygge, at udsættelser sker. Med lovgivningsændringen 1.7.2007 er der lagt op til, at kommunerne skal gøre mere brug af mulighederne for at administrere borgernes økonomi.

Kommunernes vurdering af, hvorvidt borgere, der er kommet i huslejerestance, skal hjælpes, baserer sig på borgernes motivation og forandringsvillighed i forhold til ikke i fremtiden at komme i en ny huslejerestance. Kommunerne prioriterer at hjælpe børnefamilier, ud fra et hensyn til børnenes tarv, og psykisk syge borgere. Der er således en stor gruppe af borgere, der ligeledes er i risiko for en udsættelse, men som ikke falder ind under den gruppe, som kommunerne hjælper. Det drejer sig typisk om enlige og par uden børn. Boligorganisationerne peger på, at der ud over børnefamilier og psykisk syge også er andre grupper, der kan komme i økonomiske vanskeligheder, og hvor det for dem er lige så afgørende at blive hjulpet, som det er for børnefamilier. I den forbindelse har KAB eksempelvis valgt at have en lempelig afdragsordning, hvor lejere kan afdrage en måneds husleje. Det er et forsøg på fra boligorganisationens side at forebygge, at økonomisk vanskeligt stillede lejere bliver sat ud af deres bolig. Boligkontoret Danmark har ligeledes en praksis med at tilbyde en afdragsordning, men med nogle strammere kriterier

sammenlignet med KAB, for, hvilke lejere der kan komme i betragtning til afdragsordningen. Afdragsordningerne er et eksempel på, at boligorganisationer er med til at varetage en velfærdsmæssig opgave.

Baggrunden for, at Boligkontoret Danmark har valgt en strammere kurs, er, at de vurderer, at borgere, der har vanskeligt ved at betale deres husleje, er et problem, der kræver en løsning af bopælskommunen og ikke af boligorganisationen. KAB's lempeligere kurs er udtryk for en bekymring for, at hvis de ikke hjælper lejerne, så er der ingen til at hjælpe dem. Denne kurs kan bidrage til, at kommuner har en forventning om, at boligorganisationerne bidrager til at løfte velfærdsmæssige opgaver, som de ikke har et ansvar for. Det er dog kommunerne, der har et myndighedsansvar over for borgerne og dermed forpligtelsen til at hjælpe borgerne, når de har behov for hjælp.

Et tæt samarbejde mellem boligorganisationer og kommuner bliver af begge parter fremhævet som væsentligt i forhold til at forebygge, at lejere bliver sat ud af deres bolig. Funktioner som boligsociale medarbejdere virker som en hensigtsmæssig måde at etablere og fastholde et tæt samarbejde mellem boligorganisationer og kommuner til gavn for lejerne. De boligsociale medarbejdere kan være med til at løse problemer, inden de udvikler sig til, at lejere ender med at blive sat ud af boligen, enten på grund af manglende overholdelse af husordenen eller manglende huslejeindbetaling. Ligeledes har nogle kommuner gode erfaringer med, at opsøgende medarbejdere prøver at opnå kontakt til lejere, der ikke reagerer på kommunens henvendelse. De opsøgende medarbejdere kan være med til at finde løsninger på lejernes problemer, før det kommer til en udsættelse. Det opsøgende arbejde virker som en særdeles farbar vej i forhold til at komme i kontakt med borgere, der ellers ikke ville få hjælp.

HVORFOR BLIVER LEJERE SAT UD AF DERES BOLIG?

Denne undersøgelse har haft til formål at tilvejebringe viden om årsager og forhold, der fører til, at nogle lejere bliver udsat af deres bolig, samt om hvilke konsekvenser en udsættelse har for de udsatte lejere i forhold til bolig, forsørgelse og familieforhold. Ligeledes har undersøgelsen skullet bidrage med viden om, hvorfor der i perioden 2002 til 2006 er sket en stigning i antallet af udsættelser. Endelig har undersøgelsen haft til formål at give en indsigt i kommunernes og boligorganisationernes rolle og indsats i sager, hvor en lejer er i risiko for udsættelse, og i sager, hvor en udsættelse finder sted.

I dette kapitel diskuterer vi analysernes resultater i sammenhæng med undersøgelsens teoretiske ramme og udleder konkluderende betragtninger.

I 2002 satte fogeden 1.499 husstande ud af deres bolig, og i 2006 var antallet af udsættelser steget til 2.589. Det svarer til, at 0,1 pct. af samtlige husstande i 2006 er blevet sat ud af deres bolig. Mere end hver tiende udsatte lejer er i perioden 2002-2006 blevet sat ud af en bolig mere end én gang. Ifølge 88 pct. af de udsatte lejere i 2006 var fogedens begrundelse for udsættelse, at de ikke havde betalt deres husleje. Cirka 4 pct. fik oplyst, at udsættelsen skyldtes misligholdelse af husordenen, mens de resterende fik angivet andre grunde til udsættelsen. 11 pct. af de udsatte lejere vurderer imidlertid selv, at deres udsættelse var begrundet i, at de ikke havde overholdt husordenen.

En udsættelse er et resultat af samfundsmæssige og individuelle forhold. I undersøgelsen kan vi identificere en række personer, der i forhold til familie, bolig, økonomi, gæld og tilknytning til arbejdsmarkedet ligner hinanden, og hvoraf nogle bliver sat ud af deres bolig og nogle får en advarsel om udsættelse, mens andre opretholder deres lejebolig uden at komme i huslejerestance. Det peger på en stor kompleksitet i forbindelse med at forklare, hvorfor udsættelser finder sted. Såvel makrosociale som individuelle forhold kan forstærke hinanden på en måde, så nogle lejere oplever en udsættelse. For andre kan samfundsmæssige eller individuelle forhold modificere hinanden, så en udsættelse ikke bliver aktuel. Vi vil i de nedenstående afsnit diskutere delanalysernes resultater ud fra, at udsættelser er udtryk for samfundets sociale eksklusions- og segregeringsmekanismer, og at forklaringer på udsættelsesfænomenet skal søges både på det strukturelle, institutionelle, interpersonelle og individuelle niveau.

STRUKTURELLE FORHOLD

Økonomisk segregering, social og etnisk segregering samt boligmarkedet udgør de aspekter, der strukturelt påvirker lejernes risiko for udsættelse.

ØKONOMISK, SOCIAL OG ETNISK SEGREGERING

Ifølge en analyse, som Arbejdernes Erhvervsråd har gennemført, er uligheden i danskernes disponible indkomst steget fra 1995 til 2004. De 10 pct. økonomisk mest vanskeligt stillede borgere har i denne periode oplevet en gennemsnitlig årlig indkomstfremgang på 0,3 pct., mens de rigeste 10 pct. af borgere har oplevet en årlig fremgang på 2,7 pct. Samtidig er der blevet flere økonomisk dårligt stillede i 2004 sammenlignet med 1995. Særligt efter 2001 og frem er der sket en stigning i antallet af økonomisk vanskeligt stillede borgere. Endelig har der i de seneste år været en stigende tendens til, at de økonomisk vanskeligt stillede forbliver økonomisk vanskeligt stillet (Arbejdernes Erhvervsråd, 2007).

Højere arbejdsledighed, lavere disponibel indkomst og en husleje, der udgør en relativt stor andel af den disponible indkomst, kendetegner gruppen af udsatte lejere. Det er ikke kun i udsættelsesåret, at de udsatte lejere klarer sig økonomisk dårligere end andre lejere; det gør de også i tiden op til og efter udsættelsen. Udsatte lejere klarer sig desuden

dårligere end lejere, der har fået en advarsel, i forhold til arbejdsledighed og indkomst.

Fra 2002 til 05 er der ingen indkomstfremgang at finde for gruppen af udsatte lejere og lejere med en advarsel i det år, de bliver udsat eller får en advarsel. Det er der for lejere generelt. Udsatte lejere har et rådighedsbeløb, der er ca. 1.700 kr. lavere end det rådighedsbeløb, som lejere generelt har. Risikoen for at blive sat ud af boligen stiger alt andet lige, jo lavere indkomst lederen har.

Lønmodtagere udgør den største gruppe blandt udsatte lejere. Andelen af lønmodtagere er 38,4 pct., mens andelen af lønmodtagere blandt lejere generelt er 46,3 pct. Typisk bestrider lønmodtagerne blandt de udsatte lejere et arbejde, der kræver færdigheder på grundniveau, mens det arbejde, som lejere generelt varetager, er et, der kræver færdigheder på mellemniveau eller højere niveau. Det peger på, at udsatte lejere på arbejdsmarkedet har en svagere tilknytning til arbejdsmarkedet end lejere generelt har.

Kontanthjælpsmodtagere er overrepræsenterede blandt udsatte lejere. 28,6 pct. er kontanthjælpsmodtagere, mens den tilsvarende andel blandt lejere generelt er 5,2 pct. Kontanthjælpsmodtagere har den største risiko for at blive sat ud af boligen sammenlignet med lønmodtagere og andre på overførselsindkomst.

Arbejdsløse og restgruppen er også overrepræsenterede blandt udsatte lejere. I 2006 har 8,3 pct. været arbejdsløse mindst halvdelen af året, mens 10,8 pct. tilhører restgruppen. Blandt lejere generelt udgør arbejdsløse 3,6 pct. og restgruppen 2,6 pct. I 2002 var den gennemsnitlige arbejdsledighed blandt udsatte lejere 7,8 pct., mens den for lejere generelt var 4,2 pct. I 2006 udgjorde arbejdsledigheden blandt udsatte lejere 9,4 pct., mens den for lejere generelt udgjorde 4,5 pct. 4-5 ud af 10 udsatte lejere i 2006 angiver, at de enten i kortere eller længere tid har været arbejdsløse, og at det, at de har mistet deres arbejde, udgør en væsentlig grund til, at de er blevet sat ud af deres bolig.

Ligeledes er der blandt udsatte lejere en overrepræsentation af lejere med anden etnisk oprindelse. Denne overrepræsentation er blevet større i perioden 2002 til 2006. I 2006 er 22 pct. af de udsatte lejere af anden etnisk oprindelse. Lejere med et statsborgerskab i et tredjeverdensland har den største risiko for at blive sat ud af boligen sammenlignet med lejere, der har et statsborgerskab i et industrialiseret land eller har dansk statsborgerskab.

Samtidig er det kendetegnende for udsatte lejere med anden etnisk baggrund, at de både har en lavere indkomst end lejere generelt og for udsatte lejere af dansk oprindelse. Når vi sammenligner udsatte lejere med etnisk minoritetsbaggrund i forhold til deres socioøkonomiske placering, er ca. 30 pct. lønmodtagere, mens den tilsvarende andel blandt udsatte lejere af dansk oprindelse er 40 pct. Omtrent 50 pct. af udsatte lejere med anden etnisk baggrund tilhører enten gruppen af kontanthjælpsmodtagere eller restgruppen. Denne andel udgør ca. 40 pct. af udsatte lejere med dansk baggrund.

Af de adspurgte udsatte lejere med etnisk baggrund er der færre end blandt udsatte lejere med dansk baggrund, som har haft en fogedsag forud for den, der medførte udsættelse. 15,0 pct. har tidligere haft en fogedsag, mens 33,5 pct. af de udsatte lejere med dansk baggrund tidligere har haft en fogedsag.

Udsatte lejere er generelt en socialt svag gruppe, og samfundets etniske segregering rammer endvidere udsatte lejere, således at udsatte lejere med anden etnisk baggrund er endnu svagere stillet end udsatte lejere af dansk oprindelse. Lejere fra tredjeverdenslande har en større risiko for at blive sat ud af deres bolig end lejere af dansk oprindelse.

BOLIGMARKEDET

Den almene boligsektor har langt de fleste udsættelser, dvs. 70 pct. Ud af det samlede boligmarked, hvor også ejerboligmarkedet er inkluderet, udgør almene boliger 20 pct. af udsættelserne, private udlejningsboliger 5 pct., boliger udlejet via offentlig myndighed 2 pct., og anden udlejning 3 pct. Det private lejeboligmarked består også af fremleje af ejerboliger og andelsboliger, hvor ejerboliger udgør ca. 63 pct. af det samlede boligmarked, mens andelsboliger udgør 7 pct.

Lejere i almene boliger har den største risiko for at blive sat ud af boligen sammenlignet med lejere i andre typer af udlejningsboliger med undtagelse af lejere i boliger udlejet af en offentlig myndighed. Dette forhold hænger formodentlig sammen med, at den almene sektor er kendetegnet ved at have mange lejere, der er socialt og økonomisk vanskeligst stillet, og disse lejere alt andet lige har en større risiko for at blive sat ud af deres bolig. Dette forhold indikerer endvidere, at den almene boligsektor løfter en velfærdsmæssig opgave og bidrager til, at de socialt allersvageste i samfundet har en bolig.

I hovedstadsområdet og i de større byer er der en stor efterspørgsel på lejeboliger, og det skaber pressede lokale boligmarkeder, hvor det kan være svært at finde en bolig, der udlejes af professionelle aktører som almene boligorganisationer og private udlejningsselskaber. Derfor er der også en efterspørgsel på fremleje af ejer- og andelsboliger. Boliger udlejet af offentlig myndighed udgør også en mulighed, men boliger udlejet af offentlig myndighed bebos ofte af borgere, der er kendetegnet ved at have psykosociale problemer, og de er typisk indstillet af kommunen til en bolig. Denne type boliger er således kun en mulighed for en begrænset gruppe borgere.

