



27-05-2007

Sagsnr.
2007-34862

Dokumentnr.
2007-164955

Sagsbehandler
Gitte Bylov Larsen

Udsættelse af beboere på grund af skyldig husleje i den almene sektor

I forlængelse af Jyllandspostens artikler den 18. og 19. maj 2007 vedrørende udsættelse af beboere i den almene sektor har Socialforvaltningen udarbejdet nærværende notat for at kaste lys på problemstillingen. Konkret har formanden for den almene boligforening Grønnegården udtalt sig.

AKBs omkostninger som følge af boliganviste beboere

Socialforvaltningen har været i kontakt med AKB og fået oplyst, at de i Grønnegården i 2006 havde 5 udsættelser og at der pr. 31. marts 2007 har været et enkelt tilfælde. Af de 5 udsættelser i 2006 var de 3 anvist af kommunen. AKB har ligeledes oplyst, at der ikke er afskrevet noget på de 3 sager, da AKB stadig forsøger at få pengene hjem. Et eventuelt tab efter kommunens andel er betalt er på ca. 74.000 kr. for de 3 sager.

I det følgende skal mere generelt redegøres for forholdene i København:

Antallet af sager om udsættelser på grund af skyldig husleje i den almene sektor i Københavns Kommune

Socialforvaltningen har via de almene boligselskaber, Socialcentrene, Rådgivningscentrene og Handikapcentrene forsøgt at få et overblik over hvor mange sager, der i 2006 har været om udsættelser på grund af skyldig husleje i den almene sektor.

Det må imidlertid konstateres, at der ikke udarbejdes den fornødne statistik, der kan belyse de stillede spørgsmål. Sager om udsættelser m.v. registreres ikke elektronisk og der kan dermed ikke trækkes valide data fra Socialforvaltningens systemer.

En opgørelse er heller ikke mulig at udarbejde på baggrund af oplysninger fra de almene boligselskaber. Tilbage meldingen fra de almene boligselskaber er varierende. Enkelte selskaber har opgørelser over udsættelser, andre kan ikke opgøre et tal for Københavns Kommune alene, andre kan ikke opgøre det m.v.

Mål- og rammekontoret for misbrug og bolig

Bernstorffsgade 17, 5
1592 København V

Telefon
3317 3367

Telefax
33173731

E-mail
LC69@sof.kk.dk

EAN nummer
5798009682833

www.kk.dk

Socialforvaltningen vil fremadrettet registrere de henvendelser som forvaltningen modtager fra fogedretten vedr. udsættelser, så det vil være muligt at udarbejde statistik på området. Socialudvalget vil modtage en opgørelse fra 2. halvår af 2007 primo 2008.

Information om udsættelsesforretninger

Det er ikke muligt at sige noget eksakt om, hvorvidt Socialforvaltningen er blevet underrettet om alle de udsættelser forvaltningen skal underrettes om. Tilbage meldingen fra lokalforvaltningen er imidlertid, at det er opfattelsen, at forvaltningen underrettes.

Proceduren i forbindelse med udsættelsesforretninger er, at det relevante socialcenter bliver underrettet om udsættelsen fra fogedretten. Underretningen sker til det socialcenter, som dækker den pågældendes adresse. Socialcenteret undersøger årsagen til udsættelse og om den evt. kan forhindres. Såfremt der er børn i husstanden, møder en medarbejder fra børnefamilieteamet til udsættelsesforretningen og sikrer fx midlertidigt husly. Enlig og familier uden børn kontaktes i første omgang ofte skriftligt af en medarbejder fra et socialcenter. Såfremt borgeren ikke reagerer, kontaktes vedkommende personligt. Der tilbydes således råd og vejledning. Mulighederne for at flytte til en billigere bolig indgår heri. Dette kan være i en af kommunens nødboliger eller på et hotel. Der er ikke tale om en varig løsning af boligproblemet. Det undersøges om familien kan få anvist en bolig via kommunen.

