



Til Socialudvalget

22-08-2011

Bilag 3

Sagsnr.
2011-108510

Redskaber til at forhindre eller forebygge udsættelser

Dokumentnr.
2011-589609

Socialforvaltningens redskaber til at forhindre eller forebygge udsættelser

Sagsbehandler
Susan Fiil Præstegaard

Social ydelse til dækning af restance

Det bliver ofte rejst, at tildelingen af en social ydelse frem for beredskab i forbindelse med en udsættelse vil være en billigere løsning for kommunen. Der er imidlertid lovgivningsmæssige begrænsninger for en sådan generel praksis. Disse beskrives nærmere i bilag 2.

Når en udsættelse er varslet overfor kommunen, er det eneste, der reelt kan hindre at udsættelsen kommer til at finde sted, at huslejen betales. De almene boligorganisationer har en forpligtelse i forhold til de øvrige lejere, idet et eventuelt lejetab i forbindelse med en husstand, kan betyde, at øvrige lejere for forhøjet huslejen. Det betyder, at større restancer i små boligafdelinger kan få stor betydning for afdelingens økonomi. Såfremt en borger ikke selv kan låne penge til huslejen eller modtage en ydelse fra kommunen til dækning af restancen, er det ikke muligt at forebygge udsættelsen. Forebyggelse kan så i stedet finde sted i en kommende bolig.

Forlænget påkravsfrist

I 2009 blev fristen for betaling af leje efter, at udlejeren har afgivet påkrav (dvs. fristen for hvornår en udsættelse kan finde sted på grund af forsinket betaling af leje) forlænget fra tidligere 3 dage til 14 dage.

Samtidig skal alle boligorganisationer underrette kommunen om påkravet, hvorfor kommunen har 14 dage til eventuelt at bevilge en ydelse og dermed forhindre udsættelsen.

Imidlertid betyder bestemmelserne omkring tildelingen af ydelser (se bilag 2), at kommunen ikke systematisk kan tildele en ydelse, når en udsættelse truer.

Dermed betyder fristen ofte, at kommunen er opmærksom på sagen, men primært har mulighed for at iværksætte fremadrettede tiltag som **forebygger** en fremtidig udsættelse af en ny bolig – ikke for at **forhindre** udsættelsen af den nuværende bolig. Naturligvis vil sådanne fremadrettede tiltag også være yderst relevante i de tilfælde, hvor forvaltningen har mulighed for at bevilge en ydelse, der kan afværge udsættelsen.

Administration af husleje-betaling

En borger har altid mulighed for at indgå aftale om, at kommunen administrerer betalingen af husleje, hvis vedkommende modtager kontanthjælp eller førtidspension.

Kommunen kan overveje tvangsmæssig administration af husleje, hvis en borger gentagne gange har misligholdt huslejebetalingen eller hvis udlejeren har indgået anmodning til fogedretten om udsættelse på grund af manglende husleje betaling jf. lov om aktiv socialpolitik § 90.

Forvaltningen har ingen informationer om hvilke beboere, der betaler husleje for sent, og som følge heraf heller ingen information om, hvor mange borgere, der flere gange betaler husleje for sent eller som lovgivningen siger ”gentagne gange misligholder huslejebetalingen. I den nedsatte arbejdsgruppe om forebyggelse af udsættelser, har boligorganisationerne oplyst, at de udsender et meget stort antal rykkere hver måned, og at en stor del af disse betales, når borgeren modtager en rykker. Som følge af det store antal rykkere, har forvaltningen ikke ressourcemæssig mulighed for at kontakte alle borgere, som modtager en rykker, og på dette tidspunkt iværksætte initiativer til forebyggelse af en evt. udsættelse.

Imidlertid vil der i mange boligorganisationer allerede inden for en måned fra udeladt betaling ske varsling af kommunen og anmodning til fogedretten om udsættelse.

Når en borger trues af udsættelse på grund af manglende huslejebetaling, vil en administrationsordning alene have fremadrettet virkning for kommende måneders husleje. Reglen om administration af husleje kan alene forebygge fremtidig udsættelse på grund af manglende betaling, ikke forhindre den aktuelle udsættelsestrussel. Hvis forvaltningen ikke har mulighed for at bevilge en ydelse til restancen, har muligheden for administration alene virkning i forhold til en fremtidig bolig. Forvaltningen er da også meget opmærksom på, at borgere, som indstilles til ny bolig efter en udsættelse på grund af manglende huslejebetaling, indgår aftale om administration.

