



Kolding
Kommune

Udlændinge-, Integrations- og Boligudvalget
Folketinget
Christiansborg
1240 København K

**Senior- og
Socialforvaltningen**

Nicolaiplads 6
6000 Kolding
Telefon 79 79 79 79
Telefax 79 79 25 54
EAN 5798005350002
E-mail soc@kolding.dk
www.kolding.dk

Dato 14. november 2016
Sagsbehandler
Inge Lehmann
Direkte telefon 79 79 25 10
E-mail inle@kolding.dk

Lempeligere regler vedrørende beboerindskudsbetaling.

Senior- og Socialforvaltningen i Kolding Kommune mærker et stigende ønske fra borgere, som ønsker at flytte imellem visiterede boligtilbud, herunder plejeboliger, ældreboliger, familieboliger eller sociale botilbud opført efter almenboligloven.

Borgerne giver imidlertid udtryk for, at kravet om beboerindskudsbetaling forhindrer flytningen, idet indskuddet i den nye bolig skal betales ved lejermålets indgåelse og dermed inden beboerindskuddet/depositum fra det fraflyttede lejemål er tilbagebetalt, samt fordi indskuddene i almenboligbebyggelserne ofte er ganske høje.

Det følger af almenboligloven, at lejer ved indflytning i almen plejebolig eller familiebolig opført efter almenboliglovgivningen skal betale indskud. Indskuddet er en del af finansieringen af almene boliger og skal svare til 2 % af anskaffelsesbeløbet for byggeriet, jf. almenboliglovens § 118. Der skal altid indestå beboerindskud svarende til 2 %, som en forudsætning for den øvrige finansiering af byggeriet. Betaling af indskuddet er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. almenlejelovens § 45, jf. § 49.

Derudover skal lejer betale en istandsættelse af boligen, når et lejemål fraflyttes. Der er forskellige ordninger for, hvordan lejers udgift til istandsættelse fastsættes. En udbredt model er, at der foretages en normalistandsættelse af lejemålet, som kan bestå i tapetsering, maling af vægge og rengøring. Boligafdelingen overtager en andel af denne udgift afhængigt af lejeforholdets længde, jf. almenlejelovens § 27. Dertil bærer lejer udgift til istandsættelse grundet misligholdelse. Der er ingen undtagelser i loven til denne pligt til istandsættelse, idet lejer dog også kan vælge at istandsætte lejemålet på egen hånd efter afdelingens anvisninger. Udgift til ovennævnte istandsættelse modregnes i lejers indskud, som står til sikkerhed for afdelingens krav, jf. almenboliglovens § 47, stk. 2. Indskuddet

Åbningstider

Man-ons	10.00-14.00
Torsdag	10.00-16.30
Fredag	10.00-14.00

Telefontider

Man-ons	8.00-15.15
Torsdag	8.00-17.00
Fredag	8.00-14.15



fra det fraflyttede lejemål reduceres således med istandsættelsen og kan sjældent dække det nye indskud, ligesom indskuddet typisk tilbagebetales omkring en til to måneder efter fraflytning, hvorfor lejer ikke kan råde over det tidligere indskud til betaling af det nye indskud.

Kolding Kommune anerkender, at dette er en generel problemstilling ved at flytte mellem lejeboliger, men i forbindelse med flytninger mellem eller til visiterede tilbud på senior- og socialområdet, kan flytningen i flere tilfælde også være i kommunens interesse, bl.a.:

Bedre udnyttelse af boligmassen:

F.eks. hvis en beboer ønsker at flytte fra en ægtepar plejebolig til mindre plejebolig efter ægtefælles dødsfald og dermed frigiver en eftertragtet ægtepar bolig til anvisning for kommunen. Tilsvarende hvis en borger ønsker at flytte fra en billig flerrums almen familiebolig til en mindre, idet tilføjes at egnede billige almene familieboliger er meget efterspurgt.

Fremme trivslen:

F.eks. muligheden for at kommunen kan forebygge eller afhjælpe tvister mellem naboer ved at kunne tilbyde en plejhjemsbeboer at flytte til anden bolig i plejecentret eller beboeren i et socialt botilbud opført efter almenboligloven til anden bolig.

Iagttagelse af omsorgsplikten:

F.eks. kan en borgers ændrede funktionsniveau gøre en flytning fra en ældrebolig til en plejebolig eller mellem plejeboliger (f.eks. til anden etage eller tættere på en elevator) hensigtsmæssig og herunder også forbedre muligheden for at iagttage kommunens omsorgspligt og pleje overfor borger.

Kolding Kommune skal på den baggrund anbefale, at der skabes klar hjemmel til, at borgere, som flytter til eller imellem visiterede boligtilbud, kan ydes henstand med indbetaling af indskud eller kan undlade at betale indskud, hvis flytningen vurderes i kommunens interesse, eller der er tale om et visiteret tilbud.

Vi henviser i øvrigt til den problemstilling som kommunen ved brev af 25. marts 2015 gjorde opmærksom på, idet unge med handicap og på kontanthjælp ofte oplever, at kontanthjælpen ikke rækker til at afholde en husleje i en almenyttig bolig. For unge kontanthjælpsmodtagere, der er handicappede, forstærkes problemstillingen, idet de ikke som tidligere umiddelbart kan forvente at blive tilkendt en førtidspension, som følge af førtidspensionsreformen. Deres situation vanskeliggøres yderligere ved, at deres afklaringsforløb ofte er meget langvarige, og de efterfølgende har vanskeligt ved at få tilknytning til arbejdsmarkedet. Disse personer vil på grund af et meget lavt forsørgelsesgrundlag ofte ikke have mulighed for at etablere sig i egen bolig, da de ikke kan afholde udgiften til afdrag på



indskudslån og en almindelig husleje i et almennyttigt byggeri. Man kan derfor frygte, at denne gruppe af i forvejen svagt fungerende unge, bliver yderligere marginaliserede i fremtiden.

Høje udgifter til husleje kontra lav kontanthjælp har desuden betydet, at de unge, som er tilknyttet et støttecenter, og hvor forsørgelsesgrundlaget er kontanthjælp, ikke har mulighed for at blive boende i lejligheden, når de trappes ud af den socialpædagogiske støtte. Muligheden for at flytte i anden bolig, vanskeliggøres endvidere af, at de skal finansiere et nyt indskud. Der ses umiddelbart ikke at være lovhjælp jf. Serviceloven til at løse ovennævnte problemstilling.

Kolding kommune skal derfor anmode Kommunernes Landsforening og Udlændige-, Integrations- og Boligudvalget om, at reglerne om beboerindskudsbetaling bliver mere fleksibel af hensyn til borgerens mulighed for flytning og kommunens udnyttelse af boligmassen.

Venlig hilsen

Lis Ravn Ebbesen
Formand for Social- og Sundhedsudvalget

Søren Rasmussen
Formand for Seniorudvalget