Socialministeriet har tidligere tilkendegivet at ville afdække de nærmere omstændigheder omkring fogedudsættelser, ligesom Socialministeriet har givet udtryk for at ville optimere kommunernes beredskab og muligheder for at hjælpe i tilknytning til sager, hvor mennesker har mistet eller er i fare for at miste deres bolig. Socialministeriet har i samarbejde med Domstolsstyrelsen gennemført en spørgeskemaundersøgelse ved udvalgte fogedretter. Ifølge Socialministeriet viser denne undersøgelse, at kommunernes indsats i forhold til lejere, der udsættes af fogeden, ikke i alle tilfælde er optimal. Socialministeriet oplyser, at der vil blive fremsat forslag om ændringer i den sociale lovgivning med henblik på at optimere kommunernes beredskab i tilknytning til udsættelsessager vedr. mennesker med særligt behov for hjælp. Endvidere er der som led i satspuljeforhandlinger afsat 3 mio. kr. til den fremtidige udbygning af Domstolsstyrelsens statistik om udsættelse af lejere samt nye initiativer, der kan forebygge udsættelse af lejere.

Endvidere kan oplyses, at folketinget den 24. maj 2002 behandlede et lovforslag omkring fogedudsættelser. Lovforslaget indebærer en pligt for kommunerne til at genvurdere borgernes behov for hjælp, når

fogedretten underretter kommunen om udsættelse af en lejer fra et beboelseslejemål. Det foreslås, at kommunen skal vurdere, om der er grundlag for at ændre indsatsen i forhold til borgeren senest 14 dage efter fogedrettens underretning om gennemførelse af fogedforretningen. Det foreslås endvidere, at borgeren får adgang til at klage over kommunens afgørelse. Forslaget forventes vedtaget med et bredt flertal. Det er Socialforvaltningens vurdering, at forslaget ikke giver kommunerne nye handlemuligheder, der kan sættes i værk overfor personer, der står foran en udsættelse.

Midlertidigt husly - brugen af nødboliger / hotel

I tilfælde af, at en person/familie mister sin/deres bolig har Socialforvaltningen mulighed for at anvise midlertidigt husly mod betaling. Husvildeparagraffen (§80 i lov om social service) kan dog kun anvendes i kortere periode og kan således ikke løse familiernes boligproblem på sigt.

Socialforvaltningen råder over et antal nødboliger på Sundholmsvej på Amager og på Svendborggade på Østerbro. Socialforvaltningen råder udover nødboligerne over midler, der kan anvendes til midlertidige hotelophold efter husvildeparagraffen.

I nødboligerne opleves ingen stigning i antallet af henvender vedrørende personer, der er sat ud at deres bolig på grund af huslejerestance. De årsager, der har medført ophold i nødboligerne er fx 1) brand, 2) opsagte pga. ulovlig fremleje, 3) opsigelse fra et lejet værelse, 4) personer der er uden bolig pga. vold i hjemmet, hvor der ikke har været behov for ophold på krisecenter, 5) personer uden bolig, der udskrives færdigbehandlede fra hospital, men ikke har behov for herbergsophold, 6) personer med børn, der må fraflytte udløbne fremlejemål, hvor hensynet til børnene tilsiger hjælp til løsning af boligproblemet.

Lokalt opleves der flere steder et øget pres på nødboligerne / hotel uden at årsagen hertil alene kan tilskrives udsættelser som følge af manglende huslejebetaling. Det opgøres imidlertid ikke, hvorfor det ikke er muligt at svare entydigt.

Det kan oplyses, at Socialforvaltningen i 2005 anvendte 7,5 mill. kr. og i 2006 8,0 mill kr. til midlertidigt husly (husvildemidler).

Københavns Kommunes administration af husleje

Såfremt en person modtager kontanthjælp, er der mulighed for at vedkommende kan indgå en aftale om administration af husleje med

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen. Såfremt vedkommende modtager førtidspension, kan huslejen administreres af Socialforvaltningen.

Socialforvaltningen kan oplyse, at der på nuværende tidspunkt er 1.567 førtidspensionister, der får administreret deres huslejebetalinger.

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen har oplyst, at der på nuværende tidspunkt er 1.777 personer på kontanthjælp, der får administreret deres huslejebetalinger. Det svarer til ca. 7-8 % af den samlede andel af kontanthjælpsmodtagere. Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen skønner, at der er tale om et fald set i forhold til tidligere. Det kan dog ikke underbygges med tal.