Vi finder endvidere, at udsættelsesfrekvensen i 2002-06 er mere end fordoblet i København, mens den i de fire næststørste byer er fordoblet. Udsættelsesfrekvensen er steget mindst i Københavns omegnskommuner, hvor den er blevet halvanden gang større. På trods af dette finder vi, at lejere i omegnskommunerne alt andet lige har en større risiko for at blive sat ud af deres bolig end lejere i resten af landet. Risikoen for en udsættelse er også større blandt lejere, der er flyttet mere end to gange inden for samme år op til udsættelsen. Særligt lejere i København og de fire næststørste byer er kendetegnet ved at have en højere flyttefrekvens end lejere i resten af landet. Det hænger formodentlig sammen med, at byerne generelt tiltrækker flere svage grupper, og at disse lever en mere omskiftelig og ustabil tilværelse end øvrige lejere. Desuden kan disse regionale forskelle hænge sammen med forskellige praksisser i kommuner og boligorganisationer samt med karakteren af det lokale boligmarked.

Erfaringerne i de interviewede boligorganisationer er, at udsættelser særligt finder sted i de problemramte boligområder, hvor der samtidig er en høj andel af kommunalt anviste lejere og lejere, der har fået hjælp til indskud til boligen. Det vil sige boligområder, der ofte er kendetegnet ved at have en stor gruppe af socialt svagt stillede borgere. En høj udsættelsesfrekvens er med til at bidrage til graden af samspilsramte problemer i disse boligområder. 28 pct. af de udsatte lejere i 2006 fortæller, at de tidligere har fået en advarsel om udsættelse, og heraf har 40 pct. fået flere advarsler.

Ofte har boligorganisationerne et stort økonomisk tab forbundet med udsættelserne, fordi de udsatte lejere ikke får betalt deres huslejestance, der overgår til at blive en fraflytningsrestance. Denne restance kan boligorganisationerne forsøge at inddrive, men oftest uden held,

fordi lejerne har stor gæld i forvejen, eller fordi de ikke kan lokaliseres efter udsættelsen. Typisk efter fem år afskriver boligorganisationerne denne fraflytningsrestance, og det betyder en udgift for den boligafdeling, hvorfra lejeren er blevet sat ud.

Boligorganisationerne gør en del for at hjælpe beboere i almene boliger, hvis de kommer i huslejerestance. Det er muligt at lave en afdragsordning, hvor kravene til beboerne kan være af forskellig karakter. Afdragsordningerne er et forsøg på at hjælpe lejere, der er kommet i en vanskelig situation med at komme ud af den igen. Det viser sig dog, at der er mange, som på trods af muligheden for afdragsordningerne alligevel bliver sat ud af deres bolig på et tidspunkt. Erfaringerne i en boligorganisation peger i retning af, at en strammere kurs i forhold til, hvem der kan få en afdragsordning, medvirker til, at kommunerne kommer hurtigere på banen på et tidspunkt, hvor lejere har en mindre huslejerestance. Erfaringen er, at jo mindre huslejerestance, desto større villighed er der i kommunerne i forhold til at gå ind i et samarbejde om at betale huslejerestancen.

INSTITUTIONELLE FORHOLD

På det institutionelle niveau er der en række forhold, der kan bidrage til lejerens sårbarhed og øge deres risiko for en udsættelse. Disse forhold er karakteren af velfærdsydelser, omfordelingsordninger samt koordinering af frivillige og private tilbud.

VELFÆRDSYDELSER

Det er en velfærdsydelse, at kommunerne kan betale borgernes huslejerestance ved at give en engangsydelse. Det kan hjælpe borgere til at få løst en økonomisk vanskelig situation, der ellers kunne føre til en udsættelse. Huslejen er ikke en uforudset udgift, og derfor har kommunerne også nogle kriterier, de vurderer udsættelsessager på, i forhold til om borgeren er berettiget til økonomisk hjælp. Alligevel fremgår det af interviewundersøgelsen i kommunerne, at det er en grundlæggende udfordring at definere, hvilken forpligtelse en kommune har i forhold til de af sine borgere, der kommer i huslejerestance. Udfordringen består bl.a. i at definere hjælpen til borgere, der gentagne gange kommer i huslejerestance. Kommunerne fortæller, at de står i et særligt dilemma i forhold til

børnefamilier, idet kommunen skal tage hensyn til børnene. Enten skal kommunen hjælpe familien hver gang, den kommer i huslejerestance, eller også skal familien sættes ud af boligen, hvorefter kommunen er forpligtet til at finde en bolig, så børnene ikke står uden tag over hovedet. Men udfordringen i at definere kommunens forpligtelse består også i, at Beskæftigelsesforvaltningen og Socialforvaltningen ikke kan træffe beslutninger, der er i modstrid med hinanden. Det har betydning for borgere, der får fratrukket en del af deres overførselsindkomst som led i en sanktion, hvis de fx er udeblevet fra deres aktivering. Denne økonomiske sanktion kan have betydning for, at borgeren ikke har tilstrækkeligt med penge til at betale huslejen eller til at leve for resten af måneden. Det stiller ifølge de interviewede medarbejdere Socialforvaltningen i et dilemma. På den ene side skal de tilgodese det incitament, der ligger i sanktionen over for borgerne, der ikke overholder deres ansvar og forpligtelse i forhold til kommunen, og på den anden side skal de varetage en socialpolitisk opgave, der består i, at de skal drage omsorg for borgere, der befinder sig i en vanskelig social situation.

I kommunernes vurdering af, om de kan yde hjælp til huslejerestance, vægter de, at der hos borgeren er et forandringspotentiale, således at borgeren ikke risikerer at komme i huslejerestance igen. Kommunerne har en mulighed for at administrere borgeres økonomi, hvis de modtager en overførselsindkomst. Der er dog blandt nogle medarbejdere i de interviewede kommuner en tilbageholdenhed over for at administrere borgeres økonomi. Denne tilbageholdenhed er forankret i betragtninger om, at administration betyder, at ansvaret fratages borgeren, og at borgeren skal lære at klare sig selv.

En stor gruppe, som forekommer at falde uden for kommunernes hjælp, er enlige mænd og kvinder, medmindre de har andre alvorlige problemer. Boligorganisationerne peger på, at der kan være enlige, der også kan komme i økonomisk bekneb, og som ville kunne hjælpes, hvis kommunen gik ind i disse sager.

Enlige er en gruppe, som bopælskommunerne ikke tidligere har rettet henvendelse til i forbindelse med fogedsager, og som kommunen derfor ikke har haft kontakt til. Efter lovændringen 1.7.2007, hvor kommunen har fået pligt til at gennemgå om borgere med verserende fogedsager er kendt af kommunen, bliver enlige også kontaktet med henblik på råd og vejledning. Det kan bidrage til, at kommunerne bliver mere opmærksomme på denne gruppes behov.

I den forbindelse skal det samtidig fremhæves, at ca. 50 pct. af udsatte lejere har søgt boligstøtte, og at enlige mænd uden børn systematisk skiller sig ud ved ikke at have søgt boligstøtte. Indkomstanalyserne viser, at denne gruppe har en lav indkomst, og derfor er der formodentlig en stor del af dem, der vil være berettigede til boligstøtte. Dette forhold taler også for, at kommunerne får større opmærksomhed på gruppen af enlige.

Lidt under halvdelen af udsatte lejere i 2006 fortæller, at de forud for udsættelsen har haft kontakt til en kommunal sagsbehandler. For udsatte børnefamilier er det to ud af tre familier, der har haft kontakt med en sagsbehandler. 12 pct. af de udsatte lejere i 2006 fortæller, at kommunen rettede henvendelse til dem, da fogeden varslede udsættelse. Det forekommer at være en lille andel, når man tager i betragtning, at 30 pct. af de interviewede udsatte lejere i 2006 er børnefamilier.

Generelt er der i de interviewede kommuner erfaringer med borgere, der ikke reagerer på kommunens henvendelse. Nogle kommuner betragter det som udtryk for, at disse borgere selv klarer deres fogedsag, mens andre kommuner forsøger at nå disse borgere med opsøgende medarbejdere. Opsøgende arbejde er et indsatsområde, som koster kommunerne penge, men som kan være med til at hjælpe borgere, der befinder sig i en så svag situation, at de ikke selv formår at kontakte kommunen eller åbne brevet fra kommunen. Disse borgere har i særdeleshed behov for hjælp, som måske ikke kun er af økonomisk karakter, men også af social karakter i form af behandlings- og støttetilbud. Med mindre kommunen gør en ekstra indsats for at komme i kontakt med disse borgere, falder de igennem i det offentlige system. At der kan være et behov for, at kommunerne gør en ekstra indsats i den sammenhæng, understreges af, at 18 pct. af de udsatte lejere i 2006 angiver, at de havde et alkoholforbrug, som var skyld i deres udsættelse, og at kun 2,5 pct. på udsættelsestidspunktet var i behandling for alkoholisme. Tilsvarende angiver 18 pct., at de har en psykisk sygdom, som har været årsag til deres udsættelse. Heraf var 8 pct. på udsættelsestidspunktet i psykiatrisk behandling.

I enkelte kommuner er der endvidere gode erfaringer med SKP-ordningen (støttekontaktpersonordning) til psykisk syge borgere. Disse kommuner oplever sjældent, at psykisk syge bliver udsat på grund af huslejerestance, fordi de får hjælp til at håndtere hverdagen.

Af de udsatte lejere i 2006 angiver 4 pct., at de på udsættelsestidspunktet var tilknyttet SKP-ordningen. Fra politisk side kunneman overveje at udvide SKP-ordningen til at omfatte en større målgruppe som fx lejere, der er i risiko for at blive sat ud af deres bolig, og herunder have et særligt fokus på enlige mænd uden børn. SKP-ordningen kan bidrage til, at lejere, der har en ustabil hverdag, og som det kniber for at administrere husholdningen, kan få hjælp til at få mere styr på hverdagen, så risikoen for en udsættelse mindskes.

OMFORDELINGSORDNINGER

Den deskriptive indkomstanalyse blandt udsatte lejere viser, at gennemsnitsindkomsten falder for lejere udsat i 2005 sammenlignet med 2002. Det gælder både for lønmodtagere og personer på overførselsindkomster. Analyserne af indkomsten blandt udsatte lejere, der modtager offentlige ydelser, viser, at kontanthjælpsmodtagerne har en lavere indkomst end kontanthjælpsmodtagerne blandt lejere generelt. Det kan tyde på, at kontanthjælpsmodtagerne blandt udsatte lejere er blevet trukket i deres kontanthjælp fx som følge af ikke at møde op til aktivering, eller at de udsatte kontanthjælpsmodtagere har modtaget kontanthjælp i en længere periode, end kontanthjælpsmodtagere blandt lejere generelt har.

56 pct. af de adspurgte udsatte lejere fortæller, at de på udsættelsestidspunktet kun modtog offentlige ydelser, og at dette ikke var tilstrækkeligt til at kunne betale huslejen.

Størrelsen af overførselsindkomsten forekommer ikke i sig selv at bidrage til nogle lejeeres ekstra sårbarhed i forhold til at blive sat ud af boligen, idet der er tale om, at alle udsatte lejere uanset indkomstkilde har en lav indkomst.

KOORDINERING AF VELFÆRD OG ØVRIGE INDSATSER

Der foregår et samarbejde mellem boligorganisationerne og kommunerne. Begge parter fremhæver vigtigheden af dette samarbejde og understreger, at det er afgørende, at der etableres fora, hvor kommuner og boligorganisationer kan mødes og samarbejde om borgeres problemstillinger. Boligsociale medarbejdere forekommer i den forbindelse at være i stand til at bygge bro mellem kommunen, boligorganisationen og de lokale aktører i et boligområde. De boligsociale medarbejdere kan være

med til at håndtere nogle af de problemstillinger, som lejere har, og som risikerer at føre til, at de bliver sat ud af deres bolig.

Det er dog vigtigt i dette samarbejde, at kommunerne vedbliver at varetage det ansvar, der følger af at have myndigheden, og at den hjælp, som boligorganisationerne bidrager med i forhold til at løse velfærdsmæssige opgaver, ikke forveksles med, at de også skal løfte det ansvar, som kommunerne har for deres borgere i forbindelse med foged-sager. Det er ikke en boligorganisations pligt at lave afdragsordninger med borgere, der er kommet i huslejerestance, og kommunerne kan ikke kalkulere med, at boligorganisationerne laver sådanne afdragsordninger.

Samarbejdet mellem kommuner og boligorganisationer kan bidrage til, at en lejers problemer bliver løst, førend problemerne fører til en udsættelse. Der er således grundlag for, at kommuner og boligorganisationer fortsætter med at etablere samarbejdsfora og fortsætter samarbejdet. Boligorganisationernes mulighed for at tilbyde afdragsordninger til borgere kan bidrage til at mindske risikoen for en udsættelse. Det er dog væsentligt at problematisere, hvorvidt en afdragsordning løser de problemer, der er skyld i, at lejeren kommer i en situation med huslejerestance.

INTERPERSONELLE FORHOLD

Familieforhold, parforhold og netværk er aspekter, der kan øge lejeres sårbarhed i forhold til en udsættelse.

FAMILIE- OG PARFORHOLD

Enlige mænd og enlige kvinder udgør en stigende andel af de udsatte lejere, særligt enlige mænd. I 2002 udgjorde andelen af enlige mænd 20 pct., mens de i 2006 udgjorde 30 pct. af de udsatte lejere. Analyserne af udsatte lejeres økonomiske forhold viser, at enlige mænd særligt skiller sig ud. For det første er der relativt mange enlige mænd blandt udsatte lejere, og for det andet er enlige mænds økonomiske vilkår vanskeligere end øvrige grupper. Udsatte enlige mænds indkomst er 12 pct. lavere end udsatte enlige kvinders, deres gæld er 24.000 kr. større, og deres månedlige rådighedsbeløb er ca. 450 kr. lavere. Endelig viser det sig, at enlige mænd har en lavere tilbøjelighed til at få søgt boligstøtte. De ud-

satte enlige kvinder har to en halv gange så stor chance for at have søgt boligstøtte end de enlige mand.

