



Til
Beskæftigelses- og Integrationsudvalget

16-10-2012

Sagsnr.
2010-15865

Fast ejendoms betydning for ydelse af kontanthjælp

Dokumentnr.
2012-823600

Pressen har omtalt betydningen af at eje fast ejendom for udmålingen af kontanthjælp. Spørgsmålet er blevet aktualiseret af at dagpengeperioden for forsikrede ledige er blevet forkortet til to år. Derfor er der en forventning om, at et større antal personer pr. 1. januar 2013 står uden dagpenget og vil være henvist til at søge om kontanthjælp.

Sagsbehandler
Peter Gasbjerg

Lov om en aktiv socialpolitik, § 14, har følgende ordlyd:

§ 14. Kommunen kan ikke yde hjælp, hvis ansøgeren og ægtefællen har formue, som kan dække det økonomiske behov. Kommunen ser dog bort fra beløb på op til 10.000 kr., for ægtefæller 20.000 kr.

Stk. 2. Der ses desuden bort fra den del af en formue, der er nødvendig for at kunne bevare eller opnå en nødvendig boligstandard, eller som bør bevares af hensyn til ansøgerens og familiens erhvervs- eller uddannelsesmuligheder.

Loven giver ikke noget entydigt svar på betydningen af eventuel friværdi i en borgers ejerbolig og for denne borgers ret til at modtage kontanthjælp.

Som i andre situationer må kommunernes praksis fastlægges med udgangspunkt i de principafgørelser, der er truffet af Ankestyrelsen.

Formålet med dette notat er at redegøre for denne praksis.

1. Oplysninger om fast ejendom

Når en borger ansøger om kontanthjælp skal borgeren oplyse om formue- og boligforhold. Borgeren skal ikke fremlægge oplysninger om friværdi i sin ejerbolig. Disse oplysninger har Ydelsesservice selv ansvaret for at indhente via SKAT.

Ejerbolig betyder i denne sammenhæng, at borgeren ejer eller er medejer af hus, ejerlejlighed eller andelsbolig. Det bemærkes, at andelsboliger i andre sammenhænge anses for lejebolig, fx i spørgsmålet om beregning af ejendomsværdiskat.

2. Relevante spørgsmål for vurdering af retten til kontanthjælp

Forvaltningens vurdering af fast ejendoms betydning for en borgers ret til at modtage kontanthjælp, tager udgangspunkt i følgende spørgsmål:

1. Ejers ejendommen alene eller i sameje med andre?

Fagligt spor 2

Abel Cathrines Gade
13+
17
1654 København V

Telefon
2151 4022

E-mail
YS51@bif.kk.dk

2. Tjener ejendommen som bolig for ansøgeren og dennes familie?
3. Kan friværdien realiseres via låneoptagelse, såfremt ejendommen tjener som bolig for ansøgeren?
4. Kan friværdien realiseres via salg eller låneoptagelse, såfremt ejendommen ikke tjener som bolig for ansøgeren?
5. Er der balance i ansøgerens økonomi, selvom ansøgeren pålægges en yderligere byrde ved eventuel låneoptagelse?

Som det fremgår, er der en række forskellige situationer og varianter af borgerens forhold, som forvaltningen skal forholde sig til, når de modtager en ansøgning om kontanthjælp fra en borger, der ejer fast ejendom.

3. Ejendommen tjener som bolig for ansøgeren. Ansøgeren er eneejer

Såfremt en borger selv bor i sin ejerbolig, vil det ikke kunne komme på tale, at borgeren pålægges at sætte boligen til salg, uanset størrelsen af friværdien. Dog hvis der er tale om en større friværdi i boligen, anmoder forvaltningen borgeren om at kontakte sit penge- eller realkreditinstitut for at få afklaret, om der kan ske låneoptagelse i ejerboligen eller ej.

a. Afslag på låneansøgning (det p.t. mest almindelige)

Borgeren tildeles kontanthjælp uden tilbagebetalingspligt, idet tidsperspektivet for tilbagebetaling vurderes at være for langt.

Bankens og/eller realkreditinstitutts afslag på borgerens låneansøgning journalføres, og forvaltningen sætter advisering på sagen, således at forvaltningen efterfølgende kan følge op på friværdiens størrelse m.v. Forvaltningen følger hvert år op på, om der er realiserbar formue i forhold til disse ansøgere.

Principafgørelse 166-09 slog fast, at en kommune ikke kunne give afslag på kontanthjælp med henvisning til friværdien i ansøgerens faste ejendom, idet der var givet afslag på låneansøgning fra både bank og realkreditinstitut.

Friværdien kunne ikke anses for omsættelig formue og således ikke realiseres.

b. Positivt lånetilsagn (sker p.t. uhyre sjældent)

Et positivt lånetilsagn fra borgerens bank eller realkreditinstitut indebærer, at borgerens formue i form af friværdi kan realiseres. I sådan en situation er borgeren henvist til at leve af denne frigivne kapital, inden forvaltningen kan give tilsagn om kontanthjælp.