Socialforvaltningen vil snarest bringe administration af husleje for kontanthjælpsmodtagere op i samarbejdsforummet mellem Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen og Socialforvaltningen, for at sikre, at administrationsaftalerne faktisk indgås. Derudover kan Socialforvaltningen oplyse, at man i Boliganvisningen forsøger at imødekomme udsættelser. På nuværende tidspunkt er der således den praksis i Boliganvisningen, at når en ansøger til boligsocial anvisning, der modtager kontanthjælp eller førtidspension, har en forhistorie med udsættelser pga. restancer, vil boliganvisningen kontakte den lokale sagsbehandler og opfordre til, at der laves en administrationsaftale mellem ansøgeren og henholdsvis Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen eller Socialforvaltningen, for at udgå fremtidige udsættelser.

Hvilke skyldige udgifter dækkes af kommunen?

Den boligsociale anvisning sker med hjemmel i lov om almene boliger § 59. Ifølge denne bestemmelse stilles indtil hver 4. ledige bolig til rådighed for kommunen til løsning af påtrængende boligsociale behov. Københavns Kommune har indgået aftale med boligorganisationerne om, at hver 3. ledige bolig stilles til rådighed for kommunen.

Ifølge bestemmelsen betaler kommunen husleje fra det tidspunkt, hvor lejemålet stilles til rådighed for kommunen, og indtil udlejning sker (tomgangsleje). Kommunen betaler tillige vand og varme i denne periode. Kommunen har indgået aftale med boligorganisationerne om, at kommunen ikke betaler tomgangsleje for lejemål, som boliganvisningen returnerer inden for tre dage fra modtagelsen. Kommunen betaler endvidere ikke tomgangsleje for den første måned en lejlighed er til rådighed, såfremt lejemålet er ledigt til indflytning mindre end en måned efter, at boliganvisningen har modtaget lejemålet. Kommunen har således altid en frist på minimum en måned til at anvise en lejer.

Ifølge lov om almene boliger § 59 garanterer kommunen endvidere for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning, når behovet for istandsættelse skyldes boligtagerens misligholdelse.

Kommunen dækker således alene istandsættelse pga. misligholdelse, men har ikke hjemmel til at dække f.eks. skyldig husleje, el, vand, varme eller istandsættelse der sker som led i den almindelige vedligeholdelse.

Såfremt boligsocialt anviste ikke betaler skyldig husleje, vand, el eller varme, har boligorganisationen mulighed for at opsiges vedkommende iflg. lov om leje af almene boliger § 90.

Kommunens garanti for istandsættelse af boligen betyder, at de almene boligselskaber i sager, hvor der både er tale om huslejerestancer og behov for istandsættelse vil anvende beboernes indskud/depositum til at finansiere huslejerestancen (eller del heraf) og kommunen påtager sig regningen i forbindelse med istandsættelse. Huslejerestancen vil derfor i mange tilfælde blive dækket af indskud, mens kommunens garanti for istandsættelse udløses fuldt ud. Dette er en mulighed, som de almene boligselskaber alene har, når beboerne er anvist af kommunen.

Med henblik på at forebygge fagedudsættelser kan Socialforvaltningen i særlige tilfælde yde hjælp til en enkelt huslejebetaling/restance, hvis familier risikerer fagedudsættelser, men mod tilbagebetalingspligt (jf. § 81 i lov om aktiv socialpolitik). Det vil ligeledes være muligt i særlige tilfælde at betale huslejen over børneparagrafferne såfremt det vurderes, at man derigennem undgår anbringelse af børnene. Denne hjælp vil dog også kun kunne være midlertidig. Socialforvaltningen kan endvidere yde støtte til andre af familiens enkeltudgifter (ikke forudsigelige og nødvendige udgifter). Dette kan i flere tilfælde medvirke til på kort sigt at begrænse familiens problemer. Der gælder tilsvarende regler for førtidspensionister.

Såfremt betingelserne for at yde enkeltudgifter er opfyldt er det muligt at yde tilskud til betaling af depositum i forbindelse med indflytning i en almen lejlighed. Forvaltningerne afholder i langt de fleste tilfælde udgifter i forbindelse med indflytning. Udgiften erlægges i form af et lån, der som udgangspunkt skal betales tilbage.