Generelt er enlige ekstra sårbare i forhold til lejere i parforhold, idet de er alene om at tilvejebringe en indkomst. Hvis de oplever en indkomstnedgang, er der ikke en partner til at kompensere for denne nedgang. Desuden prioriteres enlige ikke i samme omfang som familier med børn i forhold til at modtage hjælp af bopælskommunen i forbindelse med huslejerestance. Dette forhold bidrager ligeledes til deres sårbarhed i forhold til en udsættelse.

Ud over at enlige mænd og kvinder udgør også enlige mødre en sårbar gruppe. Dels er der en svagt stigende tendens til, at flere enlige mødre i 2006 end i 2002 blev sat ud af deres bolig, dels er gruppen af enlige mødre udsat i 2005 økonomisk dårligere stillede end enlige mødre udsat i 2002. Der var flere, der modtog kontanthjælp, og deres disponible indkomst var lavere.

43 pct. af de udsatte husstande i både 2002 og i 2006 var børnefamilier, og eftersom der absolut set bliver flere udsættelser, betyder det, at der absolut set var flere børnefamilier i 2006 end i 2002, der blev ramt af en udsættelse.

De udsatte lejere er kendetegnet ved, at der sker ændringer i flere familiære forhold både før og efter udsættelsen. Husstande, der året forinden har oplevet ændringer i familien og/eller er flyttet flere gange i udsættelsesåret, har en større risiko for at blive sat ud af boligen. Ændringer i parforhold og familielivet sammen med en udsættelse er udtryk for, at de berørte lejere har et ustabilt hverdags- og familieliv. Årsager til ustabiliteten er formodentlig af forskellig karakter.

Af surveyanalysen fremgår det, at halvdelen af de udsatte lejere i par er blevet skilt før udsættelsen, og 28 pct. angiver, at skilsmissen var medvirkende årsag til udsættelsen. 23 pct. af de adspurgte udsatte lejere, der på udsættelsestidspunktet boede sammen med deres børn, mistede efterfølgende samkvemet med børnene.

NETVÆRK

Netværk har betydning for lejerne i forbindelse med huslejerestancer og i forbindelse med at finde et midlertidigt sted at bo efter en udsættelse. De interviewede medarbejdere i kommunerne fortæller, at de er særligt opmærksomme på lejernes netværk i forbindelse med en udsættelse, hvor de så vidt muligt prøver at hjælpe borgeren til at kunne bo hos nogen fra

dennes netværk. Vi ser i surveyen, at 24 pct. er hjemløse, hvoraf hovedparten er hjemløse, fordi de lever under såkaldt usikre bolighold. Det vil sige, at de bor hos venner og familier midlertidigt uden nogen lejekontrakt. I 44 pct. af udsættelserne var mindst et husstandsmedlem til stede på udsættelsesdagen.

Udsættelsen har konsekvenser for lejernes netværk. Hver tredje af de adspurgte siger, at de har mistet sociale relationer, hver fjerde har mistet nære venner, mens ca. 15 pct. har mistet familierelationer. Omkring halvdelen af de adspurgte siger, at de efter udsættelsen har oplevet et tab af personlig tryghed.

INDIVIDUELLE FORHOLD

Endelig er der en række personbårne faktorer, der enten kan øge lejernes sårbarhed og dermed risiko for en udsættelse eller kompensere for, at forhold af interpersonel, institutionel eller strukturel karakter øger risikoen for en udsættelse.

SOCIALE KOMPETENCER OG FORBRUG

En kompetence i forbindelse med at bo og varetage sin og eventuelt sin families husholdning er, at man kan administrere sin økonomi. Kommunerne og boligorganisationerne oplever, at en stor andel af udsættelsesagerne berører lejere, der har svært ved at administrere deres økonomi. Dette billede stemmer godt overens med, at 77 pct. af de udsatte lejere i surveyen tilkendegiver, at de havde svært ved at administrere deres økonomi, og at det var en medvirkende årsag til, at de er blevet sat ud af deres bolig. Registeranalyserne viser desuden, at udsatte lejere har en kraftig gældsudvikling. 75 pct. af dem, der havde gæld på udsættelsestidspunktet angiver, at gælden var en medvirkende årsag til, at de blev sat ud af deres bolig. Denne andel svarer til 58 pct. af samtlige interviewede udsatte lejere i 2006. I udsættelsesåret har udsatte lejere og lejere med en advarsel en gæld, der er ca. 35.000 kr. større end gælden hos lejere generelt.

Der er sagsbehandlere, som er særdeles tilbageholdende med at administrere borgeres økonomi ud fra en betragtning om, at administration svarer til at tage ansvar fra borgeren. Men administration viser sig at være virkningsfuld i forhold til denne specifikke målgruppe, ud fra de

erfaringer, som boligorganisationerne og de kommunale medarbejdere, der bruger administration som et forebyggelsesredskab, har gjort sig. Ansvar og motivation fylder meget i de kommunale sagsbehandleres vurderinger af, om borgeren er berettiget til økonomisk hjælp, og om borgeren skal have hjælp til at administrere sin økonomi. I sig selv er ansvar og motivation ikke opdragende elementer i forhold til eksempelvis at ændre på lav indkomst, høj gæld og økonomiske prioriteringer, og derfor er spørgsmålet om ansvar og motivation en rigtig ambition i forhold til den pågældende målgruppe.

FYSISK FUNKTIONSEVNE, PSYKOSOCIALE FORHOLD OG MISBRUG

Henholdsvis 14,6 pct. og 8,0 pct. af de udsatte lejere, der indgik i surveyanalysen, havde en fysisk sygdom eller et fysisk handicap på udsættelsestidspunktet, som de oplevede som en medvirkende årsag til deres udsættelse.

De interviewede kommunale medarbejdere fortæller, at der er grupper, særligt med psykisk sygdom eller misbrug, der har vanskeligere ved at bo og klare hverdagen. Særligt blandt enlige uden børn finder vi en relativt stor andel, der har et alkoholmisbrug, og som tilkendegiver, at det var skyld i deres udsættelse. 17,7 pct. af de adspurgte udsatte lejere fortæller, at de på udsættelsestidspunktet havde en psykisk sygdom, der var en medvirkende årsag til deres udsættelse.

I forhold til psykisk syge lejere ser den udvidede SKP-ordning ifølge interviewede kommunale medarbejdere ud til at hjælpe denne gruppe med at bo og klare husholdningen, således at udsættelser af psykisk syge sjældent skyldes huslejerestancen, men, for så vidt som de bliver sat ud, skyldes, at de mistrives i deres bolig og er til gene for omgivelserne.

KRIMINALITET

18,6 pct. af de adspurgte udsatte lejere, der har forholdt sig til begået kriminalitet som årsag til udsættelsen, angiver, at det var en medvirkende årsag. Når vi tager højde for etnisk oprindelse, viser det sig, at 37 pct. af lejere med anden etnisk oprindelse end dansk angiver, at en medvirkende årsag til, at de blev sat ud af boligen, var, at et husstandsmedlem havde begået kriminalitet, mens den tilsvarende andel blandt udsatte lejere med

dansk baggrund er 17,7 pct. Der er dog en vis usikkerhed på disse opgørelser, idet datagrundlaget er lille.

ALDER OG UDDANNELSE

Unge lejere har en større risiko for at blive sat ud af boligen, end ældre lejere har, og blandt de udsatte lejere er der en stor andel af unge og unge enlige mødre. Det er en gruppe, der lige er kommet ind på boligmarkedet, og for hvem udsættelsen bidrager til, at de har svært ved at få fodfæste.

Lejere uden uddannelse har en særlig risiko for at blive sat ud af deres bolig sammenlignet med lejere, der har en uddannelse. 70 pct. af de udsatte lejere har ingen erhvervskompetencegivende uddannelse, mens 22 pct. har en erhvervsfaglig uddannelse. På alle alderstrin under 60 år er gruppen af uuddannede overrepræsenteret i forhold til lejere generelt. 87 pct. af de udsatte lejere i alderen 18-24 år har ingen uddannelse, og til sammenligning udgør denne andel 41 pct. blandt lejere generelt. For de 25-29-årige har 71 pct. af de udsatte lejere ingen uddannelse, mens denne andel blandt lejere generelt udgør 21 pct. Overrepræsentationen af unge uden uddannelse blandt udsatte lejere er bekymrende, og de udgør en særdeles sårbar gruppe. Vi ved, at uddannelsesniveaut generelt bliver løftet for hver årgang, og at restgruppen uden uddannelse igennem de seneste årtier er forblevet på samme niveau (Benjaminsen, 2007). Det indikerer, at den tydelige overrepræsentation af unge uden uddannelse, der bliver sat ud af deres bolig, er udtryk for en forstærket samfundsmæssig polarisering.

I vores samfund er uddannelse en væsentlig faktor for at få fodfæste på arbejdsmarkedet og for at skabe bedre muligheder for at få en højere indkomst. Derfor er der behov for, at bopælskommunerne er særdeles opmærksomme på de unge uden uddannelse og hjælper dem til at komme i gang med en uddannelse. Der er et behov for en ekstra stor indsats i forhold til denne særligt sårbare gruppe.

FØLGEVIRKNINGER AF EN UDSÆTTELSE

En udsættelse medfører en økonomisk og socialt vanskeligere situation end den, lejerne stod i, før de blev sat ud af deres bolig. Udsatte lejere har en særlig stor risiko for efterfølgende at få en omskiftelig tilværelse

med familieændringer og midlertidige boliger samt en hverdag med en række økonomiske begrænsninger som følge af en lav indkomst, høj gæld og et lille rådighedsbeløb. Yngre lejere ser også ud til at have vanskeligere ved at håndtere udsættelsen end ældre lejere, og de er således sårbare i forhold til ændringer i familie- og boligforhold.

Særligt for enlige mænd uden børn og lejere med dansk baggrund medvirker udsættelsen til, at de alt andet lige bliver ekstra sårbare i forhold til efterfølgende at få en omskiftelig tilværelse. Ligeledes medfører udsættelsen for kontanthjælpsmodtagere, arbejdsløse og førtidspensionister, at de bliver mere sårbare over for en omskiftelig tilværelse. Det gælder desuden, at jo svagere tilknytning til arbejdsmarkedet, lejerne havde før udsættelsen, jo større er risikoen for, at de vedbliver at have en svag tilknytning til arbejdsmarkedet. Til gengæld er der flere af dem, der er i arbejde før udsættelsen, der bibeholder et arbejde også efter udsættelsen.

Udsatte lejere i København og i de fire næststørste byer er endvidere mere sårbare over for at få en omskiftelig tilværelse som følge af en udsættelse.

Omtrent hver anden af de udsatte lejere i 2006 oplevede et tab af personlig tryghed efter udsættelsen, og 33 pct. mistede sociale relationer. I de familier, hvor der er børn, er det 28 pct. af familierne, der fortæller, at deres børn har mistet venner, og 23 pct. har skifte skole som følge af udsættelse. 12 pct. af de udsatte lejere kæder udsættelsen og familieopløsning sammen.

BOLIGFORHOLD EFTER UDSÆTTELSE

For mellem 20 og 25 pct. foreligger der ikke boligoplysninger året efter, at de er sat ud af deres bolig. Det indikerer, at for en stor gruppe af lejerens vedkommende medfører udsættelsen, ud over at de mister deres bolig, at de ikke umiddelbart får genskabt en hverdag, hvor de har et fast tilhørsforhold, som er deres eget. Af surveyanalysen fremgår det, at 24 pct. af de udsatte lejere i 2006 er blevet hjemløse, hvoraf hovedparten lever under usikre boligforhold i form af midlertidigt boophold hos venner og familie. 61 pct. oplever, at navnlig deres bosituation er ustabil efter udsættelsen, og i op til et år efter udsættelsen har halvdelen af de udsatte lejere i 2006 boet mere end ét sted.

Der er en tendens til, at den første bolig efter udsættelsen er inden for den samme ejerform, som lejerne blev sat ud fra, mens udsatte

lejere 3-4 år efter udsættelsen i højere grad bor i almene boliger. Der er også en tendens til, at lejere efter en udsættelse søger mod provinsen, dog med undtagelse af udsatte lejere i København, idet de overvejende søger mod omegnskommunerne.

EN UDSÆTTELSE GØR HVERDAGEN VANSKELIGERE

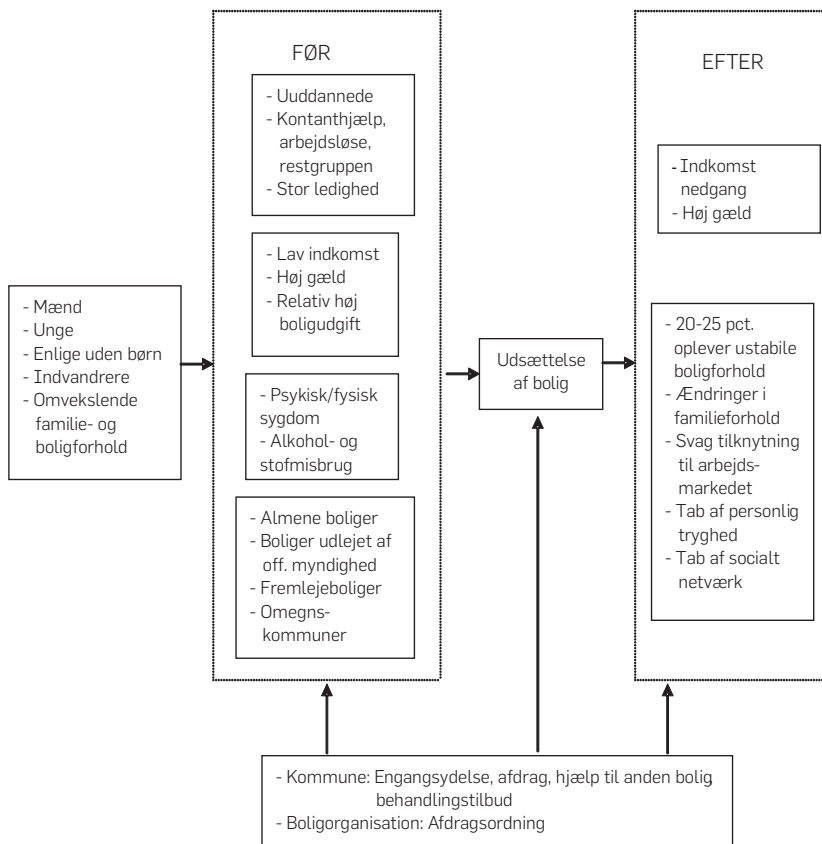
Der er en række tendenser, der peger i retning af, at en udsættelse er med til at fastholde lejerne i en hverdag, der i økonomisk og boligmæssig sammenhæng er vanskelig, og at hverdagen for en stor dels vedkommende bliver endnu vanskeligere end før udsættelsen. En udsættelse fungerer som en sanktion over for lejere, der ikke betaler deres husleje til tiden, og i færre tilfælde som en sanktion på grund af manglende overholdelse af husordenen. Sanktion i forhold til lejere i huslejerestance ser imidlertid ikke ud til at have en opdragende virkning eller til at medvirke til, at lejere bliver bedre i stand til at bo, holde sammen på familien, få en tilknytning til arbejdsmarkedet eller få økonomien til at række bedre. Tværtimod gør sanktionen hverdagen endnu vanskeligere for de udsatte lejere.