Før forvaltningen stiller krav til borgeren om at optage lån i sin bolig for at realisere friværdien, foretager forvaltningen en konkret vurde-

ring af, om borgeren med den forøgede økonomiske byrde, som lånet vil medføre, vil være i stand til at afholde sine øgede udgifter.

Vurderer forvaltningen at borgeren ikke vil kunne afholde sine månedlige udgifter, som følge af låneoptagelsen, stiller forvaltningen ikke krav om at borgeren skal optage lån i sin ejerbolig. Der ydes også i dette tilfælde kontanthjælp uden tilbagebetalingspligt, idet tidsperspektivet for tilbagebetaling vurderes at være for langt.

Nedenstående eksempel illustrerer den modsatte situation, hvor en borger med egen bolig, har mulighed for at optage lån i sin ejerbolig og med mulighed for at afholde sine månedlige udgifter.

Principafgørelse O-32-98

Parcelhus tjente som bolig for en borger, der søgte om kontanthjælp. Restgælden i huset var meget lille, og friværdien var opgjort til ca. 700.000 kr.

Ankestyrelsen tiltrådte kommunens og Beskæftigelsesankenævnets afgørelser om, at der ikke kunne ydes kontanthjælp. Ankestyrelsen fandt, at borgeren havde haft mulighed for at optage lån til dækning af sine forsørgelsesmæssige behov, uden at låneoptagelsen ville medføre en sådan forøgelse af hendes udgifter, at hun ikke ville kunne forblive i huset.

Fra Københavns kommunens egen praksis foreligger en konkret sag, hvor Beskæftigelsesankenævnet fastholdt forvaltningens afgørelse om afslag på kontanthjælp til en borger. Borgeren havde en friværdi på ca. 850.000 kr. Borgeren blev anmodet om, at optage lån i friværdien. Banken gav ansøger mulighed for optagelse af lånet. Borgeren ønskede imidlertid ikke at benytte sig denne mulighed.

Dermed afleverede borgeren ikke dokumentation for den mulige låneoptagelse, hvorfor forvaltningen ikke havde mulighed for at foretage en beregning og vurdering af, om borgeren kunne klare de øgede udgifter, der fulgte med låneoptagelsen. Forvaltningen fandt, at borgeren ikke havde medvirket til at fremskaffe den fornødne dokumentation, jf. retssikkerhedsloven, § 11 stk. 1 nr. 1. Sagen blev derfor afgjort på det foreliggende grundlag.

Ved behandling af klagen traf Beskæftigelsesankenævnet afgørelse om, at borgerens formueforhold var så uafklarede, at ansøger ikke fandtes berettiget til kontanthjælp.

4. Ejendommen tjener ikke som bolig for ansøgeren. Ansøgeren er eneejer

Ejer borgeren et sommerhus, kolonihavehus eller tilsvarende vil forvaltningen som udgangspunkt kræve at den eller disse bliver sat til salg, da formuen i form af friværdi anses for realisabel. Borgeren skal forelægge dokumentation for salgsbestrebelse, fx ved dokumentation fra mægler, annonce i Den Blå Avis og lignende.

Det er uden betydning, om ejendommen på grund af den aktuelle situation på boligmarkedet kan sælges til den forventede pris. Det afgørende er, om der ved realisation i form af salg kan frigøres en kapital, der kan dække borgerens forsørgelsesmæssige behov.

Principafgørelse A-1-00 illustrerer denne praksis.

Fritidshuset havde en værdi på ca. 250.000 kr. og der var ingen gæld i huset. Borgeren anførte i sin klage, at huset var meget lille, og at det var det eneste sted, han havde at tage hen for at være sammen med sin mindreårige søn, som han normalt levede adskilt fra.

Uanset fritidsejendommens rekreative værdi for borgeren og dennes familie, var der tale om realiserbar formue, der kunne kræves solgt eller realiseret via låneoptagelse med henblik på dækning af borgerens forsørgelsesmæssige behov.

Sagen viste samtidig, at selvom borgeren fra sin tidligere bopælskommune ikke var blevet stillet over for et krav om salg, havde han ikke dermed opnået en retsbeskyttet forventning om fortsat at kunne modtage kontanthjælp og samtidig beholde sommerhuset. Loven gav ganske enkelt ikke hjemmel til at opretholde sådan en praksis.

5. Ansøger ejer ejendommen sammen med andre

Låneoptagelse eller henvisning til salg af en bolig kan kun ske i de tilfælde hvor medejeren er enig i dette. Forvaltningen kan således ikke stille borgeren overfor et krav om salg af fx halvdelen af boligen eller krav om låneoptagelse med sikkerhed i fx halvdelen af friværdien. Også i denne type sager indsættes advisering til senere opfølgning.

Foreligger der en aftale mellem parterne i form af samejeoverenskomst eller lignende, bør forvaltningen undersøge betingelserne i aftalen nærmere, da det ikke på forhånd kan udelukkes, at den ene ejer, i dette tilfælde ansøgende borger, kan gennemtvinge salg, trods manglende accept fra de øvrige medejere. Denne aftalemæssige konstruktion er dog yderst sjælden.

To ældre principafgørelser illustrerer betydning af, at den faste ejendom ejes sammen med andre.