Flyttehjælp

Kommunen har mulighed for at yde økonomisk hjælp til en flytning, hvis en borger flytter fra en bolig, som borgeren ikke kan betale, til en bolig som passer til borgerens økonomiske formåen, jf. lov om aktiv socialpolitik § 85.

Socialforvaltningen oplever et konstant pres på den boligsociale anvisning, hvorfor kommunen ikke har mulighed for løbende at have billige boliger til rådighed for borgere, som trues af udsættelse, fordi de bor i en bolig, som er for dyr i forhold til deres indtægt. Herudover har kommunen sjældent mulighed for at anvise en ny bolig inden for fristen på 14 dage til en familie, som har modtaget påkrav. Den

generelle boligsituation i Københavns Kommune betyder desuden, at borgerne selv har svært ved at finde en billigere bolig.

Bestemmelsen har derfor ikke betydning i relation til forebyggelse af udsættelser.

Beboerindskud

Kommunen har som udgangspunkt pligt til at yde beboerindskudslån til ansøgere, som har behov for lån, også selv om der er tale om en ansøger, der tidligere har modtaget lån, men endnu ikke har tilbagebetalt dette, jf. boligstøttelovens § 55.

Lejere, som er udsat, kan modtage beboerindskudslån til 1. varige bolig efter udsættelsen.

Lejere, som er truet af udsættelse kan modtage beboerindskudslån til 1. varige bolig efter anmodning om udsættelse er indgivet til fogedretten, såfremt der er tale om flytning fra en bolig, som ikke svarer til husstandsindkomsten, til en bolig med lavere husleje.

På baggrund af efterspørgslen på boliger i Københavns Kommune (som ovenfor beskrevet), kan der sjældent findes en ny bolig inden for påkravsfristen på 14 dage. Som følge heraf har bestemmelsen primært betydning efter selve udsættelsen har fundet sted.

Genhusning/boligsocial anvisning

Borgere, som udsættes, kan tilbydes boligsocial anvisning, i det omfang, de opfylder de almindelige anvisningskriterier. Den boligsociale anvisning opererer ikke med et begreb om ”egen skyld”, hvorfor borgere som udsættes, ikke er udelukket fra anvisning. Imidlertid er det et led i indstillingen til boliganvisning, at sagsbehandleren skal tage stilling til spørgsmålet om administration af husleje i tilfælde, hvor udsættelsen skyldes manglende huslejebetaling. Der er løbende ca. 600 borgere, som venter på bolig via boligsocial anvisning. Den boligsociale anvisning modtager typisk boligerne 2-3 måneder før de er ledige på grund af lejelovgivningens opsigelsesvarsler. Derfor vil der yderst sjældent være mulighed for at anvise en borger en ny bolig inden for påkravsfristen på 14 dage.

Borgere, som udsættes ved fogeden, kan tilbydes akut husly i herberger, krisecentre eller nødboliger.

Øvrige mulige initiativer fra Socialministeriet

Socialministeriet har udarbejdet en pjece til lejere med restancer. I pjecen gøres borgeren opmærksom på muligheden for at få boligstøtte, om muligheden for at søge gældsrådgivning, og muligheden for at tilmelde sig betalingservice, så huslejen betales automatisk

I forbindelse med boligsocial anvisning gøres borgeren altid opmærksom på muligheden for boligstøtte, ligesom de almene

boligorganisationer gør kommende lejere opmærksomme på muligheden.

Socialforvaltningens målgruppe har ikke altid mulighed for at tilmelde sig betalingservice, fordi bankerne ikke ønsker betalingserviceordninger med dårlige betalere. En betalingservice uden mulighed for kredit vil desuden kun sikre betaling af husleje i det omfang, der faktisk er penge på kontoen.

Københavns Kommune har sin egen gældsrådgivning med 3 ansatte. Normalt er gældsrådgivningen placeret i Borgerservice på Lærkevej, men hver anden onsdag er den i Modtagelsen i Socialcenter København.

Disse initiativer er dog alle fremadrettede og har alene effekt i forhold til en truende udsættelse, såfremt restancen betales.