Desuden har udsættelser konsekvenser både for kommuner og boligorganisationer. For kommunerne er der store udgifter forbundet med at bevilge engangsydelse til lejere i huslejerestance og hjælpe udsatte lejere med at finde nye boliger. Boligorganisationerne mister mange penge på lejere, der aldrig får indfriet deres huslejerestance. Huslejerestancen overgår til at blive fraflytningsgæld, når lejereren er sat ud af boligen, og den fraflytningsgæld bliver fordelt ud på de øvrige lejere i bebyggelsen.

I figur 11.1 har vi lavet en oversigt over de forhold, der bidrager til lejerens sårbarhed i forhold til en udsættelse, samt de forhold, der kendetegner hverdagen for en gruppe af lejere efter udsættelsen.

FIGUR 11.1

Oversigt over sårbarhedsfaktorer i forhold til udsættelse og følger af udsættelsen.



BILAG

BILAG 1. OPGØRELSE AF INDKOMST

Indkomstopgørelsen tager udgangspunkt i Danmarks Statistiks registre. Der fokuseres på overordnede indkomstforhold, hvorfor der i kapitel 7 rapporteres egne beregnede gennemsnit for Danmarks Statistiks disponible indkomster.

Det indkomstmål, vi anvender i kapitel 7, 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.

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 pr. 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.

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.

BILAG 2. FOGEDRETTERNES REGISTRERING AF UDSÆTTELSSESSAGER

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 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 lejer.

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, lejer 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 indimellem 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 gen-

nemført, og hvor underkoden er 171.04-171.06 (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 (lejere med advarsel).

BILAG 3

BILAGSTABEL 3.1

Nominel regressionsanalyse. Risikoen for udsættelse.

Antal observationer i regressionsanalyse				Total i procent
73.173				99,6
For udsatte lejere	Logit-værdi	Standard error	Wald signifikans	Signifikans
København	-0,071	0,180	0,154	0,695
Omegnskommuner	0,294	0,150	3,859	0,049
De 4 næststørste byer	-0,084	0,157	0,289	0,591
Ingen uddannelse	0,610	0,120	25,676	0,000
Dansk statsborgerskab	-0,914	0,179	25,945	0,000
Statsborgerskab i et I-land	-0,243	0,432	0,316	0,574
Færre end to flytninger i udsættelses-året	-0,341	0,135	6,364	0,012
Enlig mand uden børn	0,799	0,279	8,181	0,004
Enlig kvinde uden børn	-0,500	0,324	2,380	0,123
Enlig mand med børn	1,026	0,462	4,930	0,026
Enlig kvinde med børn	0,154	0,315	0,239	0,625
Par uden børn	-0,403	0,304	1,755	0,185
Par med børn	-0,091	0,297	0,094	0,760
Anden uden børn	0,351	0,295	1,415	0,234
Almen bolig	0,776	0,298	6,793	0,009
Privat udlejningsbolig	-0,003	0,330	0,000	0,992
Bolig udlejet af offentlig myndighed	0,354	0,456	0,602	0,438
Leje af ejerbolig af privatperson	0,199	0,321	0,381	0,537
Fremleje af andelsbolig	-0,888	0,419	4,479	0,034
Lønarbejde, der kræver færdigheder på højeste eller mellemste niveau mv.	-1,979	0,305	42,058	0,000
Lønarbejde, der kræver færdigheder på laveste niveau	-1,120	0,178	39,539	0,000
Arbejdsløs i mindst 6 måneder	-0,183	0,181	1,017	0,313
Sygedagpenge mv.	-0,856	0,227	14,188	0,000

BILAGSTABEL 3.1 FORTSAT

For udsatte lejere	Logit-værdi	Standard error	Wald signifikans	Signifikans
Folkepensionist og efterlønsmodtagere	-3,077	0,487	39,952	0,000
Førtidspensionist	-1,568	0,279	31,529	0,000
Ingen ændring i husstandstypen	-1,734	0,127	186,165	0,000
Alder	-0,009	0,005	2,730	0,098
Disponibel indkomst (1.000 kr.)	-0,005	0,001	56,473	0,000
2002	-0,563	0,165	11,696	0,001
2003	-0,343	0,153	5,008	0,025
2004	-0,066	0,146	0,202	0,653
Intercept	-1,723	0,499	11,920	0,001
For lejere med advarsel				
København	0,015	0,179	0,007	0,935
Omegnskommuner	-0,332	0,182	3,310	0,069
De 4 næststørste byer	-1,012	0,229	19,447	0,000
Ingen uddannelse	0,530	0,134	15,642	0,000
Dansk statsborgerskab	-0,653	0,202	10,489	0,001
Statsborgerskab i et I-land	0,045	0,462	0,010	0,922
Færre end to flytninger i udsættelses-året	-1,001	0,177	31,949	0,000
Enlig mand uden børn	-0,237	0,278	0,728	0,394
Enlig kvinde uden børn	-1,234	0,336	13,483	0,000
Enlig mand med børn	0,409	0,499	0,672	0,412
Enlig kvinde med børn	-0,079	0,297	0,070	0,791
Par uden børn	-1,281	0,312	16,880	0,000
Par med børn	-0,183	0,269	0,464	0,496
Anden uden børn	-0,228	0,294	0,604	0,437
Almen bolig	0,686	0,346	3,920	0,048
Privat udlejningsbolig	-0,161	0,389	0,171	0,679
Bolig udlejet af offentlig myndighed	-0,462	0,673	0,472	0,492
Leje af ejerbolig af privatperson	0,347	0,366	0,898	0,343
Fremleje af andelsbolig	-0,941	0,455	4,285	0,038
Lønarbejde, der kræver færdigheder på højeste eller mellemste niveau mv.	-1,429	0,313	20,877	0,000
Lønarbejde, der kræver færdigheder på laveste niveau	-0,783	0,211	13,807	0,000

BILAGSTABEL 3.1 FORTSAT

For udsatte lejere	Logit-værdi	Standard error	Wald signifikans	Signifikans
Arbejdsløs i mindst 6 måneder	-0,201	0,226	0,794	0,373
Sygedagpenge mv.	-0,555	0,260	4,553	0,033
Folkepensionist og efterlønsmodtagere	-2,701	0,582	21,538	0,000
Førtidspensionist	-1,384	0,337	16,828	0,000
Ingen ændring i husstandstypen	-1,210	0,143	71,385	0,000
Alder	-0,016	0,006	7,315	0,007
Disponibel indkomst (1.000 kr.)	-0,004	0,001	23,731	0,000
2002	-0,154	0,181	0,722	0,396
2003	0,073	0,172	0,178	0,673
2004	-0,038	0,180	0,044	0,834
Intercept	-1,650	0,551	8,977	0,003

Den nominale regressionsanalyse er foretaget i en samlet regressionsanalyse, hvor den afhængige variabel er en kategorivariabel med tre udfald: (1) Lejere generelt (referencegruppen) (2) udsatte lejere eller (3) lejere med en advarsel.

Der er ikke nogen kriterier for alder. Dog er børn af udsatte lejere og børn af lejere med en advarsel ikke medregnet. Der er heller ikke medregnet børn blandt lejere generelt, da alle individerne blandt lejere generelt er mindst 18 år.

Referenceåret i modellen er 2005, og analysen indeholder observationer for udsatte lejere og lejere med en advarsel, samt lejere generelt udtrykket i 2002-2005.

BILAGSTABEL 3.2

Test: Maximum likelihood test.

Variabel	Model Log Likelihood	Ændring i -2 Log Likelihood	Antal frihedsgrader	Signifikans
Intercept	6.381,456	0,000	0	.
Region	6.414,378	32,921	6	0,000
Uddannelse	6.422,836	41,380	2	0,000
Etnicitet	6.415,531	34,075	4	0,000
Flytninger i udsættelsesåret	6.422,998	41,542	2	0,000
Udsættelsesår	6.398,620	17,163	6	0,009
Husstandstype	6.507,573	126,116	14	0,000
Udlejningsform	6.478,657	97,201	10	0,000
Stilling	6.560,163	178,707	12	0,000
Husstandsændring	6.620,462	239,006	2	0,000
Alder	6.391,566	10,110	2	0,006
Disponibel indkomst (1.000 kr.)	6.426,932	45,476	2	0,000

Amn.:* refererer til interaktion mellem variablerne.

BILAG 4. SAMMENLIGNING AF INDKOMSTEN I UDSÆTTELSESÅRET GENNEM 2002-05

Blandt de udsatte lejere ser vi tendenser til faldende gennemsnitsindkomster over udsættelsesårene. Det skal dog noteres, at indkomsten ikke ser ud til at falde for de største enkeltgrupper, fx udsatte lønmodtagere og udsatte enlige mænd uden børn. Her ligger indkomsterne på et mere stabilt niveau over årene, dog uden en decideret vækst. Blandt andre grupper ser indkomsterne ud til at fluktuere mere over årene, og der observeres endog indkomstnedgang over årene for særlige grupper. Da disse grupper tæller færre individer, medvirker det til, at gennemsnitsberegningerne bliver mere følsomme over for enkeltobservationer.

For at give et retvisende billede af udviklingen i den disponible indkomst i udsættelsesåret og for at sammenligne med lejere generelt er det vigtigt, at udsættelserne fordeler sig ensartet over årene i hvert udsættelsesår. Hvis udsættelserne ikke fordeler sig ensartet ud over året i de enkelte år, kan det medføre forskelle i indkomstniveauer, der ikke nødvendigvis er det retvisende billede af, hvordan indkomsten er i de forskellige år. Den overordnede tendens er, at 2004 skiller ud ved generelt at have særligt lave gennemsnitsindkomster, og at indkomsterne i 2002 er særligt høje for de udsatte lejere. Vi finder i kapitel 8, at årsagen til en udsættelse ikke er en midlertidig indkomstnedgang, men at en lav indkomst fører til en udsættelse, og at en udsættelse fører til en indkomstnedgang efter udsættelsen. Når vi analyserer indkomstudviklingen i udsættelsesåret, bevirker det, at indkomsten er særlig lav som følge af udsættelsen. Givet at udsættelserne følger den samme fordeling i alle udsættelsesårene, dvs. lige store andele af udsættelser i fx hvert kvartal, så vil årsindkomsten i udsættelsesåret i gennemsnit være kendetegnet ved et første halvår inden udsættelsen med relativt høje indkomster i forhold til et andet halvår efter udsættelsen med relativt lave indkomster. Hvis udsættelserne i nogle år således har en tendens til at falde sent på året, vil den del af udsættelsesåret med relativt højere indkomst vare længere, og dermed vil den årlige indkomst i udsættelsesåret se stor ud i forhold til år, hvor udsættelserne falder tidligt på året, og dermed medføre, at den årlige indkomst i udsættelsesåret ser relativt lavere ud som følge af den negative effekt af udsættelsen på indkomsten.

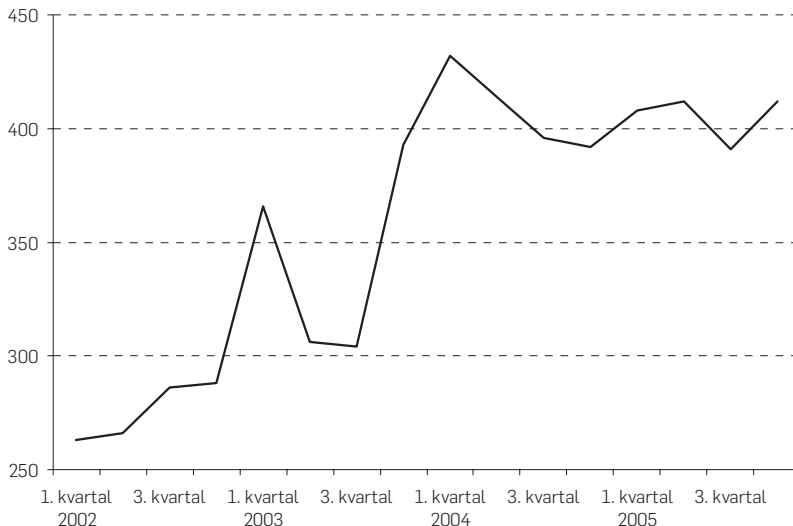
I bilagsfigur 4.1 har vi fordelt udsættelserne på fire kvartaler i hvert år. Det skal bemærkes, at bilagsfigur 4.1 ikke viser det samme som

figur 5.1 i kapitel 5, idet bilagsfigur 4.1 viser antallet af udsatte *personer* under 60 år, som det har været muligt for Danmarks Statistik at finde i deres registre. I figur 7.1 fremgår således, hvilket kvartal de personer, som indkomstanalyserne beror på, er blevet sat ud i. Figuren viser, at antallet af udsatte personer særligt stiger i sidste kvartal af 2003 og i første kvartal af 2004. Dermed har vi en indikation at, hvorfor 2004 skiller sig særligt ud med lave indkomster i udsættelsesåret i forhold til fx 2003; nemlig fordi en betydelig del af de analyserede udsættelser sker i slutningen af 2003, hvorfor den negative effekt af en udsættelse i højere grad kan forventes at slå igennem i årsindkomsten året efter udsættelsen, mens størstedelen af udsættelserne i 2004 finder sted i begyndelsen året, hvorfor de negative effekter heraf vil slå igennem i selve udsættelsesåret.