I **principafgørelse A42-02** ejede borgeren i lige sameje med sin samlever et hus, der tjente til familiens bolig. Den offentlige vurdering af ejendommen var på 1,3 mio. kr. og friværdien på ca. 890.000 kr. Borgerens formueandel udgjorde således ca. 445.000 kr.

Friværdien kunne belånes via omlægning med et 30-årigt lån, uden at de månedlige boligudgifter ville blive forøget. Ansøgers samlever var imidlertid ikke indstillet på at medvirke til en sådan låneomlægning.

Ankestyrelsen ændrede kommunens afgørelse om afslag på kontanthjælp, idet formue i form af friværdi ikke kunne betragtes som realiserbar (omsættelig), når medejereren ikke ville acceptere låneoptagelse eller omlægning af lånet.

I **principafgørelse A-43-02** ejede borgeren i lige sameje med sin bror et sommerhus, der var arvet efter faderens død. Sommerhuset var åbenlyst ikke nødvendigt for at ansøger kunne opnå eller bevare en nødvendig boligstandard.

Broderen ønskede ikke at acceptere salg eller låneoptagelse, hvorfor friværdien, hvis størrelse ikke var oplyst, ikke kunne anses for realiserbar eller omsættelig formue.

I denne sag blev det samtidig fastslået, at muligheden for ophævelse af samejet skulle undersøges, inden sagen blev endeligt afgjort.

Principafgørelse A-21-07 bidrager yderligere til illustration af praksis.

I denne sag havde borgeren fået et hus som gave. Det var imidlertid et vilkår for tinglysningen af gaven, at huset ikke kunne sælges eller pantsættes uden gavegivers accept. Da denne accept ikke kunne opnås i forbindelse med ansøgningen om kontanthjælp, blev der hverken stillet krav om salg eller låneoptagelse.

6. Tilbagebetaling ved realisation af formue

Lov om en aktiv socialpolitik, § 91, stk. 1, nr. 4, har følgende ordlyd:

§ 93. Kommunen kan træffe beslutning om tilbagebetaling, når der ydes hjælp, ...
4) når der på det tidspunkt, da der søges hjælp på grund af økonomisk trang, foreligger forhold, der viser, at den pågældende i løbet af kortere tid vil være i stand til at tilbagebetale hjælpen.

Betingelsen om økonomisk trang, og at borgeren inden for kortere tid skal være i stand til at betale den ydede kontanthjælp tilbage, skal væ-

re konstateret opfyldt, inden borgeren får sin første kontanthjælpsudbetaling.

Ved krav om salg af fast ejendom, er der som udgangspunkt en forventning om, at salget kan gennemføres og friværdien realiseres inden for en kortere tid, men hvor det samtidig må forventes, at det kan trække ud med udbetaling af salgsprovenuet.

Kan borgeren ikke sælge sit fritidshus straks, og hvor der derfor nok er en realiserbar, men ikke likvid, formue, er der således fortsat et krav til borgeren om, at fritidshuset sættes til salg på sådanne vilkår, at fritidshuset kan påregnes solgt inden for kortere tid. Det samme kan gøre sig gældende i forhold til optagelse af lån med sikkerhed i friværdien, hvor det kan tage noget tid, førend lånet kommer til udbetaling.

Er lovens øvrige bestemmelser opfyldt, kan der i den mellemliggende salgsperiode (eller låneoptagelsesperiode) bevilges kontanthjælp mod tilbagebetaling, jf. ovennævnte tilbagebetalingsbestemmelse.

Som udgangspunkt gives der kontanthjælp i 3 måneder, hvorefter sagen vil blive gennemgået på ny i forhold til afklaring af, hvor langt ansøgeren er i salgsprocessen. Tilbagebetalingsperioden kan efterfølgende forlænges ud fra en konkret vurdering.

Til eksempel vil en borger, der har solgt en bolig med en overdragelsesdato på 4 måneder frem i tiden, og hvor salgsprovenuet først kan forventes frigivet på dette tidspunkt, være økonomisk trængt på ansøgningstidspunktet. Da borgeren om 4 måneder vil modtage fx 100.000 kr. i provenu, kan borgeren bevilges kontanthjælp mod tilbagebetaling i den mellemliggende periode.

Samme praksis gør sig gældende, hvis borgeren sætter sin helårsbolig til salg, fx fordi borgeren selv ønsker at flytte.

Fra Københavns Kommunes egen praksis foreligger en konkret sag, hvor en islandsk statsansøger fik afslag på kontanthjælp.

Det blev fra Ydelsesservices side vurderet, at hun havde formue, idet ansøgeren og hendes søster havde et hus i Norden, der blev beboet af søskendeparrets forældre. Dette hus var vurderet til 1,5 mio. danske kroner, hvorfor der klart var tale om formue.

Ansøger oplyste ved behandlingen af klagen, at hun ikke længere var medejer af huset. Beskæftigelsesankenævnet fastholdt kommunens afgørelse og vurderede ud fra sagen dokumentation, at ansøger havde formue, hvorfor ansøger ikke var berettiget til kontanthjælp.