

Risiko for udsættelse af beboelseslejemål

Retssikkerheds-rpt

Status: Gældende

senest revideret den 18. august 2010

Efter retssikkerhedslovens § 5 a har kommunen en særlig forpligtigelse til at yde råd og vejledning til borgere, der er i risiko for at blive udsat af deres beboelseslejemål.

I det følgende redegøres for:

1. Vurdering af behov for hjælp ved risiko for udsættelse af beboelseslejemål
2. Muligheder for hjælp
3. Tidsfrist
4. Klageadgang

Ad 1. Vurdering af behov for hjælp ved risiko for udsættelse af beboelseslejemål :

Formålet med bestemmelsen i § 5 a er at styrke borgernes retssikkerhed og sikre råd og vejledning fra kommunen i forbindelse med udsættelsessager fra beboelseslejemål. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med andre bestemmelser i lejeloven, lov om leje af almene boliger, aktivloven, pensionslovene og boligstøtteleven, der alle knytter an til dette formål og er gældende fra 1/6-09. Se lovforslag nr. 92 af 11/12-08: Initiativer for at forhindre udsættelser af lejere som følge af manglende betaling af husleje m.v.

Bestemmelsen drejer sig om følgende situationer:

A. Kommunen modtager underretning fra en boligorganisation om indgivelse af sag til fogedretten om udsættelse af lejemål grundet manglende huslejebetaling..

I denne situation har kommunen efter § 5 a pligt til straks at vurdere/genvurdere borgerens behov for hjælp ud fra en helhedsbetragtning, hvis

- der er børn eller unge under 18 år i husstanden, eller
- kommunen har oplysninger om borgeren, der sandsynliggør, at borgeren har brug for hjælp.

Såfremt underretningen drejer sig om en borger, kommunen ikke kender, eller som ikke har børn i husstanden, skal kommunen, jf. § 5 a, stk. 5, straks rette henvendelse til borgeren og oplyse, at der er mulighed for at kontakte kommunen med henblik på undersøgelse af muligheden for hjælp til at undgå udsættelse af lejemålet. Blandt mulighederne kan være hjælp til at administrere økonomien eller oprettelse af en PBS-aftale.

Bemærk, at private udlejere ikke har underretningspligt ved fremsendelse af sag om lejerestance til fogedretten. I disse tilfælde får kommunen først underretning om den udsættelsestruede borger, når fogedretten fremsender underretning om lejerestancen til kommunen.

B. Kommunen modtager underretning fra fogedretten om udsættelse af lejemål

I denne situation har kommunen pligt til

- vedr. det private lejemål: at rette henvendelse til borgeren og underrette om muligheden for at kontakte kommunen, jf. § 5 a, stk. 5
- vedr. det almene lejemål: at undersøge om der er etableret kontakt mellem borger og kommune på baggrund af boligorganisationens underretning. Hvis der ikke er etableret kontakt mellem borger og kommune, fremgår det af bemærkningerne til lovforslag nr. 92 fra folketingsåret 08/09, at kommunen på ny skal rette henvendelse til borgeren.

Ad 2. Muligheder for hjælp

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslag nr. 92 af 11/12-08, at kommunen er særligt forpligtet til at overveje administration af social pension, eller kontanthjælp hvis:

- en borger gentagne gange har misligholdt sin huslejebetaling
- udlejeren har indgivet anmodning til fogedretten om udsættelse pga. betalingsmisligholdelse.

Det skal altid forsøges at indgå en frivillig aftale med borgeren om administration, inden der kan træffes afgørelse om administration uden borgerens samtykke, jf. bemærkningerne til lovforslaget.

Der gælder desuden særlige regler for boligindskudsån efter boligstøttereglerne til udsættelsestruede borgere, eller borgere, der er blevet sat ud af deres lejemål grundet manglende huslejebetaling se

- Betydning af uafviklet gæld på tidligere beboerindskudsån
- Betydning af indtægt og formue

Endelig er der særlige regler på kontanthjælpsområdet vedr. fradrag for børnebidrag i disse situationer. Se mere i

Kontanthjælpsreglerne:

- Udbetaling for kortere perioder, administration m.v.
- Fradrag for børnebidrag i kontanthjælpen

Boligstøttereglerne:

- Betydning af uafviklet gæld på tidligere beboerindskudsån
- Betydning af indtægt og formue

Pensionsreglerne:

- Administration af pgl.s pension, lov om social pension.
- Administration af pgl.s pension, lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension

m.v.

Hvis borgeren ikke er omfattet af ovenstående regler, har kommunen mulighed for at yde råd og vejledning om tilrettelæggelse af økonomien og oplyse om muligheden for at oprette en pbs ordning.

Under forudsætning af, at borgeren giver samtykke, skal kommunen underrette boligorganisationen eller fogedretten om kommunens afgørelse, jf. § 5 a, stk. 3.

Ad 3. Tidsfrist

Kommunen skal træffe afgørelse i sagen senest 14 dage efter boligorganisationens/fogedrettens underretning, jf. § 5 a, stk. 2.

Ad 4. Klageadgang :

Kommunens afgørelse om hjælp kan indbringes for det sociale nævn efter reglerne i kap. 10, jf. § 5 a, stk. 4. Klagen har ikke opsættende virkning for udsættelsessagen.

Henvisninger:

Love:

- Lov om retssikkerhed og administration, § 5 a
- Lov om individuel boligstøtte, § 55

Vejledninger:

- Socialmin. vejl. af 10/8-10 om kommunernes handlepligt og handlemuligheder i forhold til udsættelsestruede eller udsatte lejere.

Skrivelser m.v.:

- Indenrigs- og Socialmin. skr. af 30/4-09 med orientering om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om leje og forskellige andre love (Initiativer for at forhindre udsættelser af lejere som følge af manglende betaling af husleje m.v.)
- Socialmin. skr. af 30/5-07 om ændring af lov om retssikkerhed og administration på det sociale område (Pligt til at genvurdere hjælpen til personer, som udsættes af beboelseslejemål).