Endvidere ser vi, at antallet af udsættelser stiger over året i 2002, hvorfor de negative effekter af udsættelserne i 2002 i høj grad må forventes først at slå igennem i 2003.

BILAGSFIGUR 4.1

Udsatte lejere fordelt på, hvilket kvartal de er udsat i. Antal.

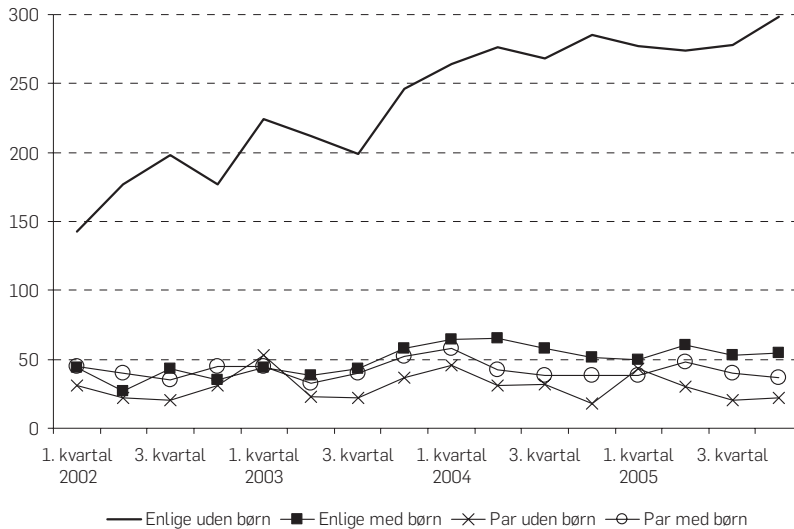


I bilagsfigur 4.2 ser vi udviklingen i antallet af udsatte personer fra kvartal til kvartal fordelt på husstandstyper. Særligt gruppen af enlige uden børn vokser, mens de øvrige grupper ligger numerisk stabilt over kvarta-

lerne. Figuren viser desuden, at hvor der i første kvartal 2002 var omkring 150 enlige uden børn, der blev sat ud, var der op mod 300 enlige uden børn, der blev sat ud i 4. kvartal 2005.

BILAGSFIGUR 4.2

Udsatte lejere fordelt på husstandstype, og hvilket kvartal de er udsat i. Antal.



Samtidig har der blandt de øvrige grupper ikke fundet den samme vækst sted¹⁵. For øvrige husstandstyper er antallet af udsættelser pr. kvartal mellem 25 og 50. Gruppen af enlige med børn er den næststørste gruppe af alle, efterfulgt af par med børn og af gruppen af par uden børn, der tæller færrest udsættelser over kvartalerne.

Figuren viser således to ting. For det første, at antallet af husstandsudsættelser er steget over årene, særlig fordi antallet af enlige uden børn, der bliver sat ud, stiger. For det andet giver figuren en klar indikation af, hvorfor de gennemsnitlige disponible indkomster ikke ser ud til

15. Bemærk, at andelen ikke nødvendigvis vil stemme overens med tabel 5.6 i kapitel 5. Grunden hertil er, at tallene i kapitel 5 beror på en statusopgørelse 1. januar i udsættelsesåret, opgjort efter Danmarks Statistiks definitioner, mens husstandsopdelingen i dette kapitel beror på den husstandsstatus, vi kan konstatere er gældende på selve udsættelsestidspunktet.

at udvikle sig over årene i samme grad som lejere generelt. Det skyldes, at antallet af enlige uden børn vokser, og da husstande uden børn typisk har lavere indkomster end husstande med børn, vil de overordnede indkomsttal alt andet lige falde over årene.

BILAGSTABEL 4B.

Lineær regressionsanalyse for disponibel indkomst. Lejere generelt.

Antal observationer i regressionsanalyse		Total i procent			
34.307		95,5			
Variabel	Parameter estimat	Standard error	Wald test	Signifikans	
Alder	0,06038	0,00198	30,47	<.0001	
Alder * alder	-0,0006743	0,00002534	-26,61	<.0001	
København	-0,02509	0,00713	-3,52	0,0004	
De 4 næststørste byer	-0,02489	0,00753	-3,3	0,001	
Køn	0,05334	0,00767	6,96	<.0001	
Lejere på overførelsesindkomst	-0,32485	0,00607	-53,52	<.0001	
Indvandrer	-0,20615	0,0087	-23,7	<.0001	
Lejer i parforhold	0,03187	0,00839	3,8	0,0001	
Lejer i parforhold * Køn	-0,11759	0,01133	-10,38	<.0001	
Børn i husstanden	0,11357	0,00693	16,4	<.0001	
Erhvervsfaglig uddannelse	0,08585	0,00695	12,35	<.0001	
KVU	0,13739	0,01474	9,32	<.0001	
MVU	0,1215	0,00929	13,08	<.0001	
LVU	0,2782	0,01332	20,89	<.0001	
Under uddannelse	-0,21283	0,00859	-24,77	<.0001	
Udsat 2004	0,02308	0,00677	3,41	0,0007	
Udsat 2005	0,0299	0,00685	4,36	<.0001	
Intercept	10,65695	0,03619	294,46	<.0001	

Anm.:* refererer til interaktion mellem variablerne.

Den afhængige variabel er logaritmen til den disponible indkomst, deflateret med forbrugerprisindekset og opgjort i 2005-priser. Der er kun inddraget observationer, hvor den årlige disponible indkomst er mellem 0 og 1.000.000 kr.

For at omgå, at der er en underrepræsentation af pensionister blandt de udsatte lejere, hvilket kunne forstyrre indkomstanalyserne, er der et kriterium på alderen, således at kun personer under 60 år er inddraget i analysen. Der er dog ikke medregnet børn blandt lejere generelt, da alle individerne blandt lejere generelt er mindst 18 år.

Referenceåret i modellen er 2003, og analysen indeholder observationer for lejere generelt udtrykket i 2003-2005.

BILAGSTABEL 4C.

Lineær regressionsanalyse for disponibel indkomst. Udsatte lejere og lejere med en advarsel.

Antal observationer i regressionsanalyse		Total i procent		
7.336		92,9		

Variabel	Parameter estimat	Standard error	Wald test	Signifi- kans
Alder	0,0905	0,00482	18,77	<.0001
Lejer med advarsel	0,07418	0,01508	4,92	<.0001
Alder * alder	-0,00105	0,00006643	-15,75	<.0001
København	-0,07418	0,02056	-3,61	0,0003
Køn	0,12135	0,01971	6,16	<.0001
Lejere på overførelsesindkomst	-0,33541	0,01572	-21,33	<.0001
Indvandrer	-0,08847	0,02059	-4,3	<.0001
Lejer i parforhold	-0,08607	0,02646	-3,25	0,0011
Lejer i parforhold * Køn	-0,08453	0,03571	-2,37	0,018
Børn i husstanden	0,31514	0,01965	16,04	<.0001
Erhvervsfaglig uddannelse	0,05651	0,01745	3,24	0,0012
KVU	0,14724	0,05972	2,47	0,0137
Udsat 2004	-0,03621	0,01776	-2,04	0,0414
Udsat 2005	-0,02904	0,01776	-1,64	0,102
Intercept	9,84948	0,08334	118,2	<.0001

Amn.:* refererer til interaktion mellem variablerne.

Den afhængige variabel er logaritmen til den disponible indkomst, deflateret med forbrugerprisindekset og opgjort i 2005-priser. Der er kun inddraget observationer, hvor den årlige disponible indkomst er mellem 0 og 1.000.000 kr.

For at omgå, at der er en underrepræsentation af pensionister blandt de udsatte lejere, hvilket kunne forstyrre indkomstanalysen, er der et kriterium på alderen, således at kun personer under 60 år er inddraget i analysen. Dog er børn af udsatte lejere og børn af lejere med en advarsel ikke medregnet.

Referenceåret i modellen er 2003, og analysen indeholder observationer for udsatte lejere og lejere med en advarsel i 2003-2005.

I analysen er personer, der er udsat flere gange inden for det samme år, kun talt med én gang.

BILAGSTABEL 4D.

Lineær regressionsanalyse for disponibel indkomst. Alle lejere.

Antal observationer i regressionsanalyse	Total i procent
41.560	94,8

Variabel	Parameter estimat	Standard error	Wald test	Signifi- kans
Udsat lejer	-0,21958	0,00913	-24,05	<.0001
Lejer med advarsel	-0,11514	0,01053	-10,93	<.0001
Alder	0,06544	0,00184	35,65	<.0001
	-			
Alder * alder	0,00073314	0,00002369	-30,94	<.0001
København	-0,03002	0,00686	-4,37	<.0001
De 4 næststørste byer	-0,02371	0,0072	-3,29	0,001
Køn	0,07778	0,00718	10,83	<.0001
Lejere på overførelsesind- komst	-0,32879	0,00573	-57,34	<.0001
Indvandrer	-0,19161	0,00806	-23,79	<.0001
Lejer i parforhold	0,03003	0,0081	3,71	0,0002
Lejer i parforhold * Køn	-0,13142	0,01093	-12,03	<.0001
Børn i husstanden	0,14471	0,0066	21,93	<.0001
Erhvervsfaglig uddannelse	0,08087	0,00655	12,35	<.0001
KVU	0,13688	0,01468	9,33	<.0001
MVU	0,11222	0,0093	12,06	<.0001
LVU	0,26938	0,01346	20,01	<.0001
Under uddannelse	-0,18365	0,00823	-22,3	<.0001
Udsat 2004	0,01379	0,00642	2,15	0,0317
Intercept	0,01854	0,00648	2,86	0,0042

Anm.:* refererer til interaktion mellem variablerne.

Den afhængige variabel er logaritmen til den disponible indkomst, deflateret med forbrugerprisindekset og opgjort i 2005-priser. Der er kun inddraget observationer, hvor den årlige disponible indkomst er mellem 0 og 1.000.000 kr.

For at omgå, at der er en underrepræsentation af pensionister blandt de udsatte lejere, hvilket kunne forstyrre indkomstanalyserne, er der et kriterium på alderen, således at kun personer under 60 år er inddraget i analysen. Dog er børn af udsatte lejere og børn af lejere med en advarsel ikke medregnet. Der er heller ikke medregnet børn blandt lejere generelt, da alle individerne blandt lejere generelt er mindst 18 år.

Referenceåret i modellen er 2003, og analysen indeholder observationer for udsatte lejere og lejere med en advarsel, samt lejere generelt udtrukket i 2003-2005.

I analysen er personer, der er udsat flere gange inden for det samme år, kun talt med én gang.

BILAGSTABEL 4E.

Tobit regressionsanalyse for gæld. Lejere generelt.

Antal observationer i regressionsanalyse	Total i procent
34.295	95,5

Variabel	Parameter estimat	Standard error	Chi-square	Signifikans
Disponibel indkomst	0,1193	0,014	72,07	<.0001
Alder	8239,203	508,0078	263,04	<.0001
Alder i anden	-98,9189	6,4715	233,64	<.0001
Kvinde	-18822,8	1939,153	94,22	<.0001
Par	18567,87	2119,46	76,75	<.0001
Kvinde * par	-8415,47	2868,484	8,61	0,0033
Børn i husstand	13565,93	1773,692	58,5	<.0001
Gymnasial uddannelse	8759,093	2345,156	13,95	0,0002
Erhvervsuddannelse	10042,15	1863,47	29,04	<.0001
KVU	12276,36	3796,91	10,45	0,0012
MVU	9543,354	2490,522	14,68	0,0001
LVU	18838,98	3545,409	28,23	<.0001
Studerende	11536,85	2273,052	25,76	<.0001
Indvandrer	-42049,2	2250,922	348,98	<.0001
Overførselsindkomst	-14816,2	1673,758	78,36	<.0001
Kommunal bolig				
Privat udlejningsbolig	14880,43	2101,772	50,13	<.0001
Fremlejet	24552,54	1659,699	218,84	<.0001
København	-3194,04	1765,282	3,27	0,0704
2004	13149,22	1711,372	59,04	<.0001
2005	21337,64	1733,147	151,57	<.0001
Intercept	-109872	9222,977	141,92	<.0001
Scale	130136,2	496,9782		

Amn.:* refererer til interaktion mellem variablerne.

Den afhængige variabel er den gæld til pengeinstitutter, der er noteret hos Skat. Herudover er inddraget gæld til hypotekbanken, pensionskasser, forsikrings- og finansieringsselskaber, kon-tokortordninger, samt studiegæld i pengeinstitut. Gælden er deflateret med forbrugerprisindekset og opgjort i 2005-priser. Der er kun inddraget observationer, hvor gælden er under 2.500.000 kr.

For at omgå, at der er en underrepræsentation af pensionister blandt de udsatte lejere, hvilket kunne forstyrre gældsanalyserne, er der et kriterium på alderen, således at kun personer under 60 år er inddraget i analysen. Der er dog ikke inddraget børn blandt lejere generelt, da alle individerne blandt lejere generelt er mindst 18 år.

Referenceåret i modellen er 2003, og analysen indeholder observationer for lejere generelt udtrukket i 2003-2005.

BILAGSTABEL 4F.

Tobit regressionsanalyse for gæld. Udsatte lejere og lejere med en advarsel.

Antal observationer i regressionsanalyse				Total i procent
7.331				92,9
Variabel	Parameter estimat	Standard error	Wald test	Signifikans
Lejer med advarsel				
Udsat lejer				
Disponibel indkomst	0,24	0,0342	49,33	<.0001
Alder	2495,814	183,9287	184,13	<.0001
Alder ²				
Kvinde	-24090,3	3831,194	39,54	<.0001
Par				
Kvinde * par				
Børn i husstand	11075,69	4209,076	6,92	0,0085
Gymnasial uddannelse	33733,86	7476,977	20,36	<.0001
Erhvervsuddannelse	27606,06	4140,034	44,46	<.0001
KVU	64765,15	13898,17	21,72	<.0001
MVU	62143,33	10411,66	35,62	<.0001
LVU	67085,2	17267,99	15,09	0,0001
Studerende	17849,77	6047,472	8,71	0,0032
Indvandrere	-39553,3	4865,281	66,09	<.0001
Overførselsindkomst				
Kommunal bolig	-33685,9	11160,01	9,11	0,0025
Privat udlejningsbolig	17638,43	6020,403	8,58	0,0034
Fremlejet	21985,74	4427,485	24,66	<.0001
København	-21609,7	4792,797	20,33	<.0001
2004	8791,71	4108,123	4,58	0,0323
2005	20970,47	4107,062	26,07	<.0001
Intercept	-27126,7	7357,894	13,59	0,0002
Scale	143050,2	1181,379		

Anm:* refererer til interaktion mellem variablerne.

Den afhængige variabel er den gæld til pengeinstitutter, der er noteret hos Skat. Herudover er inddraget gæld til hypotekbanken, pensionskasser, forsikrings- og finansieringsselskaber, kon-tokortordninger, samt studiegæld i pengeinstitut. Gælden er deflateret med forbrugerprisin-dekset og opgjort i 2005-priser. Der er kun inddraget observationer, hvor gælden er under 2.500.000 kr.

For at omgå, at der er en underrepræsentation af pensionister blandt de udsatte lejere, hvilket kunne forstyrre gældsanalyserne, er der et kriterium på alderen, således at kun personer un-der 60 år er inddraget i analysen. Dog er børn af udsatte lejere og børn af lejere med en advar-sel ikke medregnet.

Referenceåret i modellen er 2003, og analysen indeholder observationer for udsatte lejere og lejere med en advarsel i 2003-2005.

I analysen er personer, der er udsat flere gange inden for det samme år, kun talt med én gang.

BILAGSTABEL 4G.

Tobit regressionsanalyse for gæld. Alle lejere.

Antal observationer i regressionsanalyse		Total i procent		
41.626		95,0		

Variabel	Parameter estimat	Standard error	Wald test	Signifikans
Lejer med advarsel	39441,71	2624,826	225,79	<.0001
Udsat lejer	32577	2308,371	199,16	<.0001
Disponibel indkomst	0,1227	0,0132	86,54	<.0001
Alder	8321,09	461,2913	325,39	<.0001
Alder ²	-96,5408	5,9287	265,15	<.0001
Kvinde	-23333,6	1356,114	296,05	<.0001
Par	12404,47	1424,585	75,82	<.0001
Kvinde * par				
Børn i husstand	13801,7	1644,564	70,43	<.0001
Gymnasial uddannelse	13706,42	2237,136	37,54	<.0001
Erhvervsuddannelse	14417,97	1703,855	71,6	<.0001
KVU	19132,22	3694,698	26,81	<.0001
MVU	14914,55	2421,921	37,92	<.0001
LVU	24354,87	3486,757	48,79	<.0001
Studerende	14346,89	2131,627	45,3	<.0001
Indvandrer	-41034,7	2039,919	404,65	<.0001
Overførselsindkomst	-14807	1552,985	90,91	<.0001
Kommunal bolig				
Privat udlejningsbolig	15371,32	1990,89	59,61	<.0001
Fremlejet	24917,97	1557,228	256,05	<.0001
København	-5844,39	1670,261	12,24	0,0005
2004	12676,25	1590,069	63,56	<.0001
2005	21333,2	1606,109	176,43	<.0001
Intercept	-117049	8277,017	199,98	<.0001
Scale	132864,9	460,9365		

Amn.:* refererer til interaktion mellem variablerne.

Den afhængige variabel er den gæld til pengeinstitutter, der er noteret hos Skat. Herudover er inddraget gæld til hypotekbanken, pensionskasser, forsikrings- og finansieringsselskaber, kontokortordninger, samt studiegæld i pengeinstitut. Gælden er deflateret med forbrugerprisindekset og opgjort i 2005-priser. Der er kun inddraget observationer, hvor gælden er under 2.500.000 kr.

For at omgå, at der er en underrepræsentation af pensionister blandt de udsatte lejere, hvilket kunne forstyrre gældsanalyserne, er der et kriterium på alderen, således at kun personer under 60 år er inddraget i analysen. Dog er børn af udsatte lejere og børn af lejere med en advarsel ikke medregnet. Der er heller ikke medregnet børn blandt lejere generelt, da alle individerne blandt lejere generelt er mindst 18 år.

Referenceåret i modellen er 2003, og analysen indeholder observationer for udsatte lejere og lejere med en advarsel, samt lejere generelt udtrukket i 2003-2005.

I analysen er personer, der er udsat flere gange inden for det samme år, kun talt med én gang.

BILAGSTABEL 4H.

Logistisk regressionsanalyse af boligstøtteansøgere. Lejere generelt.

Antal observationer i regressionsanalyse	Total i procent
34.281	95,5

Variabel	Logit-værdi	Standard error	Wald test	Signifikans
Alder	0,00685	0,00118	33,8329	<.0001
Disponibel indkomst	-0,1761	0,0214	67,6341	<.0001
Privat udlejer	-0,6379	0,0359	315,0618	<.0001
Kommunale boliger	-0,6498	0,0692	88,0653	<.0001
Anden udlejning	-0,7338	0,028	688,5184	<.0001
Køn	0,734	0,0307	571,446	<.0001
Lejer i parforhold	-0,6169	0,0365	285,7104	<.0001
Lejer i parforhold * Køn	-0,6839	0,0502	185,6825	<.0001
Gymnasial uddannelse	-0,2394	0,0396	36,551	<.0001
Erhvervsfaglig uddannelse	-0,2611	0,0311	70,5193	<.0001
KVU	-0,2717	0,0659	17,0122	<.0001
MVU	-0,1762	0,0413	18,1913	<.0001
LVU	-0,4204	0,0642	42,8707	<.0001
Under uddannelse	0,1266	0,0374	11,4314	0,0007
Udsat 2004	0,1563	0,0296	27,8187	<.0001
Udsat 2005	0,2917	0,0298	95,6398	<.0001
Intercept	1,526	0,2488	37,6192	<.0001

Amn.:* refererer til interaktion mellem variablerne.

Den afhængige variabel er en binær variabel, der angiver, om der har været tilgængelige huslejeoplysninger for personen på udsættelsestidspunktet. I så fald har personen søgt boligstøtte før udsættelsen.

Der er kun inddraget observationer, hvor den årlige disponible indkomst er mellem 0 og 1.000.000 kr.

For at omgå, at der er en underrepræsentation af pensionister blandt de udsatte lejere, hvilket kunne forstyrre i gældsanalyserne, er der et kriterium på alderen, således at kun personer under 60 år er inddraget i analysen. Der er dog ikke inddraget børn blandt lejere generelt, da alle individerne blandt lejere generelt er mindst 18 år.

Referenceåret i modellen er 2003, og analysen indeholder observationer for lejere generelt udtrukket i 2003-2005.

BILAGSTABEL 4I.

Logistisk regressionsanalyse af boligstøtteansøgere. Udsatte Lejere og lejere med en advarsel.

Antal observationer i regressionsanalyse				Total i procent
7.336				92,8

Variabel	Logit-værdi	Standard error	Wald test	Signifikans
Alder	0,0363	0,0027	180,4212	<.0001
Privat udlejer	-0,4783	0,0888	28,9902	<.0001
Anden udlejning	-0,6848	0,0662	106,8879	<.0001
Køn	0,9813	0,0616	253,5131	<.0001
Lejer i parforhold	-0,6621	0,0834	62,9829	<.0001
Lejer i parforhold * Køn	-0,798	0,1216	43,0286	<.0001
Gymnasial uddannelse	-0,473	0,1102	18,4133	<.0001
Erhvervsfaglig uddannelse	-0,3844	0,0608	40,0106	<.0001
KVU	-0,5982	0,2051	8,5094	0,0035
MVU	-0,4782	0,1544	9,5985	0,0019
LVU	-0,6082	0,254	5,7315	0,0167
Under uddannelse	-0,1807	0,0894	4,088	0,0432
Udsat 2004	0,1715	0,0609	7,928	0,0049
Udsat 2005	0,2667	0,0609	19,1545	<.0001
intercept	-1,1649	0,1031	127,6238	<.0001

Amn.:* refererer til interaktion mellem variablerne.

Den afhængige variabel er en binær variabel, der angiver, om der har været tilgængelige huslejeoplysninger for personen på udsættelsestidspunktet. I så fald har personen søgt boligstøtte før udsættelsen.

Der er kun inddraget observationer, hvor den årlige disponible indkomst er mellem 0 og 1.000.000 kr.

For at omgå, at der er en underrepræsentation af pensionister blandt de udsatte lejere, hvilket kunne forstyrre analyserne, er der et kriterium på alderen, således at kun personer under 60 år er inddraget i analysen. Dog er børn af udsatte lejere og børn af lejere med en advarsel ikke medregnet.

Referenceåret i modellen er 2003, og analysen indeholder observationer for udsatte lejere og lejere med en advarsel, samt lejere generelt udtrukket i 2003-2005.

I analysen er personer, der er udsat flere gange inden for det samme år, kun talt med én gang.

BILAGSTABEL 4J.

Logistisk regressionsanalyse af boligstøtteansøgere. Alle lejere.

Antal observationer i regressionsanalyse		Total i procent		
41.535		94,8		

Variabel	Logit-værdi	Standard error	Wald test	Signifikans
Alder	0,0112	0,00107	109,1048	<.0001
Disponibel indkomst	-0,1116	0,0183	37,1137	<.0001
Privat udlejer	-0,5941	0,0331	322,9492	<.0001
Kommunale boliger	-0,5555	0,063	77,6909	<.0001
Anden udlejning	-0,7021	0,0256	753,3547	<.0001
Køn	0,7739	0,0273	803,8212	<.0001
Lejer i parforhold	-0,6076	0,0332	334,6346	<.0001
Lejer i parforhold * Køn	-0,7083	0,0461	236,3953	<.0001
Lejer med advarsel	0,4418	0,0414	113,7605	<.0001
Udsat lejer	0,3141	0,0364	74,4404	<.0001
Gymnasial uddannelse	-0,2261	0,0368	37,7903	<.0001
Erhvervsfaglig uddannelse	-0,2748	0,0275	99,6763	<.0001
KVU	-0,3068	0,0625	24,1166	<.0001
MVU	-0,2108	0,0394	28,6463	<.0001
LVU	-0,4618	0,0616	56,1559	<.0001
Under uddannelse	0,1315	0,0344	14,6596	0,0001
Udsat 2004	0,1576	0,0266	35,0589	<.0001
Udsat 2005	0,2834	0,0267	112,2361	<.0001
intercept	0,5843	0,2124	7,5676	0,0059

Amn.:* refererer til interaktion mellem variablerne.

Den afhængige variabel er en binær variabel, der angiver, om der har været tilgængelige huslejeoplysninger for personen på udsættelsestidspunktet. I så fald har personen søgt boligstøtte før udsættelsen.

Der er kun inddraget observationer, hvor den årlige disponible indkomst er mellem 0 og 1.000.000 kr.

For at omgå, at der er en underrepræsentation af pensionister blandt de udsatte lejere, hvilket kunne forstyrre analyserne, er der et kriterium på alderen, således at kun personer under 60 år er inddraget i analysen. Dog er børn af udsatte lejere og børn af lejere med en advarsel ikke medregnet. Der er heller ikke medregnet børn blandt lejere generelt, da alle individerne blandt lejere generelt er mindst 18 år.

Referenceåret i modellen er 2003, og analysen indeholder observationer for udsatte lejere og lejere med en advarsel, samt lejere generelt udtrukket i 2003-2005.

I analysen er personer, der er udsat flere gange inden for det samme år, kun talt med én gang.

BILAGSTABEL 4K.

Heckman regressionsanalyse for månedlig husleje pr. m². Estimer af 2. skridt. Alle lejere.

Antal observationer i regressionsanalyse		Total i procent		
39.697		93,4		
Variabel	Parameter estiamat	Standard error	Wald test	Signifikans
Intercept	73,777121	0,950327	77,63	<.0001
Udsat lejer	-3,389331	1,116747	-3,04	0,0024
Lejer med advarsel	2,571013	1,412408	1,82	0,0687
Disponibel indkomst (10.000 kr)	0,189173	0,029289	6,46	<.0001
Interaktion				
Disponibel indkomst* Udsat lejer	0,162951	0,075657	2,15	0,0313
Interaktion				
Disponibel indkomst* Lejer med advarsel	0,186184	0,082954	2,24	0,0248
Kvadratmeter	-0,245109	0,004476	-54,76	<.0001
Interaktion				
Kvm * Udsat lejer	0,033074	0,010839	3,05	0,0023
Interaktion				
Kvm * Lejer med advarsel	-0,04599	0,014769	-3,11	0,0018
København	1,85778	0,386229	4,81	<.0001
Omegnskommuner	3,687719	0,394222	9,35	<.0001
4 næststørste byer	0,489028	0,296668	1,65	0,0993
Opført før 1940	-15,811684	0,812236	-19,47	<.0001
Opført 1940-59	-17,215327	0,822137	-20,94	<.0001
Opført 1960-69	-16,46418	0,828524	-19,87	<.0001
Opført 1970-79	-10,861501	0,817515	-13,29	<.0001
Opført 1980-89	-6,830151	0,82944	-8,23	<.0001
Opført 1990-99	-4,292992	0,872889	-4,92	<.0001
Privat udlejningsbolig	4,354781	0,40598	10,73	<.0001
Kommunal bolig	3,258285	0,731978	4,45	<.0001
Anden udlejningsform	3,219802	0,368859	8,73	<.0001
Par	-1,673159	0,379614	-4,41	<.0001

BILAGSTABEL 4K FORTSAT.

Variabel	Parameter estiamat	Standard error	Wald test	Signifi- kans
Interaktion				
Par * Udsat lejer	0,585786	1,096012	0,53	0,593
Interaktion				
Par * Lejer med advarsel	3,417093	1,091397	3,13	0,0017
Barn i husstand	2,194997	0,324412	6,77	<.0001
Indvandrer	0,945839	0,362096	2,61	0,009
2004	0,716629	0,285876	2,51	0,0122
2005	1,464758	0,288246	5,08	<.0001

Den afhængige variabel er den månedlige husleje m^2 . I Heckman-estimationens første skridt har vi ud over de variabler, der er noteret i tabellen, anvendt uddannelsesniveaue og køn som instrumenter for, om lejeren har søgt boligstøtte for dermed at korrigere for den selektions-skævhed, der måtte være i en almindelig lineær regressionsanalyse.

Medregnet boliger under $500 m^2$ og månedlighuseleje pr. m^2 mindre end 200 kr./ m^2 .

Der er kun inddraget én observation pr. udsat husstand.

For at omgå, at der er en underrepræsentation af pensionister blandt de udsatte lejere, hvilket kunne forstyrre analyserne, er der et kriterium på alderen, således at kun personer under 60 år er inddraget i analysen. Dog er børn af udsatte lejere og børn af lejere med en advarsel ikke medregnet. Der er heller ikke medregnet børn blandt lejere generelt, da alle individerne blandt lejere generelt er mindst 18 år.

Referenceåret i modellen er 2003, og analysen indeholder observationer for udsatte lejere og lejere med en advarsel, samt lejere generelt udtrukket i 2003-2005.

I analysen er personer, der er udsat flere gange inden for det samme år, kun talt med én gang.

BILAGSTABEL 4L.

Heckman regressionsanalyse for rådighedsbeløb. Estimer af 2. skridt. Alle lejere.

Antal observationer i regressionsanalyse		Total i procent		
40.020		91,3		
Variabel	Parameter estimat	Standard error	Wald test	Signifikans
Alder	267,307982	18,117218	14,75	<.0001
Alder ²	-3,041647	0,234376	-12,98	<.0001
Overførselsindkomst	-3123,686076	41,164972	-75,88	<.0001
Lejer med advarsel	-895,297233	90,791229	-9,86	<.0001
Udsat lejer	-1707,142721	81,516182	-20,94	<.0001
København	231,487193	69,655555	3,32	0,0009
Omegnskommunerne	201,703894	74,772591	2,7	0,007
Køn	466,039945	61,562812	7,57	<.0001
Indvandrer	-1023,571438	81,767357	-12,52	<.0001
Lejer i parforhold	-1079,042459	91,456645	-11,8	<.0001
Børn i husstand	1831,095765	64,119314	28,56	<.0001
Lejer i parforhold * køn	-370,775997	118,599037	-3,13	0,0018
Erhvervsfaglig uddannelse	403,973591	63,455914	6,37	<.0001
KVU	990,351404	153,888067	6,44	<.0001
MVU	925,393329	93,404568	9,91	<.0001
Under uddannelse	2846,745589	159,813832	17,81	<.0001
Udsat 2004	-1568,767655	79,604739	-19,71	<.0001
Udsat 2005	211,833157	63,826645	3,32	0,0009
Intercept	369,956686	62,871154	5,88	<.0001

Amn.:* refererer til interaktion mellem variablerne.

Den afhængige variabel er et beregnet rådighedsbeløb pr. individ. I Heckman-estimationens første skridt har vi ud over de variabler, der er noteret i tabellen, anvendt den disponible indkomst minus boligstøtte og udlejningsformen som instrumenter for, om lejeren har søgt boligstøtte, for dermed at korrigere for den selektionsskævhed, der måtte være i en almindelig lineær regressionsanalyse.

Medregnet er kun boliger under 500 m² og månedlig husleje pr. m² mindre end 200 kr./m².

For at omgå, at der er en underrepræsentation af pensionister blandt de udsatte lejere, hvilket kunne forstyrre analyserne, er der et kriterium på alderen, således at kun personer under 60 år er inddraget i analysen. Dog er børn af udsatte lejere og børn af lejere med en advarsel ikke medregnet. Der er heller ikke medregnet børn blandt lejere generelt, da alle individerne blandt lejere generelt er mindst 18 år.

Referenceåret i modellen er 2003, og analysen indeholder observationer for udsatte lejere og lejere med en advarsel, samt lejere generelt udtrukket i 2003-2005.

I analysen er personer, der er udsat flere gange inden for det samme år, kun talt med én gang.

BILAG 5

BILAGSTABEL 5.1

Logistisk regressionsanalyse. Risikoen for ændringer efter udsættelsen.

Antal observationer i regressionsanalyse		Total i procent		
10.000		97,3		
Variabel	Logit-værdi	Standard error	Wald signifikans	Odds ratio
Lejer med advarsel i forhold til udsat lejer	-0,472	0,155	9,276	0,624
Lejer med anden etnisk oprindelse i forhold til lejer med dansk oprindelse	-0,016	0,076	0,047	0,984
Omegnskommuner i forhold til København	-0,208	0,073	8,047	0,812
De 4 næststørste byer i forhold til København	0,070	0,080	0,769	1,072
Provinsen i forhold til København	-0,083	0,062	1,766	0,920
Alder	0,024	0,010	5,743	1,025
Alder ²	-0,001	0,000	19,715	0,999
Enlig kvinde uden børn i forhold til enlig mand uden børn	-0,206	0,121	2,900	0,814
Enlig mand med børn i forhold til enlig mand uden børn	-0,069	0,221	0,097	0,934
Enlig kvinde med børn i forhold til enlig mand uden børn	-0,692	0,108	40,790	0,500
Par uden børn i forhold til enlig mand uden børn	-1,400	0,095	215,066	0,247
Par med børn i forhold til enlig mand uden børn	-1,833	0,095	373,589	0,160
Anden uden børn i forhold til enlig mand uden børn	-1,081	0,089	145,754	0,339
Andre med børn i forhold til enlig mand uden børn	-0,942	0,139	46,257	0,390
Lønarbejde, der kræver grundfærdigheder i forhold til lønarbejde, der kræver højere færdigheder mv.	0,121	0,100	1,469	1,128
Arbejdsløs i forhold til lønarbejder, der kræver højere færdigheder mv.	0,328	0,104	10,046	1,388
Sygedagpenge mv. i forhold til lønarbejder, der kræver højere færdigheder mv.	0,131	0,115	1,279	1,139

BILAGSTABEL 5.1 FORTSAT

Variabel	Logit-værdi	Standard error	Wald signifikans	Odds ratio
Folkepension og efterløn i forhold til lønarbejder, der kræver højere færdigheder mv.	0,452	0,241	3,528	1,572
Førtidspension i forhold til lønarbejder, der kræver højere færdigheder mv.	0,219	0,133	2,714	1,245
Kontanthjælp i forhold til lønarbejder, der kræver højere færdigheder mv.	0,365	0,110	11,024	1,440
Lejer med advarsel i forhold til udsatte lejere * Lejer med anden etnisk oprindelse i forhold til lejer med dansk oprindelse	-0,478	0,114	17,661	0,620
Lejer med advarsel i forhold til udsatte lejere * Enlig kvinde uden børn i forhold til enlig mand uden børn	-0,310	0,180	2,964	0,733
Lejer med advarsel i forhold til udsatte lejere * Enlig mand med børn i forhold til enlig mand uden børn	0,435	0,319	1,863	1,545
Lejer med advarsel i forhold til udsatte lejere * Enlig kvinde med børn i forhold til enlig mand uden børn	-0,120	0,153	0,614	0,887
Lejer med advarsel i forhold til udsatte lejere * Par uden børn i forhold til enlig mand uden børn	0,499	0,155	10,320	1,648
Lejer med advarsel i forhold til udsatte lejere * Par med børn i forhold til enlig mand uden børn	0,730	0,134	29,570	2,076
Lejer med advarsel i forhold til udsatte lejere * Anden uden børn i forhold til enlig mand uden børn	0,953	0,140	46,529	2,595
Lejer med advarsel i forhold til udsatte lejere * Andre med børn i forhold til enlig mand uden børn	0,611	0,195	9,791	1,842
Intercept	1,150	0,238	23,255	3,157

Amn.:* refererer til interaktion mellem variablerne.

Den afhængige variabel er en binær variabel, der angiver, om personen har oplevet skift i husstandssammensætningen og bolig-mæssige forhold. Dette er et proxymål for, om personen har oplevet en omskiftelig tilværelse efter en udsættelse.

Der er ikke nogle kriterier for alder. Dog er børn af udsatte lejere og børn af lejere med en advarsel ikke medregnet.

Der er inddraget observationer for udsatte lejere og lejere med en advarsel for årene 2002-2005.

BILAGSTABEL 5.2

Test: Maximum likelihood test.

Variabel	Model Log Likelihood	Æn- dring i -2 Log Likeli- hood	Antal friheds grader	Signifi- kans
Udsat lejer	-6.235,38	9,25	1	0,002
Indvandrer og efterkommer	-6.230,78	0,05	1	0,829
Region	-6.238,33	15,16	3	0,002
Alder	-6.233,66	5,81	1	0,016
Alder ²	-6.240,90	20,30	1	0,000
Husstandstype	-6.500,05	538,59	7	0,000
Stilling	-6.245,06	28,61	6	0,000
Udsat lejer * Indvandrer og efterkommere	-6.239,69	17,87	1	0,000
Udsat lejer * Husstandstype	-6.278,38	95,26	7	0,000

BILAG 6. BORTFALDSANALYSE AF SURVEY

I dette afsnit foretager vi analysen af, i hvor høj grad vores spørgeske-
maundersøgelse af de udsatte lejere er repræsentativ i forhold til vores
registeranalyse. Vi opgør således frekvenserne for husstandstype, udlej-
ningsform, region, etnisk minoritetsbaggrund og socioøkonomisk grup-
pe.

I bilagstabel 6.1 har vi resumeret opnåelse af surveysvar. Det
fremgår, at der er en svarprocent på 30,5 pct.

BILAGSTABEL 6.1

Den totale surveypopulation og antallet af interviewede udsatte.

	Survey total	Interviewede	Andel
Population	1191	363	30,5 pct.
Med registeroplysninger	672	292	-
Uden register- oplysninger	519	71	-

I bilagstabel 6.2 har vi opgjort surveyens interviewpersoner og bortfaldet
på husstandstype. Tabellens første søjle angiver den fordeling, vi fandt

inden for registeroplysningerne. Sammenholdes det med de personer i surveyen, det har været muligt for Danmarks Statistik at finde registeroplysninger for og kontaktoplysninger via cpr-registret (søjle 2), finder vi, at surveyen er overrepræsenteret af enlige mænd. Tilsvarende er enlige kvinder med børn og par med børn underrepræsenteret i survey. 12,0 pct. af de interviewede tilhører gruppen af par med børn, hvilket skal sammenlignes med, at par med børn i registeranalysen er 12,5 pct. Men denne videre selektion flytter ikke ved, at enlige mænd uden børn stadigvæk er kraftigt overrepræsenteret blandt de interviewede, og at enlige kvinder med børn er underrepræsenteret.

BILAGSTABEL 6.2

Bortfald i survey i forhold til registerundersøgelse, fordelt på husstandstype. Procent.

	Register	Survey	Interviewede	Bortfald
Enlig mand	29,1	44,8	42,1	46,8
Enlig kvinde	6,9	7,1	4,8	9,0
Enlig mand med børn	3,4	2,2	1,7	2,6
Enlig kvinde med børn	17,0	10,1	12,3	8,4
Par uden børn	7,1	6,3	4,5	6,8
Par med børn	12,5	7,9	12,0	4,7
Anden uden børn	13,2	11,8	11,3	12,1
Anden med børn	10,5	9,8	10,3	9,5
N	2002	672	292	380

I bilagstabel 6.3 undersøger vi, om der er særlige bortfald i surveyanalysen i forhold til den boligtype, den udsatte er sat ud af. Som det fremgår af tabellen, er der ikke nogen udlejningsform, der i særlig grad er over- eller underrepræsenteret blandt de interviewede.

BILAGSTABEL 6.3

Bortfald i survey i forhold til registerundersøgelse, fordelt på udlejningstype. Procent.

	Register	Survey total	Interviewede	Surveybortfald
Almen bolig	71	70	72	68
Privat udlejningsbolig	10	9	9	10
Bolig udlejet af offentlig myndighed	3	4	4	4
Leje af ejerbolig	10	12	13	11
Fremleje af andelsbolig	4	3	1	4
Anden bolig	4	3	1	4
N	2002	655	287	378

Når vi foretager bortfaldsanalysen på regionerne, ser vi i bilagstabel 6.4, at København og Københavns omegnskommuner er svagt underrepræsenteret blandt de interviewede i forhold til de oplysninger, registrene giver. Det lader til, at udsatte lejere i provinsen har været nemmere at komme i kontakt med, idet den samlede surveypopulation repræsenterer registrene ganske pænt, men at de interviewede i provinsen udgør en større andel. Fordelingen giver dog ikke anledning til forbehold.

BILAGSTABEL 6.4

Bortfald i survey i forhold til registerundersøgelse, fordelt på region. Procent.

	Register	Survey total	interviewede	Survey bortfald
København	16	13	10	15
Omegnskommuner 5 næststørste byer	16	15	11	19
Provinsen	18	22	22	22
	50	50	57	44
N	2380	672	292	380

Den samlede surveypopulation rammer ganske godt registrenes fordelinger, når vi ser på frafaldet i forholdet til, om interviewpersonen er indvandrer, efterkommer eller etnisk dansk. Det fremgår af bilagstabel 6.5. De udsatte lejere i registrene med etnisk minoritetsbaggrund udgør 22

pct. I den totale surveypopulation er dette tal 20 pct. og blandt de interviewede 21 pct.

BILAGSTABEL 6.5

Bortfald i survey i forhold til registerundersøgelse, fordelt på etnisk baggrund. Procent.

	Register	Survey total	interviewede	Survey bortfald
Etnisk dansk	78	80	79	81
Indvandrere og efterkommere	22	20	21	19
N	1981	669	291	378

Endelig har vi foretaget bortfaldsanalysen fordelt på socioøkonomisk baggrund. Vi har ikke oplysninger herfor for 2006, så der rapporteres i stedet de udsattes socioøkonomiske status året før udsættelsen. I bilagstabel 6.6 finder vi en svag overrepræsentation af kontanthjælpsmodtagere og en modsvarende underrepræsentation af kategorien af andre. Bortset fra dette forhold er de øvrige grupper pænt repræsenteret i surveyen.

BILAGSTABEL 6.6

Bortfald i survey i forhold til registerundersøgelse, fordelt på etnisk baggrund. Procent.

	Register	Survey total	interviewede	Survey bortfald
Lønmodtagere og selvstændige	39	40	39	40
Arbejdsløs	9	9	9	10
Sygedagpenge	2	1	2	1
Pensionist (folkepension, førtidspension og efterløn)	7	9	7	9
Kontanthjælp	30	31	34	28
Andre	14	10	9	11
N	1743	619	268	351

Opsamlende på denne bortfaldsanalyse er, at det væsentligste sted, hvor der findes en skæv repræsentation i surveyen, er i forbindelse med overrepræsentation af enlige mænd uden børn, der er blevet interviewet. For de øvrige forhold er surveyen repræsentativ for udsatte lejere i 2006.

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.
- Arbejdernes Erhvervsråd (2007): *AE Bladet*. Nr. 2. Maj 2007.
- Ashenfelter, O. (1978): Estimating the Effect of Training Programs on Earnings, *The Review of Economics and Statistics*, vol. 60, No. 1. (feb., 1978), pp. 47-57.
- Benjaminsen, L. (2007): *Chancenlighed i Danmark i det 20. århundrede*. København: Sociologisk Institut. Ph.d.-afhandling.
- Benjaminsen, L. & Christensen, I. (2007): *Hjemløshed i Danmark 2007. National kortlægning*. København: SFI – Det Nationale Forskningscenter for Velfærd. 07:22.

- Crane, M. & Warnes, A.M. (2000): Evictions and Prolonged Homelessness. *Housing Studies*. Vol. 15, No. 5.
- Dansk Økonomi. (2001): *Konjunkturvurdering. Udfordringer for skattesystemet. Boligmarkedet – skævt og ineffektivt*. Lokaliseret 20071210 på http://www.dors.dk/graphics/Synkron-Library/Publikationer/Rapporter/For%0E5r_2001/kap3.pdf
- 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.
- Hansen, H. & Hultin, M. L. (1997): *Actual and Potential Recipients of Welfare Benefits With a Focus on Housing Benefits, 1987-1992*, Copenhagen, Rockwool Foundation Research unit 1997.
- 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*. Ph.d-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., Kåreholt, J. & Carroll, E. (1995): The Precariously Housed and the Risk of Homelessness: a Longitudinal Study of Evictions in Sweden in the 1980s. *Acta Sociologica*, Vol. 38.
- Wooldridge, J.M. (2003): *Introductory Econometrics, A modern approach*. 2nd edition. Cincinnati, OH: South-Western College Publishing.

SFI-RAPPORTER SIDEN 2007

SFI-rapporter kan købes eller downloades gratis fra www.sfi.dk. Enkelte rapporter er kun udkommet som netpublikationer, hvilket vil fremgå af listen nedenfor.

- 07:01 Damgaard, B. & Boll, J.: *Opfølgning på sygedagpenge – Del I. Kommuner, lægers, og virksomheders erfaringer med de nye regler*. 2007. 116 s. ISBN 978-87-7487-842-1. Kr. 100,00.
- 07:02 Bach, H.B. & Petersen, K.N.: *Kontanthjælpsmodtagerne i 2006. En surveyundersøgelse af matchkategorier, arbejde og økonomi*. 2007. 146 s. ISBN 978-87-7487-843-8. Kr. 110,00.
- 07:03 Sivertsen, M.: *Hvordan virker indsatsen mod negativ social arv? Gennemgang og analyse af 54 projektevalueringer*. 2007. 55 s. ISBN 978-87-7487-844-5. Kr. 60,00.
- 07:04 Jespersen, S.T., Junge, M., Munk, M.D. & Olsen, P.: *Brain drain eller brain gain? Vandringer af højtuddannede til og fra Danmark*. 2007. 64 s. ISBN 978-87-7487-846-9. Netpublikation.
- 07:05 Benjaminsen, L.: *Storbypuljen – Indsatser for socialt udsatte. Ideer og erfaringer*. 2007. 47 s. ISBN 978-87-7487-847-6. Kr. 60,00. Pjece.
- 07:06 Müller, M.M., Havn, L., Holt, H. & Jensen, S.: *Virksomheders sociale engagement. Årbog 2006*. 2007. 178 s. ISBN 978-87-7487-848-3. Kr. 180,00.

- 07:07 Madsen, M. B., Filges, T., Hohnen, Jensen S. & Nærvig Petersen, K.: *Vil De gerne have et arbejde?* 2007. 194 s. ISBN 978-87-7487-849-0. Kr. 175,00.
- 07:08 Nielsen, C., Benjaminsen, L., Dinesen P. T. & Bonke, J.: *Effekt-måling*. 2007. 180 s. ISBN 978-87-7487-850-6. Netpublikation.
- 07:09 Boesby, D.: *At oplyse om demens. Ideer og inspiration*. 2007. 18 s. Netpublikation
- 07:10 Graversen, B.K., Damgaard, B. & Rosdahl, A.: *Hurtigt i gang. Evaluering af et forsøg med en tidlig og intensiv beskæftigelsesindsats for forsikrede ledige*. 2007. 107 s. ISBN 978- 87-7487-851-3.
- 07:11 Thorsager, L., Børjesson, E., Christensen, I. & Pihl, V.: *Metoder i socialt arbejde. Begreber og problematikker*. 2007. 128 s. ISBN 978-87-7487-852-0. Kr. 120,00.
- 07:12 Hohnen, P., Mortensen, M.D. & Klitgaard, C.: *Den korteste vej til arbejdsmarkedet. En kvalitativ undersøgelse af indsatsen over for ikke-arbejdsmarkedsparede ledige*. 2007. 145 s. ISBN: 978-87-7487-854-4. Kr. 138,00.
- 07:13 Rostgaard, T.: *Begreber om kvalitet i aldreplejen. Temaer, roller og relationer*. 2007. 225 s. ISBN 978-87-7487- 855-1. Kr. 218,00.
- 07:14 Bonke, J.: *Ludomani i Danmark. Faktorer af betydning for spilleproblemer*. 2007. 90 s. ISBN 978-87-7487-853-853-7. Kr. 90,00.
- 07:15 Andersen, D. & Højlund, O.: *Interview med 11-årige. Erfaringer fra et web-baseret pilotprojekt*. 2007. 121 s. ISBN: 978-87-7487-857-5. Kr. 110,00.
- 07:16 Dahl, K.M.: *Udsatte børns fritid – et litteraturstudie*. 2007. 85 s. ISBN: 978- 87-7487-858-2. Netpublikation.
- 07:17 Vinther, H.: *Rundt om forebyggelses- og sundhedscentre. Muligheder og barrierer for udvikling af forebyggelses- og sundhedscentre i Danmark*. 2007. 78 s. ISBN: 978-87-7487-860-5. Netpublikation.
- 07:18 Fridberg, T. & Jæger, M.M.: *Frivillige i Hjemmeværnet*. 2007. 97 s. ISBN: 978- 87-7487-861-2. Kr. 90,00.
- 07:19 Høgelund, J. & Larsen, B.: *Handicap og beskæftigelse. Udviklingen mellem 2005 og 2006*. 2007. 39 s. ISBN: 978-87-7487-864-3. Netpublikation.
- 07:20 Larsen, B., Miiller M.M. & Høgelund, J.: *Handicap og beskæftigelse. Regionale forskelle*. 2007. 65 s. ISBN: 978-87-7487-865-0. Netpublikation.

- 07:21 Jørgensen, M.: *Danskernes pensionsopsparinger. En deskriptiv analyse.* 2007. 238 s. ISBN: 978- 87-7487-866-7. Kr. 198,00.
- 07:22 Benjaminsen, L. & Christensen, I.: *Hjemløshed i Danmark 2007. National kortlægning.* 2007. 159 s. ISBN 978- 87-7487-867-4. Kr. 148,00.
- 07:23 Nielsen, V.L. & Ploug, N.: *Når politik bliver til virkelighed. Festskrift til professor Søren Winter.* 2007. 241 s. ISBN: 978- 87-7487-868-1. Kr. 229,00.
- 07:24 Egelund, T. & Vitus, K.: *Sammenbrud i anbringelser af unge. Risikofaktorer hos unge, forældre, anbringelsessteder og i sagsbehandlingen.* 2007. 67 s. ISBN: 978- 87-7487-869-8. Kr. 75,00.
- 07:25 Ploug, N.: *Socialt udsatte børn. Identifikation, viden og handlemuligheder i daginstitutioner.* 2007. 48 s. ISBN: 978- 87-7487-870-4. Kr. 50,00.
- 07:26 Olsen, H.: *Konstruktion og kvalitetssikring af multisurveydata.* 2007. 181 s. ISBN: 978-87-7487-871-1. Netpublikation.
- 07:27 Rostgaard, T. & Thorgaard, C.: *God kvalitet i ældreplejen. Sådan vægter ældre, plejepersonale og visitatorer.* 2007. 130 s. ISBN: 978- 87-7487-872-8. Kr. 130
- 07:28 Jensen, T.G. & Liversage, A.: *Fædre, sønner, agtemænd. Om maskulinitet og manderoller blandt etniske minoritetsmænd.* 2007. 80 s. ISBN: 978-87-7487-874-2. Netpublikation.
- 07:29 Olsen, B.M. (red.): *Evalueringen af den fleksible barselordn. Orlovreglerne set fra forældres, kommuners og arbejdspladsers perspektiv.* 2007. 222 s. ISBN: 978- 87-7487-875-9. Netpublikation.
- 07:30 Beer, F. & Damgaard, B.: *Kommuner og virksomheders samspil om socialt engagement.* 2007. 84 s. ISBN: 978-87-7487-854-2. Kr. 90,00.
- 07:31 Rosdahl, A.: *Kommunale aktiveringsprojekter med produktion 2007.* 2007. 70 s. ISBN: 978-87-7487-877-3. Kr. 75,00.
- 07:32 Christoffersen, M.N., Hammen, I., Andersen, K.R. & Jeldtoft, N.: *Adoption som indsats. En systematisk gennemgang af udenlandske erfaringer.* 184 s. ISBN: 978-87-7487-881-0. Kr. 190,00.
- 08:01 Amilon, Anna: *Danskernes forventninger til pension.* 151 s. ISBN: 978-87-7487-885-8. Kr. 150,00.
- 08:02 Jæger, Mads M.: *Mere attraktive almene boliger? Effektevaluering af Omprioriteringsloven 2000.* 97 s. ISBN: 978-87-7487-886-5. Kr. 100,00.

- 08:04 Thorgaard, Camilla H. & Hougaard, Iben B.: *Fokus på demens. Evaluering af en efteruddannelse i forebyggende hjemmebesøg*. 62 s. ISBN: 978-87-7487-888-9. Netpublikation.
- 08:05 Thorgaard, C.H. & Hougaard, I.B.: *Metoder til kvalitet i aldreplejen. Evaluering af et metodeudviklingsprojekt*. 76 s. ISBN: 978- 87-7487-889-6. Kr. 80,00.
- 08:06 Olsen, B.M. & Dahl, K.M.: *Fritidsliv i børnehøjde. Beretninger fra udsatte børn*. 124 s. ISBN: 978- 87-7487-890-2. Kr. 125,00.

HVORFOR LEJERE BLIVER SAT UD AF DERES BOLIG

OG KONSEKVENSERNE AF EN UDSÆTTELSE

Antallet af lejere, der bliver sat ud af deres bolig, er steget fra 1499 i 2002 til 2589 i 2006. Lejere kan blive sat ud af deres bolig, hvis de ikke betaler deres husleje til tiden, eller hvis de ikke overholder husordenen det sted de bor.

Denne rapport beskriver årsager til, at lejere bliver sat ud af deres boliger og baggrunden for stigningen i antallet af udsættelser. Desuden beskriver rapporten konsekvenser af en udsættelse og kommer med en række anbefalinger til indsatsområder.

Af afgørende betydning for, at lejere bliver sat ud af deres bolig, er lav indkomst, lavt rådighedsbeløb, stor gæld, en relativ stor indkomstanvendelse på boligudgifter samt utilstrækkelig administration af økonomi. Disse forhold kan yderligere forstærkes, hvis lejeren har mistet sit job, oplevet ændringer i familie- og boligforhold, har misbrugsproblemer og psykiske lidelser. Udsættelser er med til at fastholde og forstærke socialt svage grupper i deres situation og forringer deres udsigter til at få en hverdag med en stabil tilknytning til bolig- og arbejdsmarkedet.